

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen houdende regels omtrent de nota omgevingskwaliteit

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020, nr. 12 A; gelet op de digitale beraadslaging van 15 april 2020;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

besluit

Vast te stellen de gewijzigde nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen met bijbehorende kaart overeenkomstig de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen met dien verstande dat Hoofdstuk 4 Omgevingscriteria kernen, Thema: Reclame (specifiek) Digitale lichtschermen Toetsing door stadsbouwmeester (bladzijde 35)

de volgende actie wordt toegevoegd:

Bij de plaatsing van schermen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de richting van de beeldschermen naar de woonomgeving dan wel naar het buitengebied.



NOTA OMGEVINGSKWALITEIT
DINKELLAND EN TUBBERGEN

MENSEN MAKEN DE RUIMTE

DEFINITIEF, 4 MAART 2016 (HERZIEN, 18 FEBRUARI 2020)

INHOUDSOPGAVE

1.	Voorwoord en inleiding	4	Toelichting	50	
2.	Gebruikershandleiding	5	1.	Tot stand komen nota omgevingskwaliteit	52
	2.1 Algemeen	5	2.	Visie op omgevingskwaliteit in Dinkelland en Tubbergen (gebiedsbeschrijving)	53
	2.2 Werkwijze	6			
	2.3 Ambities bij omgevingskwaliteit	7	3.	Extra maatregelen om de omgevingskwaliteit te bevorderen	70
	2.3 Stimuleren door vooroverleg	8	4.	Inkadering van het beleid	70
3.	Proces beoordeling	8	5.	Ontwikkelingen met specifieke beeldkwaliteit	72
	3.1 De nota omgevingskwaliteit	8	6.	Draaiboek voor bijzondere bouwwerken	72
	3.2 Beschrijving actoren	8	7.	Evaluatie	72
	- Ambtenaar		8.	Soorten van bouwregelgeving	73
	- Stadsbouwmeester		9.	Overzicht beeldkwaliteitplannen	73
	- Q-team				
4.	Gebiedsgericht beleid	10			
	Kernen				
	Waardering kernen Dinkelland	10			
	Waardering kernen Tubbergen	22			
	Omgevingscriteria kernen	34			
	Buitengebied	36			
	Waardering buitengebied	38			
	Ambitie buitengebied	41			
	Omgevingscriteria buitengebied	44			
5.	Algemene (welstands)criteria	46			
	Hardheidsclausule	46			
6.	Excessenregeling	48			
7.	Verlichting en lichthinder	48			
8.	Tijdelijke reclame en bewegwijzering	49			

1. VOORWOORD EN INLEIDING

Voor u ligt de nieuwe welstandsnota. We willen de bemoeienis van de gemeente zoveel mogelijk beperken en hebben daarom een duidelijke keuze gemaakt om vrij te laten waar kan, en alleen te sturen op omgevingskwaliteit waar dit nodig en voor iedereen uitlegbaar is. Hierdoor hebben we ten opzichte van de vorige welstandsnota's veel kunnen schrappen. Toch hebben we maar liefst vier beleidsstukken van twee gemeentes in één document verwerkt: deze nieuwe welstandsnota. Want, naast de samenvoeging van twee welstandsnota's hebben ook ons reclamebeleid en bewegwijzering een plaats gekregen in dit stuk.

Deze welstandsnota staat in het teken van ruimte: de ruimte om u heen in Dinkelland en Tubbergen en de ruimte die we onze inwoners willen geven om hun eigen omgeving in te richten. Daarom hebben we als titel: 'Nota Omgevingskwaliteit' gekozen. Ruimtelijke kwaliteit en deregulering hebben in het hele proces bij het opstellen van dit stuk centraal gestaan. Behoud van kwaliteit met minder regels; meer vrijheid dus. De gemeente wil graag met u meedenken.

Behalve deregulering staat ook maatwerk centraal in ons welstandsbeleid. Aan een tachtiger jaren woonwijk of een industrieterrein stellen we andere eisen dan aan het centrum van een kern. We willen de beeldkwaliteit van kenmerkende en karakteristieke plekken dus wel blijven borgen. Maar we willen alleen regelen wat nodig is en ons niet bemoeien met details. Deze nota gaat dus minder over ondergeschikte details maar over de omgeving als geheel.

Nieuw is ook de digitale beschikbaarheid van deze nota. U vindt de nota ook op internet. Klik op uw locatie en u ziet meteen aan welke eisen uw bouwwerk moet voldoen. Zo kunt u thuis met uw laptop uw gesprek of verbouwing al voorbereiden, zonder tussenkomst van allerlei experts en adviseurs.

Wij zijn erg blij met deze nieuwe nota. We hopen dat Dinkelland en Tubbergen nog veel mooier gaan worden!

Eric Kleissen
Erik Volmerink

2. GEBRUIKERSHANDLEIDING

2.1 Algemeen

In deze nota omgevingskwaliteit staat het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). Het grondgebied is hiervoor opgedeeld in deelgebieden die in hoofdstuk 4 genoemd worden (kernen en buitengebied). Om per deelgebied tot een passend welstandsbeleid te komen is gewerkt via de volgende systematiek:

Waardering	(Wat heb je?)
Ambitie	(Wat wil je ermee?)
Beleid	(Hoe bereik je dat?)

Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaat uit drie niveau's van omgevingskwaliteit:

1. Basis omgeving
2. Midden omgeving
3. Bijzondere omgeving

Het niveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. De waarde is dus door de bestaande omgeving bepaald. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt apart genoemd.

Waardering, ambitie en beleid vormen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste ambitieniveau te komen.

De impact van een bouwwerk wordt met name bepaald door de grootte van dat bouwwerk en de mate waarop deze past in de bestaande omgeving. Op grond hiervan zijn verschillende soorten bouwwerken te onderscheiden:

Kleine bouwwerken (binnen en buiten het bestemmingsplan)

Reguliere bouwwerken (binnen het bestemmingsplan)

Reguliere bouwwerken (buiten het bestemmingsplan, m.u.v. kleine bouwwerken)

Bijzondere bouwwerken

Voor een nadere toelichting. Zie paragraaf 2.2.

Dinkelland en Tubbergen willen graag de verantwoordelijkheid zo veel mogelijk neer leggen bij de maatschappij ('van gemeente naar gemeenschap'). Om deze reden is gekozen voor verschillende modellen van welstandssamenwerking. Waarbij, naar gelang de kwaliteit van de bestaande omgeving en de impact van dat bouwwerk, de verantwoordelijkheid voor de omgevingskwaliteit van de ontwikkeling in meer of mindere mate bij de initiatiefnemer komt te liggen.

Inspiratiefolder

Ter ondersteuning van deze nota is als bijlage een inspiratiefolder gemaakt. Deze is bedoeld voor iedereen die geïnteresseerd is in omgevingskwaliteit en kan door initiatiefnemers worden gebruikt bij het maken van plannen. Hierin wordt op een beeldende manier (aan de hand van voorbeelden) duidelijk gemaakt wat wordt bedoeld met omgevingskwaliteit. De gemeente kan deze folder uitreiken aan het loket en beschikbaar stellen op de gemeentelijke webpagina.

Algemene criteria

In uitzonderingssituaties kunnen de gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 worden deze uitzonderingssituaties benoemd en staan de algemene welstandscriteria beschreven, waarop dan kan worden teruggevallen.

Excessenregeling

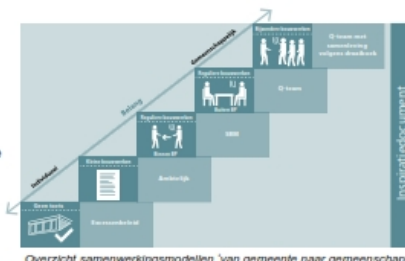
Dinkelland en Tubbergen hebben met deze nota beeldkwaliteit regels vastgesteld voor het bevorderen en bereiken van de gewenste beeldkwaliteit en zullen zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het is ongewenst dat er gebouwen ontstaan, welke in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige reacties oproepen. Hiertoe is er een excessenregeling opgenomen in de nota, die geldt voor het hele grondgebied en voor alle typen bouwwerken (zie hoofdstuk 6).

Bijzondere beoordeling

Bij bebouwing die op de grens of dicht op de grens van twee welstandsniveaus staat wordt indien daar ruimtelijk gezien aanleiding toe is (te beoordelen door de stadsbouwmeester) ook het beleid van het aangrenzende gebied in de beoordeling meegenomen.

Draaiboek

Wanneer sprake is van een bijzonder bouwwerk, bijvoorbeeld door de mate van ruimtelijk impact en maatschappelijk belang, kan het college van B&W besluiten om het proces voor omgevingskwaliteit volgens een draaiboek te laten verlopen (zie toelichting, hoofdstuk 8). Hierin staat beschreven hoe, naast de behandeling door het Q-team, ook de omgeving moet worden geraadpleegd. Uitgangspunt is dat zowel het Q-team als de omgeving positief zijn over het initiatief.



2.2 Werkwijze

		Niveau van ruimtelijke kwaliteit (in context Nationaal Landschap NO Twente)		
		Basis omgeving	Midden omgeving	Bijzondere omgeving
	Kleine bouwwerken klein + buiten bestemmingsplan	Toetsvrij met welstandsplan	Ambtelijk alleen voorgevel	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken binnen bestemmingsplan	Ambtelijk land	Stadsbouw- meester	Stadsbouw- meester
	Reguliere bouwwerken buiten bestemmingsplan voor kleine bouwwerken	Stadsbouw- meester	Q-team	Q-team
	Bijzondere bouwwerken	Q-team met samenleving (volgens draaiboek)		

Toelichting op de werkwijze

Per welstandsniveau zijn voor het stedelijk- en het landelijk gebied welstandscriteria opgesteld (zowel objectieve criteria voor de ambtelijke toets als kwalitatieve criteria voor de stadsbouwmeester of Q-team). Daarbij bestaat een duidelijke relatie tussen de kwaliteit van een gebied en de criteria. Het beoordelingsmodel (wie beoordeelt en wat wordt beoordeeld) is afhankelijk van het soort bouwwerk.

Toelichting op de soorten bouwwerken:

Kleine bouwwerken (binnen en buiten het bestemmingsplan) zijn alle bouwwerken waarop de criteria voor de ambtelijke toets toepasbaar zijn. Zoals:

- bijgebouwen achter de voorgevel en kleiner dan 100m².
- uitbreidingen en gevelwijzigingen aan een gebouw.

Reguliere bouwwerken (binnen het bestemmingsplan) zijn alle hoofd- en bijgebouwen op een erf die passen binnen de bestaande (of voorgenomen nieuw te ontwikkelen) omgeving, wat blijkt doordat ze zonder buitenplanse vrijstelling gebouwd kunnen worden.

Reguliere bouwwerken (buiten het bestemmingsplan, m.u.v. kleine bouwwerken) zijn alle hoofdgebouwen en grotere bijgebouwen waarvoor een buitenplanse vrijstelling moet worden gevoerd om ze planologisch mogelijk te maken

Bijzondere bouwwerken komen zeer zelden voor. Dit zijn gebouwen die een grote maatschappelijke betekenis én een grote ruimtelijke impact hebben. Een voorbeeld is de bouw van een nieuw gemeentehuis of groot museum. De beoordeling vindt plaats op grond van een draaiboek (zie toelichting, hoofdstuk 8).

Niveau van ruimtelijke kwaliteit:

Basis omgeving

De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het handhaven van basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan de omgeving niet verstoort. Het beleid is gericht op vrijlaten wat kan en sturing waar het er toe doet. Detaillering (en materialisering) wordt alleen op hoofdlijnen bekeken. Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Toetsvrij': bouwwerken zijn toetsvrij. Op een bouwplan in deze categorie zijn geen welstandscriteria van toepassing. Het bouwplan voldoet dan automatisch aan redelijke eisen van welstand.

Wanneer achteraf geconcludeerd wordt dat het gerealiseerde bouwwerk een exces betreft, kan wel handhavend worden opgetreden.

- 'Ambtelijk, tenzij': uitgangspunt is om plannen ambtelijk te toetsen, tenzij de ambtenaar besluit om op te schalen naar de stadsbouwmeester. Daarvoor kan gekozen worden ingeval van:

- bouwen bij of aan een monument;
- politiek gevoelige plannen (ingeschat door ambtenaar);
- bouwplannen waarop de specifiek opgestelde ambtelijke criteria niet toepasbaar zijn of daaraan niet voldoen, o.a. nieuwbouwplannen;
- door aanvrager zelf (vooraf).

- 'Stadsbouwmeester, tenzij': plannen worden in principe door de stadsbouwmeester getoetst, tenzij de stadsbouwmeester uit eigen inzicht kiest om op te schalen het Q-team.

Midden omgeving

De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail). Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Ambtelijk': alleen kleine bouwwerken van- en voor de voorgevel worden getoetst. Deze toets vindt ambtelijk plaats. Bouwplannen achter de voorgevel zijn toetsvrij.
- 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst.
- 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

Bijzondere omgeving

De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Deze benadering past bij gebieden die van grotere betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen worden met extra aandacht en zorg beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot aan detaillering maken onderdeel uit van de welstandsbeoordeling. Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst.
- 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

> In elk beoordelingsmodel staat het de beoordelaar vrij om 'op te schalen' naar een hoger model. Dit kan uit eigen inzicht besloten worden.<

2.3 Ambities bij omgevingskwaliteit

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.

Bovenstaand schema geeft de verschillende omgevingsniveaus weer en de ambities die in dat gebied gelden. Dit schema is de verantwoording en verklaring achter de manier waarop het beleid voor omgevingskwaliteit wordt toegepast.

2.4 Stimuleren door vooroverleg

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.

Tijdens het vooroverleg worden op het spreekuur alleen welstandsaspecten besproken die gaan over: 'hoe er wordt gebouwd' (zie hoofdstuk 6 van de Toelichting). Vanzelfsprekend worden hier dus geen bestemmingsplanaspecten besproken en kunnen met betrekking tot het bestemmingsplan geen rechten ontleend worden aan het vooroverleg.

Het uitgangspunt bij het voeren van een vooroverleg is om in *driehoeksverband* overleg te plegen tussen gemeente, stadsbouwmeester en opdrachtgever/ ontwerper. Openstaan voor elkaars rol, mening en argumenten zijn hierbij voorwaarden, om zo te komen tot consensus en draagvlak over een ontwerp met de nota omgevingskwaliteit als uitgangspunt. Deze methode heeft voor de aanvrager grote voordelen: besparing kosten, sneller duidelijkheid, beperking benodigde doorlooptijden en daarmee vermindering mogelijke frustratie. Voordat hoge ontwerpkosten zijn gemaakt heeft al discussie plaatsgevonden over de uitgangspunten die niet alleen zijn gebaseerd op de gebiedsgerichte welstandscriteria maar die ook aansluiten op de realiteit van dit moment (maatwerk). Daarbij geeft het vooroverleg de mogelijkheid om binnen de genoemde randvoorwaarden gezamenlijk te zoeken naar meer kwaliteit (stimuleren), passend bij het geformuleerde ambitieniveau.

Doordat in het stadium van het vooroverleg al consensus is bereikt over het ontwerp is de welstandsbeoordeling tijdens het vergunningstraject slechts een formaliteit. Dit leidt tot een snellere afhandeling van de vergunningaanvraag.

3. Proces beoordeling

3.1 De nota omgevingskwaliteit

Deze nota omgevingskwaliteit is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. De nota is mede bedoeld om een initiatiefnemer enthousiast te maken voor de kwaliteiten van hun directe omgeving, en om daarmee te bereiken dat zij zorgvuldig nadenken over hun bouwplannen.

De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de kwaliteitsniveaus wordt de beoordeling ambtelijk of door de stadsbouwmeester

uitgevoerd. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de tekst in de nota omgevingskwaliteit.

De stadsbouwmeester geeft in een geschreven advies aan of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een positief advies is over het algemeen beknot en kan op verzoek nader gemotiveerd worden. Een negatief advies is voorzien van een motivering.

Het college van Burgemeester en Wethouders beslist

Het college van Burgemeester en Wethouders verleent (of weigert) de omgevingsvergunning. Het welstandsadvies is daarbij een afwegingskader.

Voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van het beleid. Daarom is het gebruikelijk dat het college van burgemeester en wethouders het advies omtrent redelijke eisen van welstand volgt. Het college heeft de bevoegdheid om in bepaalde gevallen van het welstandsadvies af te wijken, zoals het:

- afwijken op inhoudelijke grond, als het college van oordeel is dat de welstandscriteria niet juist zijn geïnterpreteerd of dat niet de juiste criteria zijn toegepast.
- afwijken om andere redenen, als het college van oordeel is dat redenen van maatschappelijke of economische aard een afwijking rechtvaardigen. Deze mogelijkheid is in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo opgenomen.

In beide gevallen moet het college het genomen besluit motiveren.

In het eerste geval kan het college ook een second opinion vragen aan een andere stadsbouwmeester dan wel welstandscommissie.

De nota omgevingskwaliteit gaat over het aanzien van gebouwen; een initiatiefnemer moet daarnaast altijd rekening houden met andere regels en bepalingen, ook bij de welstandstoetsvrije bouwwerken. Soms staan die in de wet, zoals de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of het bijbehorende Bor (Besluit omgevingsrecht). Een wet is altijd van 'hoger orde' dan een gemeentelijke nota en geeft daarom de doorslag als moet worden beslist of iets kan of mag. In Wabo en Bor is bepaald dat veel ingrepen aan de achterzijde van woningen vergunningvrij worden, en geen vergunning betekent ook geen welstand, ongeacht het welstandsbeleid van de gemeente. Ook hierbij geldt dat vroegtijdig overleg met de gemeente leidt tot betere resultaten.

3.2 Actoren

Deze nota omgevingskwaliteit kent verschillende actoren die het beleid uitvoeren. Wie aan zet is, is afhankelijk van het type bouwwerk en de omgevingskwaliteit. De werkwijze is conform paragraaf 2.2. Hierin zijn de volgende actoren te onderscheiden:

Ambtenaar

De ambtelijke toets wordt uitgevoerd door de accountmanager afdeling Wabo (zie artikel 9.7 van de gemeentelijke bouwverordening). Ten behoeve van deze ambtelijke toets zijn in deze nota ambtelijke criteria opgenomen, voor de kernen op pagina 34 en voor het buitengebied

op pagina 44. Deze criteria zijn objectief waardoor een positief of negatief welstandsadvies onmiskenbaar is. Het staat de ambtelijke toetser vrij om naar eigen bevinding op te schalen naar 'stadsbouwmeester' of 'Q-team' (zie pagina 8).

Stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester is door de gemeenteraad benoemd om het welstandstoezicht uit te voeren. De stadsbouwmeester is deskundig en onafhankelijk. Ten behoeve van de toets door de stadsbouwmeester zijn in deze nota criteria opgenomen (zie 'omgevingscriteria'). Voor de uitleg van de wijze hoe de criteria worden toegepast wordt de gebiedswaardering en de ambitie gehanteerd. De gebiedsbeschrijving in de toelichting bij deze nota kan ook ter nadere verduidelijking worden gehanteerd.

Q-team

Het Q-team is een adviesorgaan van de gemeente. Het Q-team behandelt plannen die afwijken van de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plekke, conform paragraaf 2.2. Voordat een plan in behandeling kan worden genomen moet het College van B&W eerst een principeakkoord geven aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij worden alle uitgangspunten vastgelegd die volgens het College van belang zijn, zoals functie, programma en eventuele aanvullende randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn voor het Q-team het uitgangspunt. Afhankelijk van de aard van de ontwikkeling wordt het plan behandeld in het 'Q-team Stedelijk gebied' of het 'Q-team Landelijk gebied'. De samenstelling van het Q-team bestaat uit: de ambtelijk voorzitter, de stadsbouwmeester en specifieke deskundigheid die voor die opgave noodzakelijk is. Voor het stedelijk gebied betreft dit een stedenbouwkundige en voor het landelijk gebied een landschapsdeskundige. In overleg en naar inzicht kan het Q-team aangevuld worden met deskundigheid die voor een specifieke opgave noodzakelijk is (bijvoorbeeld een restauratiearchitect). Het Q-team kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen aan het College van B&W.



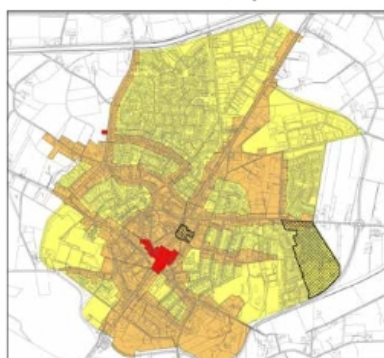


Waardering & Ambitie



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

Denekamp



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Denekamp. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl van twee lagen en kap.

secundair groen



De groengebieden in Denekamp hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd. De begraafplaats heeft met name een maatschappelijke betekenis.

ontsluitingswegen



Vanwege het aantal verkeersbewegingen zijn de ontsluitingswegen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Denekamp. Kenmerkend is de afwisseling van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur. Het goene gebied ten zuiden van de Meester Mulderstraat vertegenwoordigt een aantrekkelijke belevingswaarde. Ten noorden van de Brandlichterweg is het landelijk gebied tot in de kern herkenbaar.

(historische) invalswegen



Langs deze invalswegen ontstond na 1850 'lintbebouwing' met hoofdzakelijk een woonfunctie. De bebouwing langs de historische invalswegen is kleinschalig en zeer divers. Dit komt tot uiting in de stijlkenmerken met overwegend traditionele kleur- en materiaaltoepassing en detaillering.

primair groen



In Denekamp is geen primair groen waaraan een bijzonder niveau is toegekend.

kern



Historische stedenbouwkundige structuur van een Essenzwermdorp. Dorpscentrum met Sint Nicolaaskerk op het kruispunt van belangrijkste historische invalswegen. Het centrum heeft een dorps karakter, kleinschalig, wisselende kapvormen en architectuur. De bouwhoogte is anderhalf tot twee lagen met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik in het centrumgebied is uiteenlopend.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Deurningen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Deurningen. De woonuitbreidingen worden door de decennia heen gekenmerkt door een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Kenmerkend is de overwegend traditionele en sobere architectuur van de oudere woonwijken uit de jaren '60 tot en met '90 in een stroken en blokverkeveling met woningen van overwegend twee bouwlagen met zadeldak. De latere woonwijken vertonen meer diversiteit.

secundair groen



Aan de oostzijde van het dorp liggen sportvelden. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Deurningen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



De historisch stedenbouwkundige structuur rondom de kerk en langs de weglinten is nog steeds aanwezig en goed herkenbaar. De invalswegen hebben een dorps karakter waarbij nog enkele oude boerderijen herkenbaar zijn. De bebouwing is kleinschalig, wisselende kapvormen en architectuur. De bouwhoogte is één tot twee lagen met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik is uiteenlopend.

primair groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een maatschappelijke betekenis.

kern



Historische stedenbouwkundige structuur van een Essenzwermdorp. Dorpscentrum met de R.K. kerk aan het Sint Plehelsplein, inclusief gebouwen met een voornaam karakter (o.a. pastorie). Enkele oude boerderijen zijn nog herkenbaar binnen het landelijke en open karakter van het centrumgebied.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Lattrop



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Lattrop. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Aan de noordoostzijde van het dorp liggen sportvelden. De bebouwing is ter ondersteuning van de sportfaciliteiten, is sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Lattrop. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Vanuit de oude kern zijn lange uitlopers van het esdorp aanwezig, die dicht bij de kern dichtbebouwd en verder van de kern meer vrijstaand zijn bebouwd. Hier en der komen nog enkele Saksische woningen of boerderijen voor.

primair groen



De R.K. kerk is van belang als groene ruimte in de kern en heeft een maatschappelijke betekenis.

kern



Na de bouw van de R.K. kerk (1925) trad kernvorming op, met name tussen de Disseroltweg, de Pastoor Brandtsstraat en de Dorpsstraat. De bebouwing is divers, met name bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Noord Deurningen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Noord Deurningen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Niet van toepassing.....

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord Deurningen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Bebouwingslinten (jonge ontginningen) met een gevarieerde en relatief kleinschalige bebouwing. Veelal traditionele woningen met sobere detaillering en een bouwhoogte van twee lagen met een zadeldak. Kenmerkend element is de voormalige marechausseekazerne.

primair groen



De groene ruimte rondom de kerk is belangrijk voor de beleving van de kern. De begraafplaats (noordwest zijde van het dorp) heeft een maatschappelijke betekenis.

kern



Na 1934 kwam Noord Deurningen in ontwikkeling en werd ook de R.K. kerk in gebruik genomen. De bebouwing is traditioneel en kleinschalig. De woningen zijn richting de kerk en de openbare ruimte gekeerd.

basis

midden

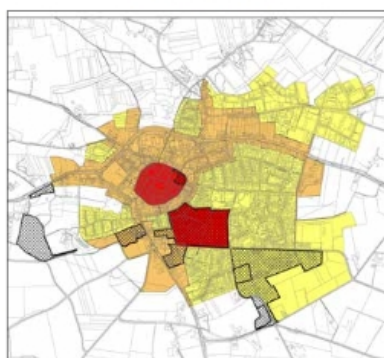
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Ootmarsum



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De woonuitbreidingen worden gekenmerkt door een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl van twee lagen en zadeldak. Ook het bedrijventerrein wordt door deze stedenbouwkundige stromingen gekenmerkt en heeft geen bijzondere karakteristiek of beeldkwaliteit. De uitbreidingsgebieden zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Ootmarsum.

secundair groen



De groengebieden in Ootmarsum hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



Vanwege het aantal verkeersbewegingen zijn de ontsluitingswegen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Ootmarsum. Kenmerkend is de afwisseling van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Langs deze wegen is gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Langs deze invalswegen ontstond 'lintbebouwing' met hoofdzakelijk een woonfunctie. De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige opzet van het lint. De stijl is zeer divers, zowel in hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik als positie en richting. Materialen zijn traditioneel en toegepaste kleuren zijn ingetogen. Incidenteel is sprake van grotere en dieper uitgevalen kavels. Langs de Oldenzaalsestraat ligt de R.K. begraafplaats en langs de Molenstraat ligt de Protestantse begraafplaats.

primair groen



Het primair groen heeft een historische en/of maatschappelijke betekenis voor Ootmarsum. Voorbeelden zijn: de voormalige kloostertuin, het openlucht museum en de Engelse tuin.

kern



Vanwege de grote cultuurhistorische waarde is het centrum van Ootmarsum aangemerkt als beschermd stadsgezicht. De historisch stedenbouwkundige structuur is nog steeds goed herkenbaar. Het westelijk ('stedelijke') deel is een besloten, steenachtig gebied met rijkere bebouwing in twee lagen en nokrichting loodrecht op de straat. Het oostelijk ('agrarische') deel heeft een landelijk en soberder karakter met bebouwing in één laag met zadeldak, vaak met wolfseind.

basis

midden

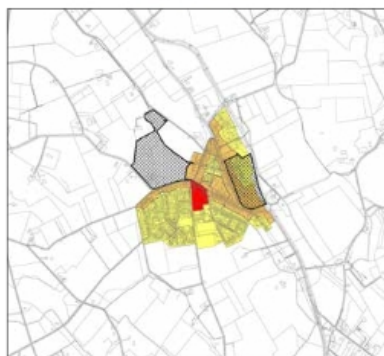
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Rossum



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Rossum. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijfsbebouwing (o.a. in de 'schil') varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



De groengebieden in Rossum hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Rossum. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Vanaf de oude kern lopen de eslinten (Thijstraat en de Grotestraat) naar de omliggende kernen. De bebouwing langs de Thijstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande traditionele bebouwing van twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de Grotestraat is de bebouwing meer divers en is het karakter richting het buitengebied meer landelijk.

primair groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een maatschappelijke betekenis.

kern



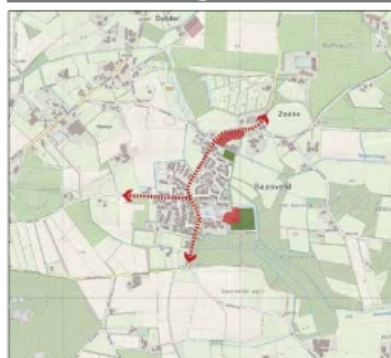
De kernvorming van Rossum dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Van het oorspronkelijke verkavelingspatroon (kransedorp) is maar weinig over. Deze heeft plaatsgemaakt voor een rationele structuur. Het centrumgebied rondom de kerk ligt aan de Thijstraat. De bebouwing is traditioneel van aard.

basis

midden

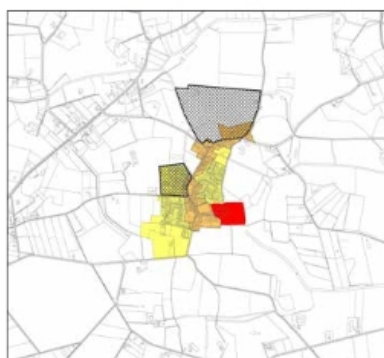
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Saasveld



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



secundair groen



ontsluitingswegen



(historische) invalswegen



primair groen



kern



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Saasveld. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele en gevarieerde bouwstijl.

Deze groengebieden in Saasveld hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Saasveld. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

Vanuit de oude kern lopen eslinten naar de omliggende kernen en het buitengebied. De lange uitlopers zijn dichtbij de kern dichtbebouwd en verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. Uitbreiding van de kern heeft plaatsgevonden langs dit lint. De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen met verschillende kapvormen. Sommige woningen hebben een traditionele gevelopbouw en een rijke detaillering.

Kerkeiland met een grote cultuurhistorische waarde, omringt door buitengracht. Hier stond het voormalige kasteel Saterslo.

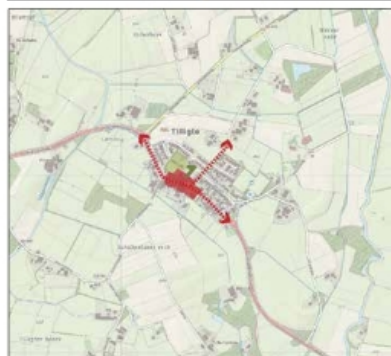
Saasveld is een essenzwermdorp en ontstaan vanuit het kasteel Saterslo (gesloopt 1818). Een markante plek is het Kerkeiland waar de St. Plechelmuskerk op ligt.

basis

midden

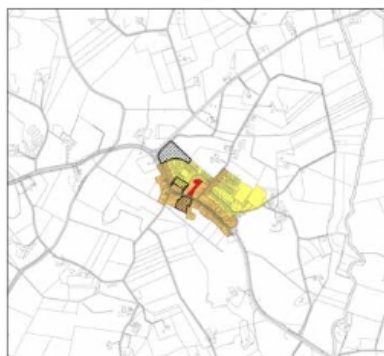
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Tilligte



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Tilligte. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Deze groengebieden in Tilligte hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Tilligte. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Vanuit de oude kern lopen uitlopers van de eslinten naar de omliggende kernen en het buitengebied. Deze lange uitlopers zijn dichtbij de kern dichtbebouwd en verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs de Ootmarsumsestraat, als uitloper van de centrumbebouwing. De bebouwing heeft een dorps karakter. De bouwmassa's zijn traditioneel maar variëren sterk in hoogte. Rondom de kerk is de oorspronkelijke bebouwing nog herkenbaar in de vorm van oude boerderijen. Deze bepalen het karakter en de sfeer van het dorp.

primaire groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk is van maatschappelijke betekenis als groene ruimte in de kern.

kern



Tilligte is ontstaan vanuit een samenklontering van oude erven. Kernvorming trad op toen er rond 1915 een kerk werd gebouwd. Rondom de kerk is de oorspronkelijke bebouwing nog herkenbaar in de vorm van oude boerderijen.

basis

midden

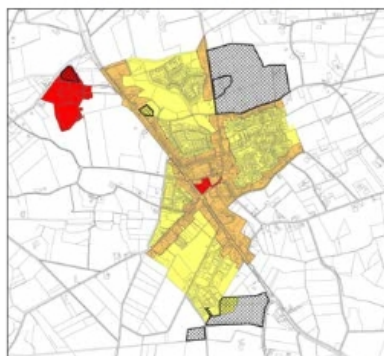
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Weerselo en 't Stift



bijzonder omgeving
 midden omgeving
 basis omgeving
 beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Weerselo. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Deze groengebieden in Weerselo hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Weerselo. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Hoewel de geschiedenis van Weerselo ver terug gaat, komt de ontwikkeling pas in het begin van de 20e eeuw op gang in het lint langs de Bisschopstraat en de Legtenbergerstraat. Hier en der is de agrarische bebouwing nog herkenbaar.

primair groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk is van maatschappelijke betekenis als groene ruimte in de kern. De groene open ruimte voor het voormalige gemeentehuis heeft een belangrijke cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis.

kern



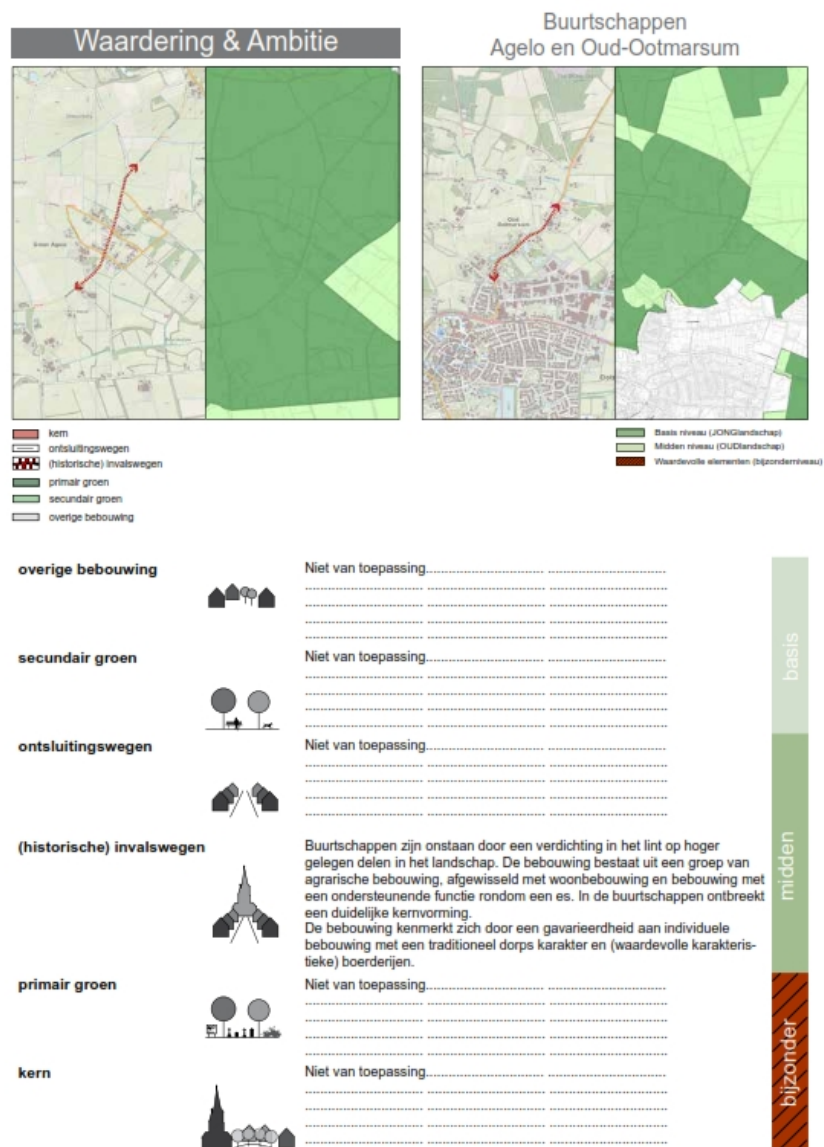
Weerselo heeft zich ontwikkeld als ontginningsdorp. Hier en der is de agrarische bebouwing in de bebouwingslinten nog herkenbaar. Opvallend is het gemeentehuis gebouwd in een Saksische bouwstijl.

Vanwege de grote cultuurhistorische waarde is 't Stift aangemerkt al een beschermd dorpsgezicht. Het betreft een geestelijke stichting voor ongehuwde dames van adel. De Stifkerk dateert van omstreeks 1400. Er zijn nog een begraafplaats en diverse historische gebouwen aanwezig ten dienste van 't Stift, zoals stifthuizen, het kapittelhuis, de pastorie, het kostershuis, de kerk, het schoolgebouw met schoolhuis, etc. Vanwege het historische beeld is dit gebied van groot belang.

basis

midden

bijzonder



4. GEBIEDSGERICHT BELEID

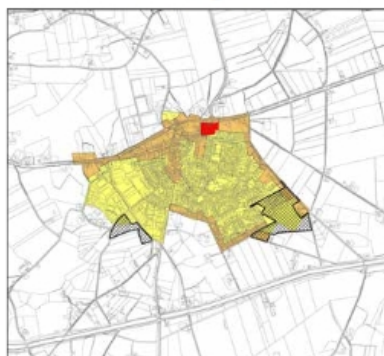


Waardering & Ambitie



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

Albergen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Albergen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl. Het bedrijventerrein is zeer divers, zowel in functie, schaal, kleur- en materiaalgebruik als in vormgeving. De ligging langs de Van Koersveldweg brengt het bedrijventerrein nadrukkelijk in beeld. Dit geldt eveneens voor de randen die aan het buitengebied grenzen.

secundair groen



Deze groengebieden in Albergen hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Albergen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



De historische route door Albergen verliep via de Hoofdstraat en is samen met de Zenderseweg door het brede profiel nog herkenbaar. De Hoofdstraat weerspiegelt de karakteristiek van het vroegere Albergen. Hierlangs is de lintbebouwing nog herkenbaar uit diverse bouwperiodes en van wisselende architectuur, volgens een nagenoeg rechte rooilijn. De Ootmarsumseweg heeft haar historische betekenis verloren. Het bebouwingspatroon is grilliger. Langs de wegen liggen nog een aantal verspreid liggende boerderijen.

primaire groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk, inclusief pastorie en tuin, is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een (cultuur-) historische betekenis.

kern



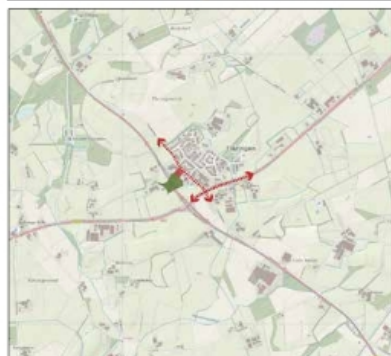
Het kerkdorp Albergen is de oudste nederzetting binnen de gemeente Tubbergen en was van oorsprong een kransesdorp. Op de plek van het vroegere klooster staat de huidige uit 1955 daterende H. Pancratiuskerk. Een duidelijk centrum ontbreekt waardoor de kerk decentraal ligt. Het dominante wegprofiel van de doorgaande route drukt een stempel op de openbare ruimte.

basis

midden

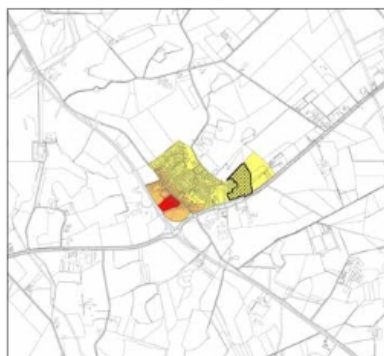
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Fleringen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Fleringen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Deze groengebieden in Fleringen hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Fleringen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



De eerste bebouwing heeft tot en met de jaren '60 plaatsgevonden langs de Oldenzaalseweg. De bebouwing wordt gekenmerkt door uiteenlopende functies met een individuele en dorpse uitstraling. Fleringen is over grote afstand waarneembaar waardoor een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik van belang is.

primair groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk, inclusief pastorie en tuin, is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een (cultuur-) historische betekenis.

kern



Het esdorp Fleringen heeft zijn bestaan te danken aan de ligging aan de rand van de Fleringer Esch en een kruising van wegen, maar is pas laat tot ontwikkeling gekomen. Pas nadat Fleringen in 1948 een zelfstandige parochie werd en de huidige kerk in 1959 was gebouwd kwam een beperkte bebouwingsconcentratie op gang.

basis

midden

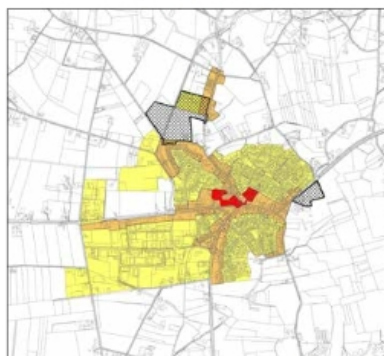
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Geesteren



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Geesteren. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

Het bedrijventerrein heeft een eenvoudige stedenbouwkundige structuur, met hoge en grote bedrijfshallen, die nadrukkelijk in beeld zijn vanaf de ontsluitingswegen.

secundair groen



Deze groengebieden in Geesteren hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Geesteren. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Geesteren is na de Tweede Wereldoorlog langzaam uitgegroeid tot een kerkdorp met voorzieningen, van oudsher gesitueerd langs de oude hoofdroutes welke nog in het straatbeeld herkenbaar zijn. De invalswegen komsamen bij de kerk. In de buurt van het centrum overheerst de winkel-functie, waarbij schaalvergroting met een moderne winkel- en woongebouw opvalt. Verder langs de invalswegen is de bebouwing kleinschalig met een dorps karakter.

primaire groen



Tegenover de kerk, aan de overliggende zijde van het kerkplein ligt de begraafplaats. Deze is van (cultuur-) historische betekenis voor Geesteren.

kern



Het kerkdorp Geesteren is ontstaan uit het buurtschap Huyeren op een dekzandrug en kenmerkte zich door verspreid liggende boerderijen. Met de bouw van de kerk in 1925 werd de eerste aanzet gegeven tot kernvorming. Kousenfabrikant Ten Cate heeft in 1949/1950 een impuls gegeven aan de groei van Geesteren. De kerk heeft een centrale plek aan een groot dorpsplein.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Harbrinkhoek/Mariaparochie



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Harbrinkhoek/ Mariaparochie. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De architectuur is divers maar de onderlinge massaverhoudingen zijn goed op elkaar afgestemd. Het bedrijventerrein ligt in de nabijheid van de Almelseweg en komt daarmee nadrukkelijk in beeld. Representativiteit middels zorgvuldige vormgeving en kleur- en materiaalkeuze zijn daarom van belang.

secundair groen



Deze groengebieden in Harbrinkhoek en Mariaparochie hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Harbrinkhoek en Mariaparochie. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



De Almelseweg en de Haarbrinksweg zijn de ontsluitingsroutes van de dorpen Harbrinkhoek en Mariaparochie. Langs deze routes zijn in de loop van de tijd de dorpen ontstaan, met panden van verschillende massa, stijl, dakvorm en kleur- en materiaalgebruik. De architectuur naar de staat is representatief.

primair groen



De begraafplaats is van (cultuur-) historische betekenis voor Harbrinkhoek en Mariaparochie.

kern



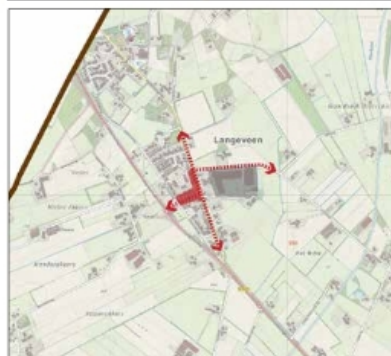
De kern ontstond na de bouw van de kerk en de lintbebouwing langs de Almelseweg. In de loop van de tijd heeft de bebouwing zich verdicht.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Langeveen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Langeveen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en de gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Deze groengebieden in Langeveen hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Langeveen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur. De representativiteit van het bedrijventerrein is vanwege de ligging van belang.

(historische) invalswegen



Langs de Hardenbergerweg ontstond de eerste bebouwing. Het beeld wordt bepaald door de kerk, de school, ouderwoningen, oude boerderijen en woningen. De architectuur is traditioneel en divers. Het noordelijke cluster van Langeveen is het oudst. Het bebouwingslint in het zuidelijke cluster onderscheidt zich door de meer dynamische uitstraling en een open verkaveling.

primaire groen



De begraafplaats bij de R.K. kerk, inclusief pastorie en tuin, is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een (cultuur-) historische betekenis.

kern



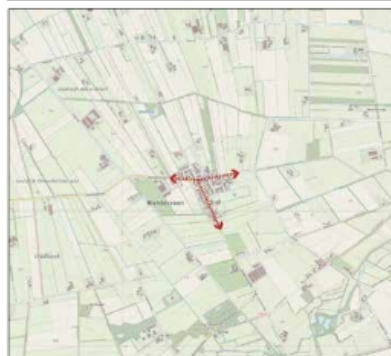
Langeveen is als ontginningennederzetting na 1845 ontstaan langs de Hardenbergerweg. De kern bevindt zich in het noordelijke gedeelte van Langeveen rondom de in 1925 gebouwde kerk.

basis

midden

bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Manderveen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De kleinschalige gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Manderveen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en van de bedrijfsbebouwing varieert maar is overwegend traditioneel en dorps.

secundair groen



Deze groengebieden in Manderveen hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



Niet van toepassing.....

(historische) invalswegen



Manderveen is als een Marke-stichting ontstaan tussen de woeste gronden en heidevelden. Met de stichting van een school in 1886 vestigden zich ook enkele winkels en bedrijven. Door het ontbreken van een kerk is kernvorming uitgebleven. Oorspronkelijk is sprake van een lintdorp langs de Manderveenseweg. De bebouwing is zeer divers. Tussen de oudste bebouwing (één bouwlaag) heeft verdichting plaatsgevonden waarbij ook in twee bouwlagen werd gebouwd. De bouwmassa's en kapvormen variëren. Het kleurgebruik en de detaillering is overwegend traditioneel.

primair groen



Niet van toepassing.....

kern



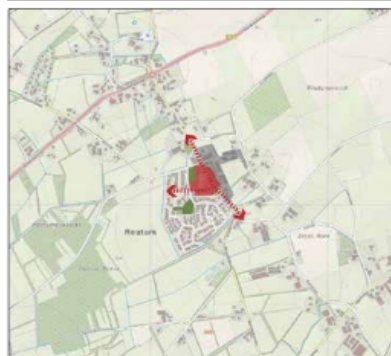
Niet van toepassing.....

basis

midden

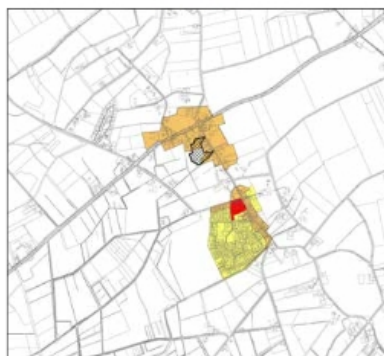
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Reutum



bijzonder omgeving
midden omgeving
basis omgeving
beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Reutum. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en gebieden met bedrijven varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

secundair groen



Deze groengebieden in Reutum (Holsmanweg) hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Reutum. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



Reutum is ontstaan aan de Kerkstraat en langs de Ootmarsumsestraat trad ook verdichting op. De bebouwing langs deze wegen kenmerkt zich door een grote gavarieerdheid aan bebouwing met een historisch karakter en waardevolle karakteristieke boerderijen.

primair groen kern



De begraafplaats is van (cultuur-) historische betekenis voor Reutum. Reutum was oorspronkelijk een flankesdorp met een lintvormige concentratie langs de belangrijkste weg. De kerk is pal naast de kruising van deze belangrijkste wegen gesitueerd en is visueel het centrum van Reutum. Rondom deze kerk trad na 1935 aan de huidige Kerkstraat beperkte kernvorming op.

basis

midden

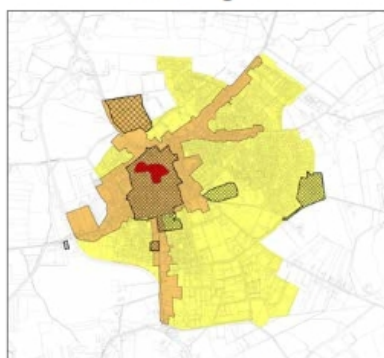
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Tubbergen



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



secundair groen



ontsluitingswegen



(historische) invalswegen



primair groen



kern



De gebieden met een woonfunctie en bedrijfsbebouwing, vaak aan of tussen de invalswegen, zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Tubbergen. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en het bedrijventerrein varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1940 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl.

Deze groengebieden in Tubbergen hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.

De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Tubbergen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.

De historische stedenbouwkundige structuur van het esdorp is nog aanwezig en goed herkenbaar. Het centrum heeft langs de invalswegen een dorps karakter, kleinschalig, met variërende bouwlagen. Veelal komt bebouwing van twee bouwlagen met kap voor.

De oudste statige villa's staan langs de Almeloseweg. Waar de Grotestraat overgaat in de Oldenzaalsestraat wordt de bebouwing snel jonger. Incidenteel komt bedrijfsbebouwing voor, die zich onderscheidt van de bebouwingskarakteristiek. De materialen zijn overwegend traditioneel.

De historische structuur van De Eeshof is goed bewaard gebleven. Het groen is dominant en daarin zijn de oorspronkelijke en nieuwe bebouwing van een hoog architectonisch niveau. e begraafplaats bij de St-Pancratiusbasiliek, inclusief pastorie en tuin, is vanaf meerdere zijden herkenbaar als groene ruimte in de kern en heeft een (cultuur-) historische betekenis.

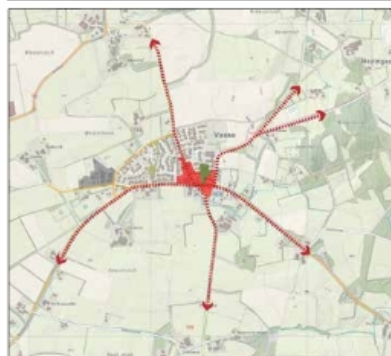
Her kerkdorp Tubbergen is, als kransesdorp, ontstaan op de middelste van drie stuwwallen. Het centrum van het dorp wordt gevormd rondom de St-Pancratiusbasiliek en het raadhuisplein. Het historische en dorps karakter is van grote waarde.

basis

midden

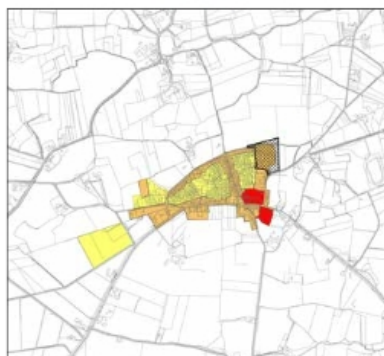
bijzonder

Waardering & Ambitie



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

Vasse



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

overige bebouwing



De woonuitbreidingen worden door de decennia heen gekenmerkt door een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1930 tot heden. Veelal ruime verkaveling met daarop twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een traditionele bouwstijl van één tot twee bouwlagen met kap. Ook het bedrijventerrein wordt door deze stedenbouwkundige stromingen gekenmerkt. Het is zorgvuldig vormgegeven. Opvallend is de wijk 'De Zoekebrink', waarin de woningen op een historiserende manier verwijzen naar een Twentse boerderij. De uitbreidingsgebieden zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Vasse.

secundair groen



De groene gebieden versterken het oorspronkelijke karakter van Vasse. Het secundair groen heeft met name een maatschappelijke functie, zoals sport, recreatie of gezamenlijke groenvoorziening.

ontsluitingswegen



De ontsluitingswegen zijn, gezien de functie, van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Vasse. Langs deze wegen is gestuurd op een representatieve architectuur.

(historische) invalswegen



De oude wegenstructuur, waarlangs Vasse zich als kranesdorp is uitgebreid, bepaalt de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Tussen 1850 en 1935 breidde het dorp zich met name langs de Manderseweg uit. Vanaf de 20-er en 30-er jaren werd ook langs de Denekamperweg uitgebreid. Deze oude wegenstructuur is nog steeds goed afleesbaar. Langs deze straten is sprake van een grote gevarieerdheid van gebouwen.

primair groen



De historische structuur van het centrum met kerk en kerkhof bepalen mede het oorspronkelijke karakter van Vasse. Het kerkhof is aangewezen als primair groen.

kern



Het dorp heeft een herkenbare structuur met een duidelijk aanwezig centrum waarin de kerk een centrale en dominante plaats inneemt. De oorspronkelijke gebouwen in de omgeving van de kerk geven een rustieke en authentieke beleving. Deze zijn belangrijk voor de identiteit van Vasse.

basis

midden

bijzonder

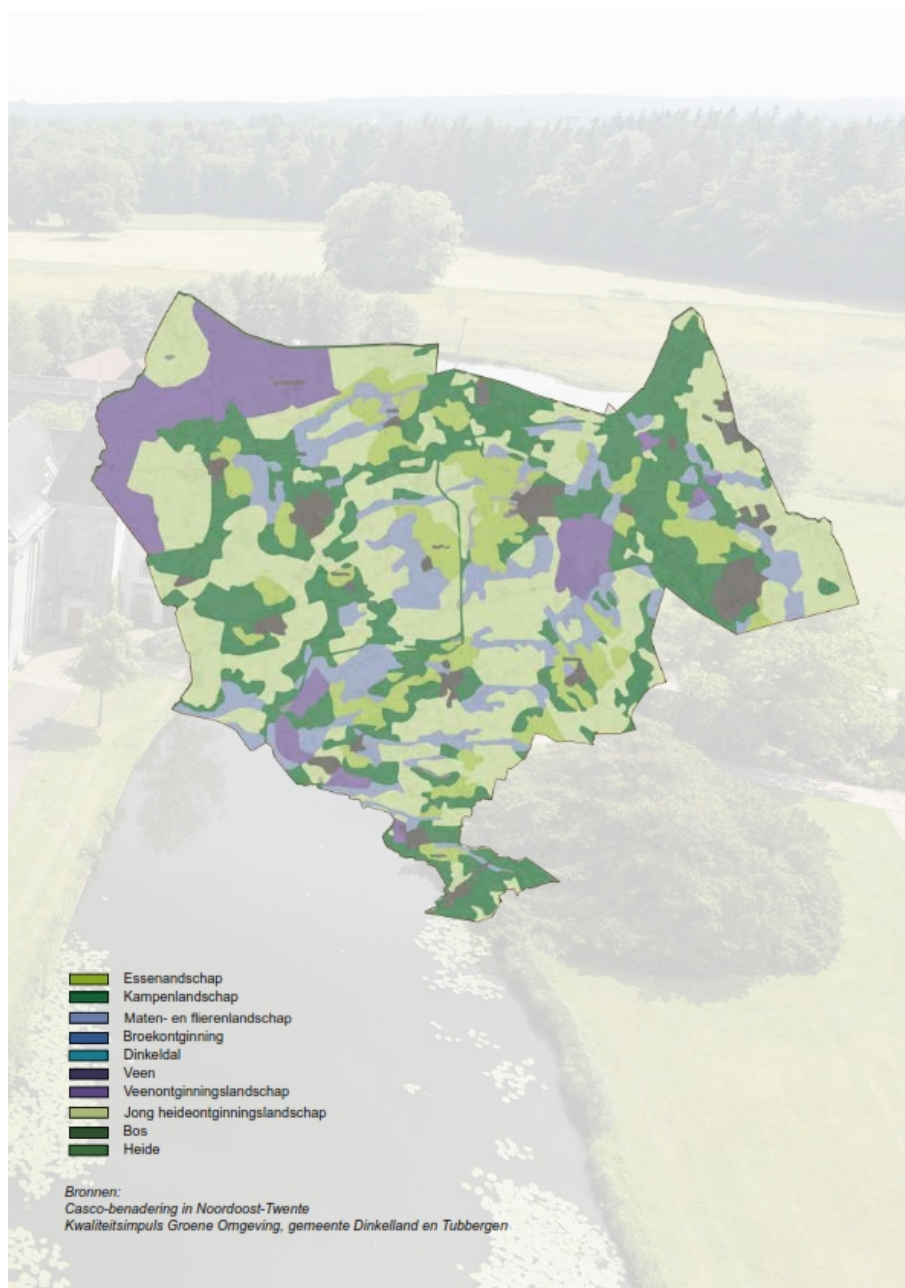
Omgevingscriteria kernen

	THEMA	ACTIES	Ba	Mi	Bij
Ambtelijke toets	Kleine bouwwerken 	Wanneer sprake is van een referentieplan op een vergelijkbare situatie in de omgeving kan direct positief worden geadviseerd, anders gelden de volgende criteria: Algemeen: - Details identiek aan het bestaande (hoofd-)gebouw. - Boeien maximaal 30 centimeter hoog. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen: - Plat afgedekt of kapvorm en hellingshoek gelijk aan de bestaande bouw. - Geen gesloten gevels richting de openbare ruimte. Dakkapellen: - Plat afgedekt of kapvorm. - Voorzijde: maximaal 1,50 meter hoog en 1 meter dakvlak rondom vrijlaten. - Achterzijde: conform criteria voor vergunningvrij bouwen. - Bij meerdere dakkapellen op een dakvlak, horizontaal uitgelijnd. Erkers: - Plat afgedekt of kapvorm. - Binnen het gevelvlak, afgestemd op de bestaande gevelopeningen. - Een lage (60 centimeter) plint is toegestaan, met daarboven uitsluitend open delen of de erker bestaat uitsluitend uit open delen (zonder plint). Gevelwijzigingen: - De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.	•	•	
	Materiaal en kleur 	Gelijk aan het bestaande/ oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik.	•	•	
	Erfafscheidingen 	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting.	•	•	
Toetsing door sadsbouwmeester	Situatie/algemeen 	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen. Een gebouw of bouwwerk dient bij te dragen aan de specifieke kwaliteit (identiteit) van het gebied.		•	•
	Hoofdvorm 	De hoofdmasa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving. In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.	•	•	•
	Architectuurstijl en gevelcompositie 	Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.	•	•	•
		De architectuur past bij de bebouwing in de omgeving.	•	•	•
		De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.		•	•
	Detailtering 	Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt.			•
		Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn de architectuur.	•	•	•
		De detailtering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.		•	•
	Materiaal en kleurgebruik 	De oorspronkelijke fijne detailtering van de gevel, dakgoten en daklijsten wordt als uitgangspunt genomen en dient bij te dragen aan de kwaliteit.			•
		Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.	•	•	•
		Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan. Toepassen van een keramische pan (niet glimmend).		•	•

	THEMA	ACTIES	Ba	Mi	Bij
Toetsing door stadsbouwmeester	Erfafscheidingen 	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding met een gevarieerd beeld door een afwisseling van open en gesloten delen.	•	•	•
	Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, etc) 	Daar waar vanuit de historische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen. Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.	•	•	•
Ambtelijke toets	Reclame 	In woonwijken is de volgende reclame voor huis-aan-huis gebonden beroepen mogelijk: - één gevelreclame van maximaal 0,5 m2 op de beganegrond, - één vrijstaande reclame in de tuin van maximaal 1,0 meter hoog, 0,75 meter breed. Overige reclames worden door de stadsbouwmeester getoetst.	•	•	
	Reclame (algemeen) 	Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een reclame dient op een logische plaats tegen het gebouw of op eigen terrein te worden geplaatst. Een reclame moet passen bij de architectuur en functie van het betreffende pand. Etalageruiten en ramen mogen maximaal 25% met reclames worden dichtgeplakt. Per bedrijf is op eigen terrein één vrijstaande reclame (-zuil) of 3 vlaggen toegestaan. Geen gebruik van lichtbakken, gespannen doek en andere grote reclame-uitingen. Er wordt gebruik gemaakt van losse letters. De hoeveelheid, vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de (cultuurhistorische-) bebouwingskarakteristieken van de omgeving en van het pand waarop de reclame wordt bevestigd.	•	•	•
Toetsing door stadsbouwmeester	Reclame (specifiek*) 	Digitale (licht) schermen: <i>Algemeen:</i> - Digitale schermen mogen slechts worden toegepast wanneer dit past in de omgeving, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. - De verkeersveiligheid mag niet in negatieve zin worden beïnvloed. - Schermen moeten dimbaar zijn en door middel van een sensor afgestemd worden op het daglichtniveau. - Bewegende beelden alleen tussen 07:00 en 23.00 uur. <i>Op de gevel:</i> - Digitale schermen moeten zijn afgestemd op de architectuur/ gevelcompositie. Het scherm moet zich qua maat en plaatsing verhouden tot het gevelvlak. Dat betekent maatwerk per pand. <i>Vrijstaand:</i> - Digitale schermen zijn slechts toegestaan als deze door de gemeente worden geplaatst en beheerd, behalve digitale schermen bij tankstations die gebruikt worden ten dienste van de bestemming. Geen gebruik van digitale (licht) schermen.	•	•	
					•

(*) Specifieke reclame-criteria zijn aanvullend op de algemene reclame-criteria.





Waarde

Buitengebied

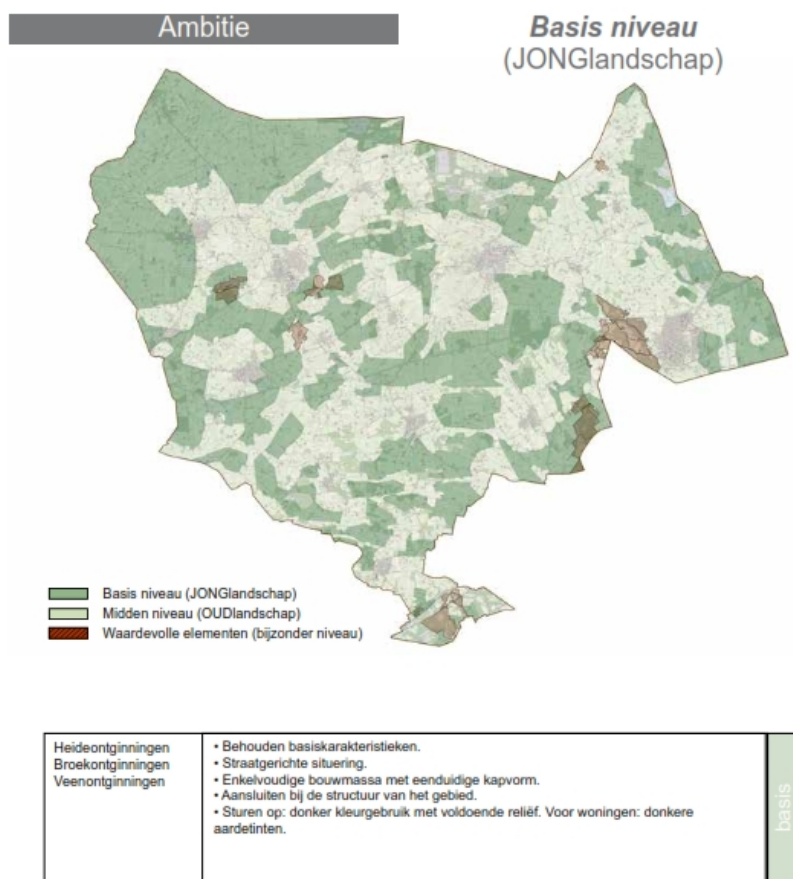
 Jong heide-ontginning-landschap	De jonge heideontginningen liggen op de hogere delen van de voormalige heidevelden en hebben een open, grootschaliger en rationeel karakter met verspreid langs de wegen gelegen boerderijen. Oorspronkelijk lag de bebouwing alleen langs de randen van de heidevelden langs de hoofdwegen. De primaire functie van de gronden is landbouw, ook in de toekomst. Soms zijn er nog enkele heide-restanten te vinden met een ven en omzoomd door bos. Het gebied behoudt zijn agrarische karakter maar biedt ook ruimte aan fiets- en wandelroutes, dagrecreatie en natuurbeleving in de randen. De robuuste en heldere landschappelijke structuren die het rechtlijnige en grootschalige karakter van dit landschapstype ondersteunen en versterken zijn kenmerkend. De erven zijn over het algemeen 'rechtlijnig' van opzet. De bebouwing in het jongere landschap van de heideontginningen is meer zichtbaar door de ligging in een relatief open landschap en kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, sobere doelmatige vormgeving en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.	basis
 Veen-ontginning-landschap	Zeer kenmerkend voor de veenontginning-landschappen is de opstrekende en rationele verkaveling. Lange lijnen van wegen, sloten en beplanting in een open en weids landschap, zorgen voor oriëntatie en structuur. Het is een relatief jong landschap. De voormalige hoogveengebieden werden eind 19e begin 20e eeuw ontgonnen. Het veen werd afgegraven en, door de aanleg van sloten en kanalen ten behoeve van deze ontginning, werd het gebied vervolgens geschikt voor de landbouw. De bebouwing is gesitueerd aan de weg of ligt in een tweede lijn verder achter op de percelen. Daardoor ontstaat er een verspreid bebouwingsbeeld. Beplanting kwam voor langs de perceelranden waardoor een coulisselandschap ontstond met lange zichtlijnen over de percelen heen. In het huidige landschap is dit op sommige plekken nog terug te vinden of is de beplanting nog deels aanwezig. Het ruimtelijke beeld is echter overwegend grootschalig, weids en open. De landbouw heeft hier een belangrijk functie, ook in de toekomst. De erven zijn over het algemeen 'rechtlijnig' van opzet. De bebouwing in het jongere landschap van de veenontginningen is meer zichtbaar door de ligging in een relatief open landschap en kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, sobere doelmatige vormgeving en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.	basis
 Broek-ontginning	De broekontginning is een jong landschapstype. Pas aan het eind van de 19e, begin 20e eeuw, werden de lagere natte en moerige gronden van de dekzandvlaktes ontgonnen. De verbeterde ontwateringstechnieken maakte het mogelijk deze gebieden geschikt te maken voor de landbouw. Het landschap is rechtlijnig ontgonnen. Er werden rechte sloten op relatief korte afstand van elkaar gegraven die afwaterde op de aanwezige beeklopen. Langs de sloten en perceelsgrenzen was sprake van beplanting. Gronden die niet goed konden worden ontwaterd werden ingeplant met bos. De natte broekbossen zijn karakteristiek voor dit landschapstype. Het landschap heeft een grotere maat en schaal dan de oudere landschapstype zoals het maten en flierenlandschap. Ook het verkavelingspatroon is rationeler. Boerderijen zijn er weinig en komen zeer verspreid in het landschap voor. Het rationele karakter van dit landschap kan door het ontwikkelen van robuuste groene structuren versterkt worden. Daarbinnen is ruimte voor een efficiënte verkavelingsstructuur voor de landbouw. De erven zijn over het algemeen 'rechtlijnig' van opzet. De bebouwing in het jongere landschap van de broekontginningen is meer zichtbaar door de ligging in een relatief open tot zeer open landschap kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, sobere doelmatige vormgeving en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De erven zijn over het algemeen besloten door singels of bomenrijen en hebben vaak een kavelsloot.	basis
 Essen-landschap	De gronden op de hogere opduikingen van de dekzandvlaktes en op de flanken van de stuwwallen werden al vroeg in cultuur gebracht. Deze oude bouwlanden werden veelal in gezamenlijkheid, als marke ontgonnen. Kenmerkend zijn de rondom de es gesitueerde boerderijen en de esdorpen met hun uitwaaiende wegenstructuur. De essen vormden samen met de schrale heidegronden en de nattere beekdalen een samenhangend agrarisch systeem. De typische bolling van de essen is ontstaan door de eeuwenlange ophoging van heideplaggen vermengd met mest. Dit leverde een vruchtbaar esdek op geschikt voor de landbouw. De essen hebben een open karakter. De randen van de es zijn omzoomd door beplanting en de agrarische erven. Het behoud van deze karakteristieke landschappelijke kenmerken is belangrijk voor de beleving van dit landschap. De erven en bebouwing liggen vaak aan de rand van de es. Het kenmerkende silhouet en daken-landschap is vanwege de openheid van de es vaak goed zichtbaar. De erfopzet is vaak organisch en speelt in op de (landschaps-)structuur ter plekke. Vanwege het historische gebruik van dit landschap bevinden zich hier de oudere en soms waardevolle boerderijen, stallen en schuren. De bebouwing kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, groot dak (meestal zadeldak met topgevel) en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. In de architectuur is meer aandacht voor de detaillering dan in de jongere landschapstypes.	midden

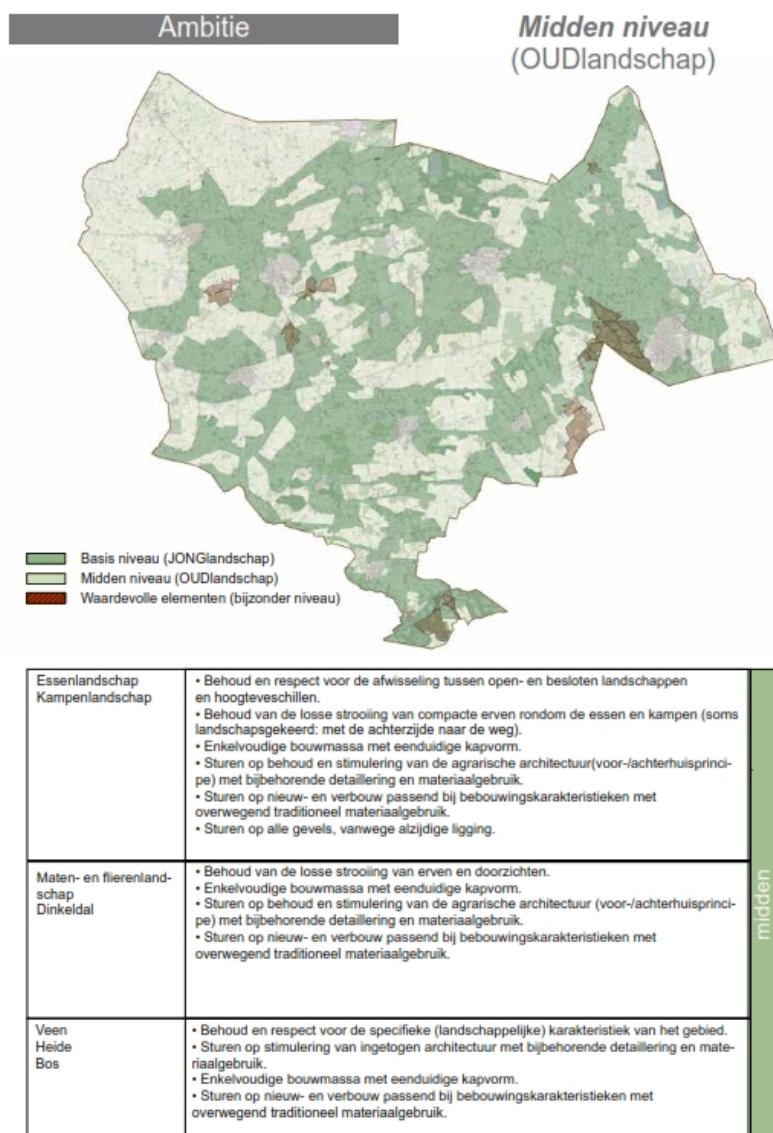
Waarde

Buitengebied

 Kampen-landschap	Op de kleinere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Erven zijn uitgebreid met grotere stalcomplexen en hebben een ander maat en schaal dan het oorspronkelijke landschap. Er is een opener landschap ontstaan. De sleitranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. Sprake is van een relatief dicht netwerk van erven en (historische) bebouwing. De erfopzet is vaak organisch en speelt in op de (landschaps-)structuur ter plekke. Vanwege het historische gebruik van dit landschap bevinden zich hier soms waardevolle boerderijen, stallen en schuren. De bebouwing kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, groot dak (vaak zadeldak met lopgevel) en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. In de architectuur is meer aandacht voor de detaillering dan in de jongere landschapstypes.	midden
 Maten en flieren-landschap	Het maten- en flierenlandschap is gelegen in de laagten van de dekzandvlakten en beekdalen. Langs beeklopen is een kleinschalig, besloten coulisselandschap ontstaan met singels, broekbosjes en open kamers. Het is een nat gebied met voornamelijk hooi- en weilanden. De bebouwing staat vooral op de randen van het maten en flierenlandschap op de drogere gronden, overgaand in het essen- of kampenlandschap. De meanderende beekloop en de beplante randen van dit landschapstype vormen de robuuste dragers van dit landschap. Door sterke ontwatering is het natte karakter vermindert waardoor de gronden geschikt werden voor agrarisch gebruik. De beeklopen zijn dan ook veelal rechtgetrokken en de houtsingels gerooid zodat er een beter en efficiënter te gebruiken landschap ontstond. De samenhang tussen de verschillende elementen is dan ook vaak sterk verminderd. In dit landschapstype is het streven gericht op het versterken en ontwikkelen van de herkenbaar- en zichtbaarheid van de beekloop, het verstevigen van de groene randen en het coulisselandschap van houtwallen, singels en broekbosjes. De erfopzet is vaak organisch en speelt in op de (landschaps-)structuur ter plekke. Vanwege het historische gebruik van dit landschap bevinden zich hier soms waardevolle boerderijen, stallen en schuren. De bebouwing kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, groot dak (vaak zadeldak) en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. In de architectuur is meer aandacht voor de detaillering dan in de jongere landschapstypes.	midden
 Dinkeldal	De Dinkel ligt meanderend in een diep ingesneden beekdal. Het landschap rond de Dinkel kan worden opgedeeld in een midden- en een benedenloop. De middenloop ligt in een besloten gebied. Voorheen met singels, houtwallen, bosjes en heidevelden, nu met voornamelijk bossen. De benedenloop ligt in een meer open en nat gebied met graslanden en brede oevers. Delen van de benedenloop zijn tegenwoordig gekanaliseerd. Bebouwing langs de Dinkel ligt vooral op de hogere delen en heeft vaak een relatie met de beek. Er zijn veel gebouwde cultuurhistorische elementen te vinden zoals landgoederen, landkruizen, watermolens en historische erven. De rijke historie, de natuurgebieden maken het gebied een uitstekend recreatielandschap. De erfopzet speelt in op de (landschaps-)structuur ter plekke. De bebouwing kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, groot dak en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. In de architectuur is meer aandacht voor de detaillering dan in de jongere landschapstypes.	midden
 Heide	Op de gronden die niet geschikt waren voor de landbouw, te nat of te droog, bleef de heide. Daar waar het water in plaatselijke laagtes niet weg kon ontstonden vennen. De droge heidevelden hadden wel een belangrijke betekenis in het totale agrarische systeem van destijds. Het vee, met name de schapen, werd op de heidevelden geweid. De heide bleef hierdoor vrij van bomen en behield daardoor zijn specifieke open karakter. De boeren plagden de heide vervolgens weer af die zij vermengde met de mest van het vee. Deze mest werd opgebracht op de akkers waardoor de karakteristieke bolle essen ontstonden. Veel heidevelden van weleer zijn verdwenen. Grote delen zijn als agrarische grond ontpoppen na de opkomst van de kunstmest of bebost voor de houthandel door de landgoederen. Het behouden van de huidige heidevelden is een belangrijk streven. Door gericht beheer en onderhoud kunnen de heidevelden in stand blijven. In dit gebied bevindt zich van oorsprong geen bebouwing. Langs de wegen bevinden zich wel enkele erven. Vanwege de waarde van dit gebied wordt eventuele bebouwing met aandacht ontworpen met als uitgangspunten dat deze zich goed voegt in het gebied door de eenduidige hoofdvorm, groot dak met lage goot, aandacht voor detaillering en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De positie en oriëntatie van de bebouwing voegt zich binnen de landschapskenmerken ter plekke.	midden

 Bos	De bossen liggen op de hogere gronden zoals de stuwwallen en de dekzandruggen. Deze hogere gronden waren eerder in gebruik als heideveld met aan de randen kleinschalige kamptingningen. Later zijn deze gronden vaak omgevormd naar bos door aanplant voor houtproductie vanuit de landgoederen of door natuurlijke successie. Op deze hogere gronden vind je ook de bijzondere en waardevolle bronbosjes van waaruit de beken ontspringen. Langs deze beekdalen zijn relicten te vinden van kleinschalige bedrijvigheid als watermolens en houtvesterij. Tegenwoordig zijn de bossen met name in trek voor recreatie en natuurbeleving. In dit gebied liggen enkele kleinschalige individuele erven en bebouwing in de nabijheid van beken en kleinschalige escomplexen en enkele individuele (woon)bebouwing verspreid in het bos, en ook kampeerterreinen, bungalows en nieuwe buitenplaatsen en landgoederen. Vanwege de waarde van dit gebied wordt eventuele bebouwing met aandacht ontworpen met als uitgangspunten dat deze zich goed voegt in het gebied door de eenduidige hoofdvorm, kap en aandacht voor detaillering en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De positie en oriëntatie van de bebouwing voegt zich binnen de landschapskenmerken ter plekke.	midden
 Veen	Betreft alleen het gebied Saasveld Veen. Het hoogveengebied is een relict uit een ijsijd, ontstaan door een afgesloten stroombedding. Het hoogveen is afgegraven en het gebied is deels ontwaterd sinds 1850. Oorspronkelijk lagen verspreid enkele kamptingningen in de omgeving. Na de ontginning van de heide is de bebouwing in de omgeving sterk toegenomen met vooral agrarische bedrijven. Het hoogveengebied ligt nu als een solitair gebied in de jongere heide-ontginningen. Tegenwoordig is het een waardevol natuurgebied met hoge ecologische waarden waar opnieuw hoogveen wordt gevormd. Het gebied biedt rust en donkerte voor wandelaar en natuurgenieter. Behoud en op de ontwikkeling van hoogveen gericht beheer van dit bijzondere gebied staat voorop. In dit gebied bevindt zich van oorsprong weinig tot geen bebouwing. Echter in de omgeving bevindt zich wel veel bebouwing. Vanwege de waarde van dit gebied wordt eventuele bebouwing met aandacht ontworpen met als uitgangspunten dat deze zich goed voegt in het gebied door de eenduidige hoofdvorm, groot dak met lage goot, aandacht voor detaillering en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. De positie en oriëntatie van de bebouwing voegt zich binnen de landschapskenmerken ter plekke.	midden
Waardevolle elementen	De gemeentes Dinkelland en Tubbergen kennen diverse landgoederen. Dit betreft de vaak oude landgoederen met een cultuur- (historische) achtergrond. Op de landgoederen staan vaak bijzondere gebouwen, die door de vormgeving en landschapsinrichting in het landelijke gebied verankerd zijn. Elk van de landgoederen is waardevol en heeft een eigen karakter waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Naast de landgoederen zijn verspreid door de gemeentes ook andere waardevolle elementen in deze nota opgenomen. (zie ook 'gebiedsbeschrijving' in de toelichting). In de gemeentes bevinden zich diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten die door hun monumentaalsituatie al als bijzonder zijn aangemerkt. De redengevende monumentenbeschrijving geldt als waardering van deze objecten.	bijzonder

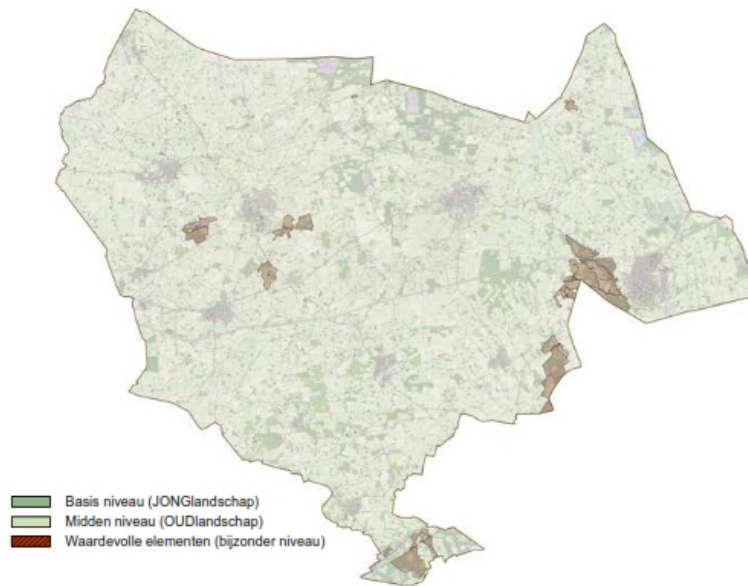




/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen /// 42

Ambitie

Waardevolle elementen



Waardevolle elementen:	- Vanwege hun individuele karakter, landschappelijke- en/of (cultuur-) historische waarde van deze elementen dient bij een beoordeling rekening gehouden te worden met de specifieke (historische) kenmerken van de bebouwing en de omgeving. - Handhaven en waar mogelijk versterken van de relatie tussen de gebouwen (ook onderling), de omgeving en het landschap. - Vanwege hun individuele karakter en (cultuur-) historische waarde dienen de specifieke kenmerken te worden gerespecteerd. - Gebouwen van een hoog architectonisch niveau, passend in de omgeving. - Erf en bebouwing worden opgenomen (verankerd) in de omgeving door de eigen landschapsinrichting.
-------------------------------	---

bijzonder

Omgevingscriteria buitengebied

	THEMA	ACTIES	Ba	Mi	Bij
Ambtelijke toets	Kleine bouwwerken 	Algemeen: - Details identiek aan het bestaande (hoofd-)gebouw. - Boeien maximaal 30 centimeter hoog. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen: - Kapvorm en hellingshoek gelijk aan de bestaande bouw. - Geen gesloten gevels richting de straat. - Rechthoekige plattegrond. - Dak is voorzien van een overstek (minimaal 20cm). Dakkapellen: - Geen dakkapellen op bijgebouwen - Plat afgedekt of kapvorm (bv aangekapt). - Voorzijde: maximaal 1,50 meter hoog en 1 meter dakvlak rondom vrijlaten. - Achterzijde: conform criteria voor vergunningvrij bouwen. - Bij meerdere dakkapellen op een dakvlak, horizontaal uitgelijnd. Erkers: - Plat afgedekt of kapvorm. - Binnen het gevelvlak. - Een lage (60 centimeter) plint is toegestaan, met daarboven uitsluitend open delen of de erker bestaat uitsluitend uit open delen (zonder plint). Gevelwijzigingen: - De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.	*	*	
	Materiaal en kleur 	Toepassen van donkere aardtinten (zoals donkerrood, donkergroen, antraciet, zwart).	*	*	
Toetsing door stadsbouwmeester	Situatie/algemeen 	De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van de bebouwing op het erf en in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw. De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstrooiing (soms landschapsgekeerd). De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.	*	*	*
	Hoofdvorm 	De hoofdvorm is eenduidig en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.	*	*	*
		Ingeval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.	*	*	*
		Er dient een enkelvoudige (kap)vorm te worden toegepast.	*	*	*
		Er dient een traditionele kapvorm te worden toegepast.		*	*
	Architectuurstijl en gevelcompositie 	De architectuur is passend in het gebied en de gevel is samenhangend vormgegeven.	*	*	*
		Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt (bij voormalige boerderijen onderscheid tussen voor- en achterhuis zichtbaar houden).	*	*	*
		Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.		*	*
	Detailering 	De detailering is afgestemd op de bebouwingskenmerken in de omgeving.	*	*	*
		De details zijn afgestemd op de lokale streekeigen en (cultuurhistorische) stijlkenmerken.			*
	Materiaal en kleurgebruik 	Het materiaal draagt bij aan een natuurlijke uitstraling (voldoende structuur, niet glimmend) en het kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van de omgeving (donkere tinten).	*	*	*
		Toelaatbaar voor schuren: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden in donkere kleuren: damwandbeplating, steen en hout of vergelijkbare materialen.	*	*	*
		Uitgangspunt is het oorspronkelijke (gedekte) kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van baksteen, dakpannen en potdekselwerk in donkere aardtinten overheerst.		*	*

	THEMA	ACTIES	Ba	Mi	Bij
Toetsing door stadsbouwmeester	Erfafscheidingen 	Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving en vormen geen visueel obstakel in open ruimtes.	*	*	*
	Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, etc) 	Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.	*	*	*
	Reclame (algemeen) 	De reclame en in het bijzonder lichtreclame dient terughoudend te zijn.	*	*	
		Een reclame is alleen toegestaan in bescheiden vorm, zorgvuldig vormgegeven, afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.	*	*	*
		Een reclame of aanduiding is alleen toegestaan wanneer een directe relatie bestaat tussen de plek en het product of de dienst die wordt getoond.	*	*	*
		Geen lichtreclame en afgestemd op de (cultuurhistorische) karakteristiek van de locatie.			*
	Reclame (specifiek*)	Digitale (licht) schermen: <i>Algemeen:</i> - Digitale schermen mogen slechts worden toegepast wanneer dit past in de omgeving (wanneer geen sprake is van een landschappelijk of agrarisch karakter), zoals de winkels bij de grensovergang aan de Nordhormsestraat in Noord Deurningen en bij tankstations, waarbij de schermen alleen gebruikt mogen worden ten dienste van de bestemming. - De verkeersveiligheid mag niet in negatieve zin worden beïnvloed. - Schermen moeten dimbaar zijn en door middel van een sensor afgestemd worden op het daglichtniveau. - Bewegende beelden alleen tussen 07:00 en 23:00 uur. <i>Op de gevel:</i> - Digitale schermen moeten zijn afgestemd op de architectuur/ gevelcompositie. Het scherm moet zich qua maat en plaatsing verhouden tot het gevelvlak. Dat betekent maatwerk per pand. <i>Vrijstaand:</i> - Digitale schermen zijn slechts toegestaan als deze door de gemeente worden geplaatst en beheerd, behalve digitale schermen bij tankstations die gebruikt worden ten dienste van de bestemming. Geen gebruik van digitale (licht) schermen, behalve digitale schermen bij tankstations die gebruikt worden ten dienste van de bestemming.	*		
				*	*

(*) Specifieke reclame-criteria zijn aanvullend op de algemene reclame-criteria.

5. Algemene (welstands)criteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, en zijn terug te voeren op algemene kwaliteitsprincipes*.

Het gebiedsgerichte beleid is altijd geldend voor vergunningplichtige bouwwerken in de gebieden waar welstandsbeleid van kracht is. Er zijn echter uitzonderingssituaties denkbaar waar de gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. Dan kan worden teruggegrepen op algemene criteria.

Het welstandsbeleid richt zich primair op de beoordeling van bouwplannen. Bij de toepassing van het beleid dient echter altijd de context (omgeving) betrokken te worden. Dit heeft te maken met de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige opzet in de stedelijke context. In het landelijk gebied is het landschapstype en de erfelijkheid van belang.

Criteria voor architectonische kwaliteit ('hardheidsclausule')

Door middel van de hardheidsclausule kan afgeweken worden van het gebiedsgerichte beleid. Dit dient dan wel schriftelijk te worden gemotiveerd. Dit kan betrekking hebben op de hieronder genoemde situaties:

In positieve zin

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan afwijkt van het gebiedsgerichte beleid, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal worden getoetst aan de algemene criteria. Zowel de initiatiefnemer, ontwerper of architect als de welstandsadviseur zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wel architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

In negatieve zin

Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebiedsgerichte criteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen kan worden teruggegaan op de algemene criteria die in de nota beeldkwaliteit zijn opgenomen. De welstandsadviseur zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek architectonisch-stedenbouwkundig niet verantwoord is.

* De algemene welstandscriteria zijn verkort overgenomen uit het Basisramen Gemeentelijke Nota beeldkwaliteit van Stichting Welstandszorg Noord-Holland en zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

Algemene criteria

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar uilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving heeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

5. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

6. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

6. Excessenregeling

Om een effectief instrument te hebben voor repressieve toetsing en om te kunnen optreden tegen verpaupering is een excessenregeling opgenomen. Bij het toepassen van de excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Dergelijke bouwwerken zijn door de absolute welstandsbodem gezakt.

In de volgende gevallen is sprake van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand (ofwel een excès):

- *het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;*
- *armoedig materiaalgebruik;*
- *toepassing van felle of contrasterende kleuren;*
- *te opdringerige reclames en huisstijlaanduidingen;*
- *een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor ook de gebiedsbeschrijvingen);*
- *verwaarlozing en verval.*
- *niet passende graffiti op de gevel bekladding anderszins;*
- *het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;*

Als sprake is van één of meerdere van de bovengenoemde criteria levert dit een excès op. Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de hierboven genoemde criteria, heeft het college de bevoegdheid een verplichting op te leggen om het uiterlijk zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een excès. Bij de afweging of er wel of geen gebruik zal worden gemaakt van de bevoegdheid zal de stadsbouwmeester verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op het uiterlijk, waarbij het advies gebaseerd wordt op de criteria genoemd in deze excessenregeling. De excessenregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente.

Handhaving

Wanneer sprake is van een welstandsexces kan de gemeente uit eigen beweging hiertegen optreden. Ook een belanghebbende kan het college verzoeken handhavend op te treden tegen het excès.

7. Verlichting en lichthinder

Het uitgangspunt voor verlichting is eenvoudig: 'donker waar dat kan, licht waar dat moet'. In woongebieden en het buitengebied (en met name in donkertegebieden uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel) is onnodige lichtuitstraling ongewenst.

De intensiteit van verlichting en de eventuele hinder maken geen deel uit van de welstandsbeoordeling omdat geen sprake is van een bouwkundig onderdeel. Daarnaast is de hinder die kan worden ervaren sterk afhankelijk van de eigen beleving, van weersinvloeden en het daglichtniveau. Dit aspect is variabel en daarom niet objectief toetsbaar in het kader van deze nota.

Voor informatie over lichthinder in het algemeen wordt verwezen naar de actuele richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).

Voor informatie over licht- en verkeershinder wordt verwezen naar de actuele richtlijnen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

Om vooraf te voorkomen dat blijvende hinder kan ontstaan wordt voorgeschreven om verlichting dimbaar te maken en in geval van continue verlichting (zoals lichtschermen) wordt in aanvulling hierop geadviseerd om de intensiteit door middel van een sensor af te stemmen op het daglichtniveau.

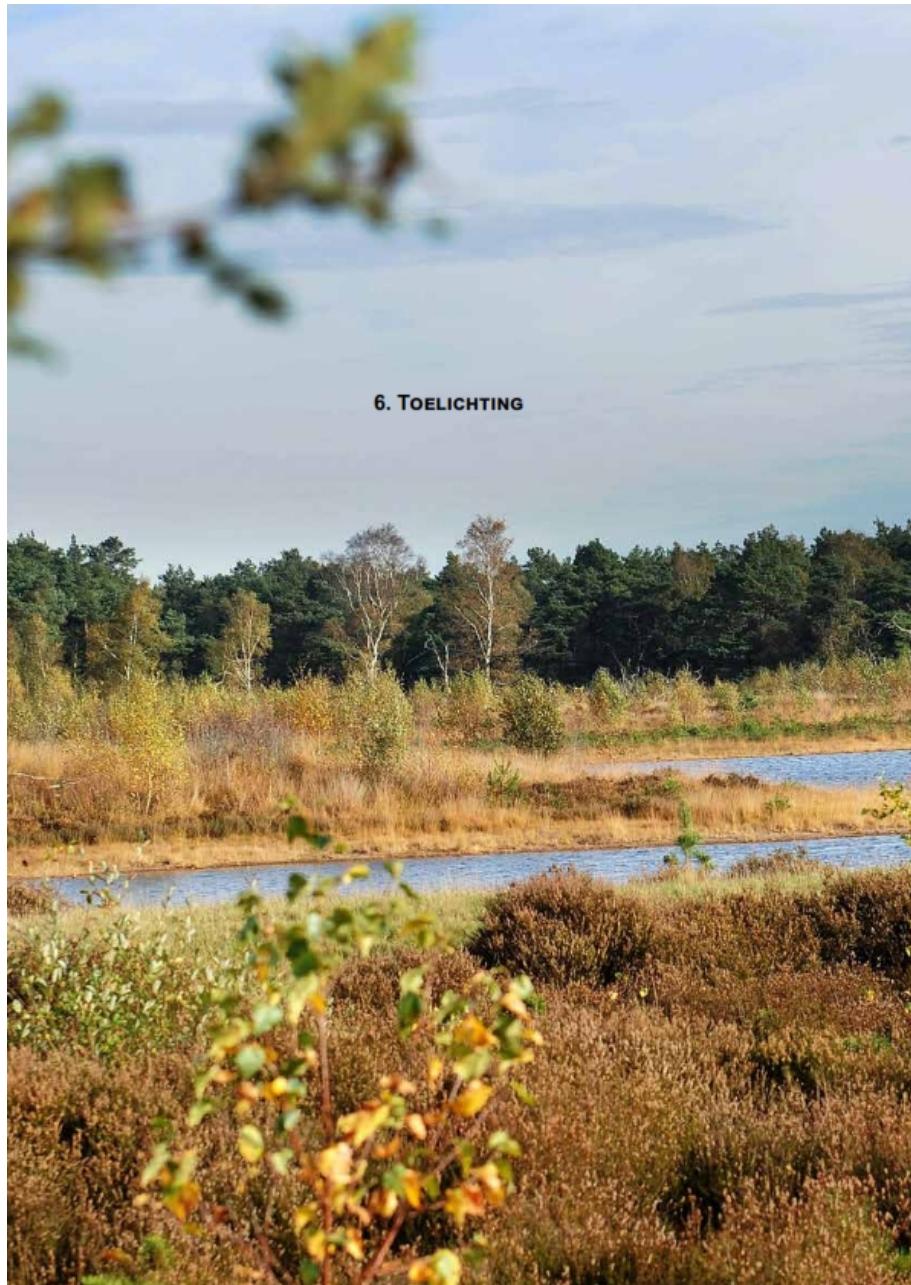
8. Tijdelijke reclame en bewegwijzering

	THEMA	ACTIES
Ambtelijke toets	Welkomstborden	- maximaal 3 meter hoog en 2 meter breed - geplaatst nabij de grens met de bebouwde kom - geen verlichting - gedekte achtergrondkleur met lichte letters.
	Tijdelijke Reclame	<i>Affichedisplays:</i> - volgens de overeenkomst met de gemeente. <i>Evenemententerrein:</i> - reclameobjecten niet eerder te plaatsen dan 21 dagen voor aanvang en uiterlijk 2 dagen na afloop van het evenement te verwijderen. - aankondigingsborden: uitsluitend op het evenemententerrein, zonder verlichting. - banieren, vlaggen, etc: op het evenemententerrein zonder beperkingen. - buiten het evenemententerrein uitsluitend een logo of aankondiging van het evenement (bescheiden uitgevoerd). <i>Bouwborden:</i> - logisch en niet hinderlijk geplaatst bij het bouwterrein, alleen 6 weken voor aanvang en tijdens de bouwperiode. <i>Seizoensgebonden producten en diensten:</i> - alleen in het betreffende seizoen. - maximaal 4 per erf. - oppervlakte maximaal 0,5 m2 per bord. - doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
	Bewegwijzering centrum	Door de gemeente geplaatst, beheerd en onderhouden.
	Bewegwijzering buitengebied	<i>Algemeen:</i> - Alleen te plaatsen na overeenkomst met/ toestemming van de gemeente - Plankmodel (strokenborden) met de afmetingen 1.500 x 250 mm of 1.500 x 350 mm (afhankelijk van lengte naam of combinatie met bestaande borden) - Maximaal 5 borden onderlinge borden per frame - Minimaal 100 meter afstand tussen twee frames. <i>Toeristisch recreatief:</i> - De kleur van toeristisch-recreatieve aanduiding is bruin, voorzien van witte tekst en zo mogelijk voorzien van één of meerdere zwarte pictogrammen in een wit veld. - De naam op de borden is de naam van het object (bedrijf of instelling). Het pictogram geeft aan onder welke categorie het object valt. - Uitgangspunt is dat zo lang mogelijk gebruik wordt gemaakt van de reguliere aanduidingen van de plaats. Pas waar de route specifiek wordt start de speciale en herkenbare toeristische bewegwijzering. <i>Overig:</i> - Borden met een blauwe ondergrond met daarin een witte pijl en een wit vlak met zwarte pictogrammen en letters.
	Bewegwijzering bedrijventerreinen	- Alleen voor positief bestemde bedrijven. - Volgens de uniforme bewegwijzering die vooraf door de gemeente be-paald is.



Voorbeeld toeristisch recreatieve bewegwijzering (onder) en overige bewegwijzering (boven) in het buitengebied

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen /// 49





1. TOT STAND KOMEN NOTA OMGEVINGS- KWALITEIT

Op grond van artikel 12a van de Woningwet zijn gemeenten met welstandsbeleid verplicht om een welstandsnota vast te stellen. De gemeentes Dinkelland en Tubbergen hebben besloten dit gezamenlijk te doen als werkorganisatie 'Noaberkracht' onder de noemer 'Nota Omgevingskwaliteit'. Daarmee wordt het belang van de omgeving bij bouwwerken onderstreept.

De volgende uitgangspunten hebben een belangrijke rol gespeeld bij de tot stand koming van de nota:

- vereenvoudigd welstandsbeleid
- van gemeente naar gemeenschap
- met eenduidige benadering van beide gemeenten
- in aansluiting op de collegeprogramma's.

Hiervoor is een proces opgestart waarmee in bijeenkomsten (in Dinkelland en in Tubbergen) de samenleving is betrokken en geraadpleegd over wat zij van belang acht. De uitkomsten daarvan zijn in deze nota verwerkt. De samenleving heeft zich uitgesproken over de 'zwaarte' van het beleid (niveau's: basis, midden, bijzonder) en de toetsmodellen.

Inspraakprocedure

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft deze nota voor omgevingskwaliteit vanaf 1 januari 2016 tot en met 12 februari 2016 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een inspraakreactie kunnen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

2. VISIE OP OMGEVINGSKWALITEIT IN DINKELLAND EN TUBBERGEN (GEBIEDS-BESCHRIJVING)

In deze paragraaf worden de onderscheiden kernen beschreven en daarmee gewaardeerd. Deze uitgebreide beschrijving vormt de onderbouwing van het onderdeel 'waardering' in hoofdstuk 3 'gebiedsgericht beleid' van de welstandnota.

GEBIEDSBESCHRIJVING KERNEN IN DINKELLAND

Denekamp

Algemeen

Het esdorp Denekamp is op de kruising van vier wegen -Oldenzaalsestraat, de Vliederstraat, 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.

Kern

Het centrum heeft op de meeste plaatsen haar dorps karakter behouden. Kenmerkend is de vrij smalle straten en de schakering van gevelwanden door de verschillende soorten panden, de kleinschaligheid, de afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimten, wisselende kapvormen en architectuur. De bebouwing bestaat uit staaf- en blokvormige panden, die van dakvorm, nok en goothoogte sterk van elkaar verschillen. De bouwhoogte is anderhalf tot twee lagen met een kap. De kappen bestaan uit mansardekap, schilddak of zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik is uiteenlopend van wit pleisterwerk tot rode bakstenen. De gevels zijn op veel plaatsen sierlijk vormgegeven met klok- en lijstgevels.

Rond de jaren '60 en '70 is de structuur het centrum van Denekamp ingrijpend gewijzigd door de bouw van een nieuw winkelcentrum met appartementen in het hart van de historische kern aan de Oldenzaalsestraat. Deze gebouwclusters kennen een geringe relatie met de omliggende bebouwing. De bouwhoogte is twee lagen met een zadeldak die haaks of evenwijdig op de straat is gesitueerd. De winkels zijn op de weg en de openbare ruimte georiënteerd. Het kleur- en materiaalgebruik is donkere rode baksteen, goed passend in de omgeving.

Historische linten

De eslinten vanuit de oude kern zijn dichtbij de kern dichtbebouwd. Verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. Tot omstreeks 1910 vonden er beperkte uitbreidingen van de bebouwde kom plaats langs de belangrijke uitvalswegen, de Latropperstraat, de Nordhorn-

sestraat en de straat richting Berghum. De bouwhoogte varieert van hoofdzakelijk twee bouwlagen in de kern tot één à anderhalve laag in de uitlopers. De bebouwing varieert sterk in hoofdvorm, positie en richting, nok -en goothoogte, in kapvormen als zadeldak, mansardekap en schilddak en in kleur- en materiaalgebruik. Het kleur- en materiaalgebruik is traditionele materialen als baksteen, rode of grijze dakpannen. De detaillering is rijk met details als windveren, gootlijsten en speklagen. In de recente invullingen ontbreken deze traditionele vormen en details.

Uitbreidingen

Aan de Düttingstraat ligt een klein vooroorlogs woongebied met seriematige woningen, van anderhalve bouwlaag en een mansardekap evenwijdig aan weg. Ritmering van dakkapellen en schoorstenen in het woongebied versterkt het lineaire karakter van de straat.

De planmatige uitbreidingen in de jaren '50 tot '60 (Kerkers, Tegelenkamp, Veldkamp en Oranjewijk) zijn de te karakteriseren als woongebieden in stroken- en blokverkaveling. Deze woongebieden worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwvormen, veelal aaneengesloten bebouwing in korte blokjes. De hoofdbebouwing bestaat uit anderhalve tot twee bouwlagen met een zadeldak haaks of evenwijdig aan de weg. Het kleur- en materiaalgebruik is sober en traditioneel: bakstenen en pannen. De gevels hebben veelal weinig detailleringen.

De wijk Janskamp uit de periode 1970-1980 wordt gekenmerkt door het woonerfconcept: een grillig straten- en verkavelingspatroon. Bij de woningen, in een verspringende rooilijn geclusterd rondom de woonerven, ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De woningen zijn traditioneel vormgegeven met twee bouwlagen met zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: baksteen en gebakken pannen. De gevelopbouw is afwisselend doordat de woningen zowel een verticale als een horizontale geleiding hebben.

In de wijk Diepengoor is de stedenbouwkundige structuur zeer sterk. De woningen staan in een verspringende rooilijn. De architectuur is zeer traditioneel: twee lagen met zadeldak. De woningen zijn opgebouwd met een zandkleurige baksteen en donkerrode pannen.

De woongebieden gebouwd aan het einde van de 20e eeuw worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De architectuur varieert van wijk tot wijk met verschillende architectuurthema's terwijl de eenheid en uniformiteit binnen de bebouwingsclusters groot is.

In woongebied 't Pierik liggen de woningen veelal in clusters van seriematige bebouwing in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap, haaks of evenwijdig aan de weg. De kapvorm verschilt sterk van traditionele zadeldaken tot tentdaken. Het kleur- en materiaalgebruik is zeer uiteenlopend van modern tot traditioneel: lichte baksteen en rode of grijze pannen.

Het woongebied 'De Volharding' bestaat uit verschillende

woningtypes, de bouwhoogte varieert van één tot twee lagen met zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik: lichte baksteen met donkere pannen.

De villawijk Klokkenberg bestaat uit grote vrijstaande woningen met een bouwhoogte van anderhalve laag met een platdak of een kap.

Aan de Gildehauserdijk hebben de woningen een bouwhoogte van anderhalf tot twee lagen met kap, hoofdzakelijk zadeldak. De nok- en goothoogte varieert sterk. Kleur- en materiaalgebruik: zandkleurige of donkergrijze baksteen en grijze pannen.

In Het Pierik fase 2 is de bebouwing grotendeels individueel. Op enkele plekken in de woonwijk vindt kleinschalige seriematige bouw plaats. De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Samenhang in de bebouwing wordt bereikt door de bebouwingsrichting en/of de kleur van de dakpan.

In Denekamp liggen twee grootschalige bedrijventerreinen. De hoofdbebouwing is sterk afwisselend in hoofdbebouwing en architectuur van kantoren, loodsen en opslagplaatsen van de bedrijven. Het kleur en materiaalgebruik van de werkgebieden verschilt van een donkere tot een lichte baksteen, grindplaten of glas. De kapvorm varieert van platte kap tot zadeldak. De bedrijven presenteren zich naar de weg.

Deurningen

Algemeen

Deurningen wordt al genoemd in documenten uit 1295, toen als Thorningen. Het is ontstaan rondom de es, door de samenkomst van wegen naar de omliggende kernen en het buitengebied. Deurningen heeft een zeer landelijk en open karakter omdat de boerderijen er in onregelmatige groepen rondom de kerk en de oude es liggen. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt hier gevormd door ruimten, afgescheiden door dichte randen en is nog goed herkenbaar.

Kern

Het dorpscentrum ligt in de nabijheid van de R.K. kerk aan het St. Plechelmusplein en de Hoofdstraat aan de oude es. In de oude kern zijn enkele oude boerderijen nog te herkennen. De bebouwing is divers: oude boerderijachtige woningen en traditionele woningen. De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen en verschillende kapvormen met name afgeknotte tentdaken en zadeldaken soms met een wolfseind. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en donkere pannen.

De eerste uitbreiding van Deurningen vond plaats in de jaren '40 en '50 aan de oost- en zuidzijde van het centrumgebied. Dit woongebied bestaat hoofdzakelijk uit een stroken- en blokverdeling.

Historische linten

De historische linten vanuit de kern zijn 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. Tot omstreeks 1910 vonden er beperkte uitbreidingen van de bebouwde kom plaats

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

langs de belangrijke uitvalswegen (Vliegvelddijk, de Hoofdstraat en de Meester Nijkrakeweg). De bouwhoogte varieert van hoofdzakelijk twee bouwlagen in de kern tot één à anderhalve laag in de uitlopers. De bebouwing varieert in hoofdvorm, positie en richting, nok- en goothoogte en in kleur- en materiaalgebruik. De kapvorm is meestal een zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik is traditionele materialen als baksteen, donkere dakpannen. De detaillering is rijk met details als muurankers, windveren en rollagen en strekken boven de vensters. In de recente invullingen ontbreken deze traditionele vormen en details.

Uitbreidingen

Rond de jaren '80 is het woongebied ten oosten van de Hoofdstraat en ten noorden van de Kerkweg met een stroken en blokverdeling gerealiseerd, met een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen. Er komen hoofdzakelijk twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen voor. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak, met ruime overstek, in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: lichte baksteen en rode of grijze pannen.

Aan de noordzijde van de Kerkweg liggen veel vrijstaande woningen, met een zeer gevarieerde bouwstijl: van Saksische bouwstijl tot woningen met zadeldak. De bouwhoogte bestaat veelal uit twee lagen en een zadeldak eventueel met wolfseind.

De woningen aan de westzijde van de Kerkweg hebben een chaletachtige bouwstijl met een overhangend dak en een balkon. Alle woningen staan in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg en de openbare ruimte.

Aan de zuidoostzijde van het dorp is de wijk 'Deurninger-es' in ontwikkeling. Deze wijk kenmerkt zich door de relatieve grote verscheidenheid in het binnengebied. Aan de rand naar het buitengebied worden alleen woningen met een zadeldak en gevels in donkere tinten voorgestaan om een streekeigen overgang naar het landschap te waarborgen.

Rondom Deurningen liggen enkele campings en het villapark Eureka. Tegen de gemeentegrens met Oldenzaal ligt het recreatiepark 't Hulsbeek. Aan de rand van de kern ligt een klein bedrijventerrein aan de Koehorststraat. De bebouwing staat in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De bebouwing is afwisselend, doordat de gebouwen een verschillende functie hebben.

Aan de buitenzijde van Deurningen ligt een groot tuincentrum aan de Vliegvelddijk. Het tuincentrum bestaat voor een groot deel uit glas en kassen. Het dak bestaat uit verschillende glazen tentdaken met een rode dakrand.

Lattrop

Algemeen

Lattrop staat al vermeld in stukken uit 1272 als Lattorpe. Het is ontstaan als essenzwermdorp rond de samenkomst van een aantal wegen en paden, die naar de omliggende kernen en het buitengebied lopen. De oude es is nog duidelijk aanwezig in het centrum. De driehoeksvorm in het stratenpatroon is opvallend. Het dorp heeft

een zeer landelijk en open karakter. De eerste uitbreidingen van de kern vonden plaats in en later langs de linten.

Kern

Na de bouw van de rooms-katholieke kerk in 1925 trad enige kernvorming op. Hierna groeide het kerkdorp uit tot een kleine kern rond een esachtige verhoging, ingeklemd tussen de huidige Disseroltweg, de Pastoor Brandtsstraat en de Dorpsstraat. Door de geleidelijke ontwikkeling is de dorpsbebouwing rond de es divers: oude boerderijen afgewisseld en verdicht met woningen. De boerderijen hebben veelal een Saksische bouwstijl zoals de houten beschotten in de gevelnok, een doorzalend dak, grote dakoverstekken en versieringen op de nok van het dak. De traditioneel gebouwde woningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met zadeldak.

Historische linten

De linten zijn 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.

Na 1925 is Lattrop langs de linten Disseroltweg, Ottershagenweg en Dorpsstraat uitgebreid dan wel verdicht. Hier en der komen er in het lint nog enkele karakteristieke Saksische woningen of boerderijen voor.

Uitbreidingen

Ten zuiden van de kern ligt een woongebied met individuele woningen. De woningen hebben een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Deze woningen hebben een historiserende architectuur met veel Saksische elementen, zoals zalend zadeldak, grote dakoverstek, dubbele zadeldaken van hoofd- en bijgebouw, nokgevel versiering, houten beschotten op bovenstuk van de gevel net onder de nok van het dak, staande ramen, opvallende witte daklijst, strekken boven de vensters.

Tussen de Kraakenhof en de Ottershagenweg wordt een kleinschalig inbreidingsplan 'Kraakenhof' gerealiseerd. De woningen sluiten qua vormgeving aan op de bestaande woonwijk De Kraakenhof.

Noord Deurningen

Algemeen

Noord-Deurningen is een vrij jonge kern gebouwd in het heide-ontginningslandschap. Het oudste deel van de kern wordt gevormd door linten langs de kerk. Langs deze linten komen traditionele en expressionistische woningen uit de jaren '30 voor.

Kern

Het dorpsgebied is een verdichting van de bebouwing, linten, de Johanninksweg en de Pastoor Knuijsstraat, in de nabijheid van de kerk. Naast wonen komen enkele andere functies voor. Het beeld van de straatwanden is gevarieerd door de kleinschalige bebouwing. Kleur- en materiaalgebruik: zeer gevarieerd. In het lint komen zeer veel traditionele woningen voor, met een bouwhoogte van twee lagen en een zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: baksteen en pannen. Daarnaast komen expressionistische woningen voor, bestaande uit anderhalve

laag met mansardekap haaks of evenwijdig aan het lint. Kleur- en materiaalgebruik: donker rode baksteen en gebakken pannen. Karakteristiek zijn de grote dakoverstekken en de witte daklijst.

Uitbreidingen

Na 1934 kwam het dorp tot ontwikkeling, rond de in dat jaar in gebruik genomen Rooms-Katholieke noodkerk. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. Deze woningen zijn richting de kerk en de openbare ruimte georiënteerd. Kleur en materiaalgebruik: traditioneel, donkere baksteen en pannen. De gevel kent geen detailleringen.

Enkele woningen zijn rond de jaren '50 en '60 gerealiseerd en liggen in blokverkeveling aan de Pastoor Knuijsstraat en de Nieuwewemestraat rondom de RK Kerk. Deze traditionele woningen hebben een bouwhoogte van twee lagen met een zadeldak. De gevels kennen weinig tot geen detailleringen.

Het woongebied bestaande uit de karakteristieke voormalige marechausseekazerne en een aantal woonhuizen aan de Johanninksweg wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen en een sterke traditionalistische en sobere architectuur. De bouwhoogte is anderhalf tot twee bouwlagen met zadeldak en een ruim overstek. Kleur- en materiaalgebruik: donker rode baksteen en felle rode gebakken pannen. Opvallend zijn de raamkozijnen met de kruisvormige vierdeling. Aan de noordzijde van de Johanninksweg is sprake van een meer individualistische architectuur.

Achter de Johanninksweg en de Nordhornsestraat ligt een woongebied met hoofdzakelijk vrijstaande, individuele bebouwing.

Het woongebied aan de Pastoor Misdorpstraat heeft bebouwing met Saksische kenmerken. De bouwhoogte is twee lagen met zadeldak. Bij deze woningen ontbreekt de eenvoudige ambachtelijke en fijnzinnige middelen, zoals het zalende dak en de nokgevel versiering.

Aan de zijde van de nieuwe rondweg is langs het Bavelspad een woonwijk ontwikkeld. De woningen hebben een sterk individueel karakter.

Groen/ bijzondere elementen

De omgeving van het dorp valt op door een enigszins op het Westland lijkend beeld met veel kassen, een groot tuincentrum en kwekerijen aan de noordkant. De voormalige marechaussee kazerne aan de Johanninksweg in Noord-Deurningen vertoont samenhang in de bebouwing.

Ootmarsum

Algemeen

Ootmarsum is gelegen aan de voet van de Kuiperberg. Het is ontstaan toen een nomadenstam een Berghfrede stichtte; het huidige Bergplein met directe omgeving. De nederzetting die hieruit ontstond (126 na Chr.) kreeg de naam van de legendarische koning en veldheer Othmar. In de loop der jaren is de naam van de toenmalige

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

55

Het Overzicht

nederzetting "Othmarsheem" veranderd in Ootmarsum. Ootmarsum lag op een kruising van wegen en de vestingplaats van een kerk, hierdoor ontstond een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven. Ootmarsum kreeg rond 1300 stadsrechten.

Kern

Ootmarsum is aangewezen als een beschermd stadsgezicht. De ruimtelijke opbouw van het stadscentrum wordt bepaald door de concentrische en compacte vorm binnen de voormalige omwalling, rondom het centraal gelegen Kerkplein. Het stratenpatroon is tamelijk dicht en bestaat uit bochtige straten en pleinen doordat doorlopende rooilijnen ontbreken en de panden los van elkaar liggen.

Door de vestiging van uiteenlopende functies op bepaalde plekken en de spreiding van beroepsgroepen ontstond een tweedeling van het centrum: aan de westzijde een meer stedelijke uitstraling en aan de oostzijde een meer landelijke uitstraling.

Het westelijke deel waar heeft zich ontwikkeld tot een besloten, steenachtig gebied. Kenmerkend voor dit deel zijn de rechte straten (Grotestraat, Schiltstraat en Marktstraat). De doorgaande route loopt via de Grotestraat, de Schiltstraat, de Markt en de Marktstraat langs het kerkterrein en is niet georiënteerd op het plein. Aan de bebouwing is de oorspronkelijke handelsfunctie nog steeds te herkennen. De winkelfunctie is het belangrijkste in dit gebied. Bepalend voor de bebouwing is de grote variatie in kapvormen. Trap-, klok- en lijstgevels, voorzien van rode en veel grijze pannen daken wisselen elkaar af. Het merendeel van de bebouwing heeft een nokrichting loodrecht op de straat; de hoge kant van de woningen gericht op de weg. Dit geeft vorm aan het stedelijke karakter van het westelijk deel. De bebouwing aan de Marktstraat en Gasthuisstraat bestaat grotendeels uit twee bouwlagen aan smalle wegen.

Het landelijke, oorspronkelijk agrarisch, karakter van de bebouwing van het oostelijk deel is vooral te zien in de Keerweer en de Walstraat. Het Kerkplein, Kloosterstraat, Putstraat en Ganzemarkt nemen een tussenpositie in doordat ze liggen in het overgangsgebied van het landelijke naar het meer stedelijke deel van het centrumgebied. Vele open (groene) ruimten zijn typerend voor dit deel van het centrum en benadrukken de landelijke sfeer. De bebouwing wordt gekenmerkt door één bouwlaag met zadeldak. Een relatief grote aantal panden heeft een dak met wolfseind aan de straatkant. Het zuidelijk deel van de Kloosterstraat kenmerkt zich door het grote aantal topgevels al dan niet uitgevoerd met hout. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Keerweer.

Groen/ bijzondere elementen

In het westelijk deel van de historische kern bevinden zich de meeste markante, in het oog springende gebouwen, zoals het Cremerhuis en het Raadhuis. In het oostelijk deel komt het landelijk karakter tot uitdrukking in tuinen en een groot grasveld aan de Oostwal.

Het Openluchtmuseum Los Hoes in Ootmarsum is een cultuurhistorisch museum met verschillende collecties

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

die de geschiedenis van de landbouw en het landschap weergeven. Het museum is in 1954 ontstaan op plaatselijk initiatief met als drijfveer het typische cultuurhistorische erfgoed van deze regio te behouden, te beheren en voor iedereen toegankelijk te maken. Het terrein van het museum wordt doorsneden door de Molenbeek die gevoed wordt door de beekdalen aan de voet van de Kuiperberg. Op het museumterrein staan karakteristieke boerderijen met onder andere vakwerk en zalende zadeldaken.

De locatie waar vroeger de Commanderie heeft gestaan wordt opnieuw ontwikkeld, waarbij enkele bouwwerken een sterke historische verwijzing hebben.

Historische invalswegen

Vanuit het stadscentrum lopen enkele linten naar de omliggende kernen en het buitengebied, die de basis vormden voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. Dichtbij de kern ligt de bebouwing aaneengesloten, terwijl verder van de kern gelegen bebouwing veelal vrij staat. De linten bestaan uit de bebouwing langs de Oostwal, de Westwal, de Oldenzaalsestraat, de Almeloestraat, het Nuttersvoetpad, de Laagsestraat en de Dene-kamperstraat. De bebouwing varieert sterk in hoofdvorm, positie en richting, nok- en goothoogte, in kapvormen als zadeldaken, mansardekappen en schilddaken en in kleur- en materiaalgebruik. De bouwmassa's verschillen van staafvormige boerderijachtige woningen tot kleinere staaf- en blokvormige woningen met een bouwhoogte van één tot anderhalve laag. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel: baksteen, wit pleisterwerk, rode of grijze dakpannen en riet. Toegepaste kleuren zijn wit en standgroen. Detaillering is vaak rijk.

Door de groei van Ootmarsum is de bebouwing langs de inval- en ontsluitingswegen meegegroei. De gebouwen hebben een variatie aan bouwstijlen en een representatief karakter naar de straat

Uitbreidingen

De planmatige uitbreiding in de jaren '40 en '50 ligt aan de oost- en zuidzijde van de kern. Het woongebied bestaat voornamelijk uit een stroken- en blokverkeveling met een recht stratenpatroon. Er komen zowel twee-onder-een-kappers als vrijstaande woningen voor, met een traditionele bouwstijl, van twee lagen en zadeldak haaks of evenwijdig aan de weg. Materialen en kleurgebruik: rode of gele baksteen en rode of grijze pannen. De woningen hebben weinig of geen detaillering.

In de jaren '70 en '80 werd uitgebreid met woongebieden met individuele bouw: het gebied ten oosten van de Wildehof Vinke I, het Stobbenkamp en het Villapark. Er komen zowel twee-onder-een-kappers als vrijstaande woningen voor, bestaande uit één, anderhalf tot twee lagen met kap en met een rechte of een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. Materialen en kleurgebruik: donkere tot lichte baksteen en rode of grijze pannen.

Aan de zuidzijde, tussen de Alleeweg en de Dusinkweg ligt de recente uitbreidingswijk Het Brookhuis. Daarin is een gedeelte aangemerkt voor particuliere woningbouw en een gedeelte voor projectmatige bouw. De bebouwing

aan de rand met het buitengebied bestaat uit donkere gedekte kleuren.

Aan de noordoostzijde van de stad ligt het bedrijventerrein De Mors, dat in ontwikkeling is. Richting de Laagsestraat ligt kleinschalige bebouwing, richting het oosten wordt de bebouwing grootschaliger. De bebouwing bestaat uit een tot twee lagen met plat dak of een zadeldak. De bebouwing is sterk afwisselend en bestaat uit kantoren, loodsen en opslagplaatsen.

Rossum

Algemeen

In 933 bestond Rossum al onder de naam Rothern. Het was oorspronkelijk een kransesdorp, waar de boerderijen in een gesloten krans rondom een grote es liggen. Het dorp heeft een zeer landelijk en open karakter. De dorpskern ontstond aan de linten en uitbreidingen achter het lint.

Kern

De kernvorming dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Van het oorspronkelijke verkavelingspatroon op de es is weinig over; het heeft plaats gemaakt voor een rationele structuur. Het centrumgebied rondom de kerk (rijksmonument) ligt aan de Thijstraat en de Father Raatgerstraat. Het centrum kent enkele winkels en appartementen op de eerste verdieping. De bebouwing is traditioneel van aard.

Historische linten

Vanuit de oude kern lopen eslinten (Thijstraat en de Grotestraat) naar de omliggende kernen en het buitengebied. De linten zijn dichtbij de kern dichtbebouwd. Verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. De bebouwing langs de Thijstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande traditionele bebouwing van twee bouwlagen met een zadeldak haaks of evenwijdig aan de weg. Aan de Grotestraat is de bebouwing zeer divers en is het karakter richting het buitengebied zeer landelijk. De woningen liggen verspreid langs het lint, open plekken zorgen voor doorkijkjes. Langs deze weg liggen zowel agrarische als niet-agrarische woningen en kleine bedrijfstuurtjes.

Groen/ bijzondere elementen

In het dorp, aan de Boschweg ligt een sportterrein met voetbal- en tennisvelden. Dit terrein ligt tussen de bestaande woonwijken.

Uitbreidingen

De Oranjewijk, gerealiseerd in de jaren '50 en '60, vormt een van de eerste uitbreidingen van Rossum. De bebouwing bestaat uit stroken- en blok verkaveling van kleine blokjes. De bebouwing staat in een rechte rooilijn georiënteerd op de weg. De bouwhoogte is twee lagen met zadeldak evenwijdig of haaks op de weg. Kleur- en materiaalgebruik: donkere en lichte bakstenen, grijze pannen. Het woongebied ten westen van de Boschweg is rond de jaren '70 gerealiseerd. Het gebied bestaat uit stroken- en blok verkaveling in een verspringende of een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De woningen zijn vrijstaand in combinatie met seriematige bouw. Kleur- en materiaalgebruik: lichte baksteen en pannen. Detaille-

ring: sober.

Aan het Thijplein ligt een klein woonerf. De woningen liggen in een verspringende rooilijn aan de weg en het hofje. De woningen bestaan uit één bouwlaag met zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: donkerrode baksteen en grijze pannen.

In Rossum komen individueel ontworpen woningen voor aan de Lange Drift, Hermsmole, Het Krink, Kuiperijstraat en de Korhuislaan. Het betreft veel verschillende woningtypes, ook in de Saksische bouwstijl. De bouwhoogte is één tot twee met zadeldak, de nok- en goothoogte van de woningen varieert sterk. Kleur- en materiaal gebruik: licht tot een donkere baksteen en rode en grijze dakpan.

Aan De Leemboer, tussen de Grotestraat en de Ootmarsumsestraat (N736) ligt een recente inbreidingsplan. Kenmerkend is de grote mate aan individualiteit. De woningen aan de Grotestraat sluiten aan op de bestaande bebouwingskarakteristiek.

In Rossum ligt een kleinschalig bedrijventerrein aan het Pierikspad en de Wiekermaatweg. Deze bedrijven hebben een eigen terrein waar opslag van goederen plaats vindt. De bebouwing is zeer afwisselend. De meeste bedrijfsgebouwen bestaan uit een kantoor met een loods. Beide zijn opgebouwd uit bakstenen en hebben een plat of een zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: divers.

Saasveld

Algemeen

Saasveld is ontstaan vanuit het kasteel Saterslo, een van de eerste en sterkste burchten van Twente, dat in 1818 werd gesloopt. Van oorsprong is Saasveld een essenzwermdorp met een zeer landelijk en open karakter en verspreid liggende boerderijen bij de verschillende bouwlandcomplexen.

Kern

Rondom het plein heeft verdichting plaats gevonden door de realisatie van enkele nieuwe woningen en een bank. Enkele oude woningen en boerderijen rond de es zijn nog te herkennen. De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen en verschillende kapvormen, zoals tentdakken (afgeknot), zadeldaken en mansardekappen. De woningen staan in een rechte rooilijn rondom het plein. Kleur- en materiaalgebruik is zeer uiteenlopend. Sommige woningen hebben rijke detailleringen. De gevel van vele woningen zijn opgebouwd uit een plint, midden- en bovenstuk.

Historisch lint

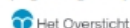
Vanuit de oude kern loopt een eslint naar de omliggende kernen en het buitengebied. Het lint, de Drosteweg, is dichtbij de kern dichtbebouwd. Verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. Uitbreiding van de kern heeft plaats gevonden langs dit lint met enkele boerderijen en nieuwbouwwoningen. De bebouwing bestaat uit anderhalve laag met zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: bakstenen en donkere pannen.

Groen/ bijzondere elementen

Aan de zuidwestzijde van het dorp ligt een groot sportter-

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

57



rein met voetbal- en tennisvelden. Westelijk van Saasveld ligt een natuurreservaat van Twente, het Mólnven. Op korte afstand van het Mólnven staat de "Soaseler Mól", een windkorenmol uit 1870.

Uitbreidingen

Aan weerszijde van de Drosteweg liggen enkele kleine traditionele woonbuurten: De Hagen uit de tweede helft van de jaren '80 en begin jaren '90 en de Esch' uit de tweede helft van de jaren '90. De woongebieden worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen. Het zijn hoofdzakelijk vrijstaande individuele bebouwing en woningen met een stroken- en blokverkeveling in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak en heeft zeer diverse bouwstijlen. Kleur- en materiaalgebruik: rode of gele tot witte bakstenen met grijze tot rode pannen, witte lijst aan de dakrand. Vele woningen hebben Saksische detailleringen zoals windveren, houtenbeschotten, staande ramen etc.

Het woongebied 'Diezelkamp' kenmerkt zich door de individuele woningbouw die aansluit op de bestaande bebouwingskarakteristiek.

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

ken met een stroken- en blokverkeveling, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande of halfvrijstaande 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 zadeldak, 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 Kerkpad 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 Kerkpad 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 bouwhoogte van één tot anderhalve laag met een zadeldak of een platte kap. Kleur- en materiaalgebruik: donkere bakstenen en gebakken pannen.

Weerselo

Algemeen

De kern Weerselo is in de eerste aanleg ontstaan ter hoogte van het buurtschap 't Stift, in de nabijheid van het klooster in het noordelijke deel van de marke Dulder. De naam Weerselo wordt al in het jaar 1150 genoemd. Nadat in het begin van de 19e eeuw op een kilometer ten zuidoosten van 't Stift een kleine rooms-katholieke kerk werd gebouwd, kwam daar een nieuwe nederzetting tot ontwikkeling: Nijstad. Deze vormt het centrum van het huidige dorp Weerselo, waarna de ontwikkeling als jong ontginningsdorp begon.

Kern

Hier en daar staan in het lint (voormalige) historische boerderijen. De overige bebouwing is divers, heeft staaf- en blokvormige bouwvormen met een duidelijke richting. De bouwhoogte is één tot anderhalve bouwlaag met een variërende nok- en goothoogte en verschillende kapvormen zoals mansarde, tent- en zadeldaken. Kleur- en materiaalgebruik varieert van donkere en lichte bakstenen tot wit pleisterwerk.

De eerste uitbreiding van de kern rondom de R.K. kerk is in de jaren '20/30 in het lint aan de Bisschopstraat en de Legtenbergerstraat gebouwd. De woonbebouwing heeft een expressionistische architectuurstijl

(Historische) invalswegen

De lintbebouwing ontstond langs de verbindingsweg tussen de delen van het dorp. De eerste bebouwing concentreerde zich aan een viertal wegen rondom de

Rooms-Katholieke kerk.

Groen/ bijzondere elementen

Tussen de Gunnerstraat en het bedrijventerrein 'Echelpoel' bevindt zich een sportterrein dat grenst aan het buitengebied. Kenmerkend is de 'groene lob' met een parkachtig karakter die aan de noordzijde langs de Bisschopsstraat tot in het centrum loopt.

Opvallend is het voormalige gemeentehuis met de open en groene voorruimte, gebouwd in een traditionele bouwstijl en ontworpen door een medewerker van het bureau Jan Jans.

Uitbreidingen

De planmatige uitbreidingen in de jaren '50 tot '60 in zijn te karakteriseren als woongebieden in stroken- en blokverdeling. Deze woongebieden worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen, veelal aaneengesloten bebouwing in korte blokjes. Het gebied ten westen van de Bisschopstraat is zeer traditioneel. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak in een rechte rooilijn evenwijdig aan de straat. Kleur- en materiaalgebruik is rode baksteen, een houten vlak in de gevel en donkere pannen.

De woningen in het gebied tussen de Bisschopstraat en de Legtenbergerstraat zijn opgebouwd uit twee bouwlagen en een schilddak of een zadeldak, in een rechte rooilijn evenwijdig aan de straat. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en oranje pannen. De woningen aan de Voortmors staan in een getande verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. Kleur- en materiaalgebruik: witte baksteen en een tentdak. De vrijstaande woningen hebben een bouwhoogte van anderhalve tot twee lagen met zadeldak of plat dak. Kleur- en materiaalgebruik: witte, gele tot rode bakstenen, grijze en rode dakpannen. De buurt ten noorden van de Jochemsbeek uit de jaren '70 en '80 heeft een stroken- en blokverdeling in traditionele bouwstijl. Deze woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak, in een rechte rooilijn evenwijdig aan de straat. Kleur- en materiaalgebruik: lichte baksteen en donkere pannen.

Het woongebied ten oosten van de Legtenbergerstraat wordt gekenmerkt door het woonerfconcept: een grillig straten- en verkavelingspatroon. De woningen liggen in een verspringende rooilijn ten opzichte van de weg. Het betreffen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een traditionele bouwstijl van twee bouwlagen en een zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: lichte of donkere baksteen en rode of grijze dakpannen. De individuele woningen hebben diverse bouwvormen met verschillende daken als zadeldak, tent- en platte daken. Het kleur- en materiaalgebruik varieert sterk. In het woongebied "Reestman" ten noordwesten van Weerselo liggen vrijstaande woningen met een tweezijdige oriëntatie. De hoge kant van de gevel van de woningen aan de Reestmanlaan zijn op de weg gericht (nokrichting haaks op de weg). Hierdoor hebben de woningen een begeleidend functie en versterken zij middels een heldere wand het straatbeeld. De woningen bestaan uit

twee lagen en een kap. Kleur- en materiaalgebruik: lichte gemêleerde baksteen en donkere of rode pannen. De bouwstijlen verschillen sterk van traditionele bouwstijl tot een Saksische bouwstijl.

Aan de noordzijde van het dorp wordt de uitbreidingswijk "Het Spikkert" ontwikkeld. Over het algemeen vrije kavels met het thema 'Dorps wonen in het Twentse Landschap'. Hiervoor geldt een beeldkwaliteitplan.

In Weerselo liggen twee bedrijventerreinen aan de Gunnerstraat en aan de Echelpoelweg. De bebouwing bestaat op beide terreinen uit staalfliggende bebouwing van één tot twee lagen met plat dak. De bebouwing ligt in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg. De hoofdbebouwing heeft een grote variatie in hoofdbebouwing en architectuur door de combinatie van kantoren, loodsen en opslagplaatsen. Het kleur en materiaalgebruik varieert van donkere tot lichte baksteen, grindplaten tot glas.

Beschermde dorpsgezicht 'Het Stift'

Algemeen

Het Stift, gelegen ten noorden van Weerselo, is een bijzonder complex met een kerk en woonbebouwing erom heen, voor personen die in kloosterlijk verband samenwoonden en werkten. Het heeft een groene uitstraling. Het Stift van Weerselo was eerst een klooster tot dat het na eeuwen werd omgezet in een Stift.

Het Stift

De Stiftskerk dateert van omstreeks 1400, maar staat op de fundamenten van een oudere kerk. De kerk heeft een fraaie Gotische ingang.

In het totaal zijn er vierentwintig stiftshuizen geweest om en rond het Stiftsplein. Het is niet duidelijk waar de oorspronkelijke kloostergebouwen hebben gestaan, maar de blinde noordmuur doet vermoeden dat zij hierbij waren aangesloten. Volgens het gebruikelijke schema moeten zij dan in een rechthoek of vierkant rondom een binnenplein hebben gelegen, dat tevens de begraafplaats was. Aan de zijkant van de kerk heeft een klokkenthuis gestaan, met klokken van Wolter Westerhues, tot een storm het in 1929 omverwierp.

In 1810 stonden behalve de particuliere eigen stiftshuizen: het kapittelhuis, (dat diende tot korenberging), de pastorie, het kostershuis, de woning van de stiftssluiters, de woning bewoond door Wolter Haverkotte, een woning bewoond door Hermen Waanders en de ambtsdienaar (veldwachter) Hendrik Roscam, het spijker, bewoond door de weduwe van Gerrit Spijker, en de kerk en de school met het schoolhuis.

Met de opheffing van de stiftsgemeenschap raakte het complex in verval. De gracht wordt gedempt, de stiftshuizen gesloopt, het bos verdwijnt en de bebouwing in het oostelijk deel is wat uitgedund. Uit een vergelijking met de huidige toestand blijkt, dat er zich sindsdien nauwelijks veranderingen hebben voorgedaan. Vanwege het historische beeld, dat van algemeen belang is wegens de schoonheid en het karakter van het geheel, is Het Stift tot een beschermd dorpsgezicht aangewezen in 30 mei 1973.

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

59



Buurtschappen Agelo en Oud-Ootmarsum

Verspreid over de gemeentes ligt een aantal buurtschappen. Deze buurtschappen zijn ontstaan door een verdichting in het lint en op hoger gelegen delen in het landschap. De bebouwing bestaat veelal uit een groep van agrarische bebouwing gegroepeerd rondom een es, zonder duidelijke kernvorming. Oude erfplanting bepaalt grotendeels het beeld van een buurtschap. De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en bijgebouwen als een stal, een schuur of een hooiberg. De bouwhoogte bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Sommige boerderijen hebben kenmerken van de Saksische bouwstijl door elementen als een zadeldak, windveren en houten beschot in de gevelnok.

Agelo

In het flankedorp Groot- en Klein Agelo hebben sinds 1850 geen ingrijpende wijzigingen in de ruimtelijke structuur plaatsgevonden. In Klein Agelo is, in tegenstelling tot Groot Agelo, geen duidelijke kernvorming opgetreden. Landschappelijk gezien veranderde wel het een en ander. Zo werd het grootste deel van de bouwvelden op (de flanken van) de Zonneberg veranderd in weiland. Ondanks de ingrepen in het traditionele agrarische landschap zijn de oude escomplexen en het kleinschalige houtwallenlandschap ten oosten en zuiden van die bouwvelden nog goed herkenbaar.

Oud-Ootmarsum

Oud Ootmarsum is een essenzwermdorp in het noordelijk deel van de gemeente Dinkelland. Voor Twentse begrippen zijn hier de dekzandruggen vrij groot en konden er relatief grote bouwcomplexen worden aangelegd. In het buurtschap zelf hebben zich sinds 1850 geen ingrijpende wijzigingen voorgedaan in de ruimtelijke structuur. Wel is door de aanleg van het bedrijventerrein De Mors (ten noorden van Ootmarsum) het silhouet van het buurtschap veranderd. Ook werd in het buitengebied het grootste deel van de nog resterende woest gronden omgezet in cultuurgroen, met name in grasland en werden de meeste landwegen verhard. Daarnaast is in de loop der jaren een rationelere verkaveling toegepast.

GEBIEDSBESCHRIJVING KERNEN IN TUBBERGEN

Albergen

Algemeen

Het kranesdorp Albergen, de oudste nederzetting binnen de gemeente Tubbergen, is op de kruising van de hoofdweg Almelo-Nordhorn (Dld.) en de secundaire weg Zenderen-Tubbergen ontstaan. Hier stond vanaf de 15e eeuw het St. Antoniusconvent, waarvan de kloosterlingen de landbouw in de regio een impuls hebben gegeven. Aan het bestaan van het klooster kwam in 1721 definitief een einde. Op de plaats van het klooster verrees in 1787 de voorganger van de huidige uit 1955 daterende H. Pancratiuskerk. Het dorp Albergen is tegenwoordig gelegen aan de zuidkant van de omgelegde doorgaande route Almelo-Nordhorn (Dld.), nu Ootmarsumseweg genoemd. De historische route liep via de Hoofdstraat, en is samen met de Zenderseweg nog herkenbaar in het straatbeeld aanwezig.

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

Kern

Vóór de Tweede Wereldoorlog bestond het dorp slechts uit bebouwing langs de Hoofdstraat en de Ootmarsumseweg en een aantal verspreid liggende boerderijen. De lintbebouwing volgde de oorspronkelijke oost-west lopende hoofdroute. Na de Tweede Wereldoorlog is duidelijke kernvorming opgetreden.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Hoofdstraat is op de weg georiënteerd en heeft een ambachtelijke of detailhandelsfunctie (gehad). De bebouwing heeft een vaste rooilijn met een wisselende massa en architectuur. Aan de noordzijde van de Hoofdstraat was de bebouwing minder dicht opeen gebouwd met wisselende rooilijn. Door latere invullingen is een doorlopende straatwand met groene voortuinen gecreëerd. Voor de gehele Hoofdstraat geldt dat de kapvormen sterk variëren qua vorm, kleur en nokrichting.

De Ootmarsumseweg, ten oosten van de Hoofdstraat, heeft de dynamiek van een dorpscentrum. Het bebouwingspatroon is grillig zonder vaste rooilijn en de gebouwen hebben een zeer uiteenlopende functie, massa, vorm, hoogte en kleurgebruik. Horeca en bedrijvigheid overheersen, de woonfunctie is ondergeschikt. Mede door de decentrale ligging van de kerk ontbreekt een duidelijk centrum. De doorgaande route heeft een dominant wegprofiel. De begrenzing van de openbare ruimte is moeilijk te herkennen doordat veel bedrijven hun voortrein hebben verhard. Het westelijke deel van de Ootmarsumseweg, ter plaatse van het bedrijventerrein, wordt nog gerekend tot het historische lint, maar heeft sterke binding met het buitengebied. Aan de zuidkant staat de woonbebouwing; aan de noordkant ligt de agrarische bebouwing. De bebouwing kent onderling nauwelijks overeenkomsten.

Uitbreidingen

De uitbreidingen zijn als een schil om het dorp heen gelegd, waardoor een relatief compacte dorp ontstond. Na de Tweede Wereldoorlog begon de kernvorming met het bouwen van planmatig traditionele woningbouw aan de Schultenstraat en directe omgeving. Het gebiedje wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen. Er komen vrijstaande, een enkele tweekapper of een kort rijtje van maximaal vier woningen voor. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. Door massaopbouw, kleur- en materiaalgebruik en oriëntatie is er grote samenhang. Het kleur- en materiaalgebruik is sober en traditioneel: rode baksteen en rode of zwarte dakbedekking.

In de jaren '60 is het gebied West gebouwd door toepassing van open en halfopen bouwblokken in een rechthoekig of langwerpig patroon. Er komen vrijstaande, dubbele en rijtjes (maximaal 4) woningen voor. De woningen hebben een eenvoudige vorm, twee bouwlagen en een zadeldak, variërend haaks of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode en gele baksteen en zwarte dakpannen. Aan de zuidkant van de Bennekerstraat zijn later woningen gebouwd die qua (dak-)vorm en kleur afwijken van de overige woonbebouwing.

De woonwijk 't Klooster, gerealiseerd in de jaren '70,

wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen. De voorgevelrooilijn volgt over het algemeen de richting van de straat. Er staat een variëteit aan woningtypen: vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, rijenwoningen en korte blokjes van twee, drie of vier woningen. De bebouwing bestaat uit een à twee bouwlagen met zadeldak, haaks of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: gele, rode baksteen en zwarte dakpan. langs een verspringende rooilijn. Midden in dit woongebied is te midden van een ruime groene ruimte een moderne sporthal met aanpalend dorps huis gelegen.

Binnen het woongebied Zuid-Oost zijn twee buurten te onderscheiden. De westelijke buurt, gebouwd vanaf het begin van de jaren '80, wordt gekenmerkt door een onregelmatig, grillig stratenpatroon met korte rechtstanden, een duidelijke regelmaat in de bouwblokken ontbreekt. De woningen zijn compact opeen gebouwd met een zekere woningdifferentiatie: appartementen, rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De oostelijke buurt, gebouwd vanaf de jaren '90 is ruimer van opzet. De buurt wordt gekenmerkt door een duidelijke ruimtelijke structuur, vaste rooilijnen en een ruimer en rustiger wegenpatroon. De bouwblokken zijn regelmatig van vorm met een grote variëteit in verschijningsvorm. De architectuur, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik en hoogtes zijn vrij gelaten en divers. De woningen langs de rand van de wijk zijn naar binnen toe gericht en hebben de achterzijden naar de omgeving gekeerd. Centraal in de woonwijk ligt de basisschool en aan de uiterste oostpunt ligt een kinderdagverblijf.

Het gebied Weemselerveld, vanaf begin 2000 gebouwd, heeft een heldere stedenbouwkundige structuur, die met de inrichting van de buitenruimte zorgt voor ruimtelijke samenhang. Integratie met het omliggende landschap is één van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, om afronding van de dorpsbebouwing te bereiken. Er staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen van één of twee bouwlagen hoog en met een grote diversiteit aan architectuur, massa en kleur- en materiaalgebruik. De daklijn is haaks op of evenwijdig aan de weg.

Een buurtje van 8 woningen in de oksel van de molendijk en de Korenmolen is een losstaande groep woningen gescheiden door een brede landschapstrook. De vier woningen aan de Molendijk zijn nadrukkelijk een onderdeel van het historische lint.

Rondom de kruising Weemselerveld en Brakenweg is een bijzonder landschappelijk ensemble ontstaan van boerderijen, erven en bomen. De eiken op het erf van Weemselerveld 32 en 34 en langs de Brakenweg zijn zeer monumentaal. Aan de zuidoostkant van de kern wordt de laatste fase van de wijk Weemselerveld gerealiseerd. Hiervoor geldt een beeldkwaliteitplan.

Het bedrijventerrein aan de westzijde van Albergen is langzaam gegroeid. De gebouwen aan de Van Koersveldstraat zijn prominent in beeld en daardoor beeldbe-

palend. Sommige bedrijven zijn zorgvuldig vormgegeven, bij andere bedrijven overheersen de opslag- en stallingactiviteiten, welke vanaf straat nadrukkelijk zichtbaar zijn. Van onderlinge afstemming is nauwelijks sprake. Vanaf de Van Koersveldweg zijn ontsluitingswegen naar de achterliggende bedrijven aangelegd. De aanwezige opstallen zeer divers, zowel in schaal, kleur- en materiaalgebruik als in vormgeving.

Fleringen

Algemeen

Het esdorp Fleringen is ontstaan aan de rand van de Fleringer Esch en een kruising van wegen. Nadat Fleringen in 1948 een zelfstandige parochie werd en de huidige kerk in 1959 was gebouwd kwam een beperkte bebouwingsconcentratie op gang.

Kern en ontsluitingswegen

De eerste bebouwing heeft tot en met de jaren '60 plaatsgevonden langs de noord-zuid lopende Oldenzaalseweg. Aan de westzijde van de weg bevinden zich de kerk met pastorie en kerkhof, een school, een bedrijfje en een paar woningen. De architectuur en massa zijn afgestemd op de functies. De kapvormen zijn vooral variaties van schilddak en mansardekap. Aan de oostzijde van de weg staat de bebouwing langs een nagenoeg vaste rooilijn, van twee bouwlagen hoog met zadeldak of schilddak. Ten noorden van de Westendorpstraat zijn uitsluitend woningen gebouwd. Ten zuiden van de Westendorpstraat zijn de woningen gecombineerd met bedrijfsactiviteiten. Kleur- en materiaalgebruik: traditioneel en wisselende kleuren.

Uitbreidingen

De eerste beperkte dorpsuitleg langs de Flamentweg en Pastoor Bodestraat ontstond vanaf de tweede helft van de jaren '60 en het begin jaren van de '70 door de aanleg van enkele straten. Hierlangs is in een open verkaveling particuliere woningbouw gerealiseerd. De vrijstaande woningen en enkele twee-onder-één-kapwoningen van één tot twee bouwlagen zijn afgedekt met zadeldaken, merendeels haaks op de weg. De architectuur is divers. Kleur- en materiaalgebruik: rode of gele baksteen en rode, donkere of zwarte dakpan.

In de jaren '80 buurt langs de Lenfertweg zijn naast vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen ook enkele rijtjeswoningen gerealiseerd. De bouwhoogte varieert tussen de één en twee bouwlagen. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en donkere soms rode of zwarte dakpan.

Van de laatste uitbreidingen rondom De Heerenbrinck, de Pleijhuisstraat en de Meester Kuiperstraat is de verkaveling open en de architectuur zeer divers; De grondvorm van de vrijstaande en dubbele woningen is onderling sterk verschillend, met gevarieerde dakvorm en noklijn haaks op de weg. Kleur- en materiaalgebruik: steen- en dakkleur gevarieerd.

Geesteren

Algemeen

Het kerkdorp Geesteren is ontstaan uit het buurtschap Huyeren, welke op een dekzandrug was gelegen. Tot

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

61



1850 werd Geesteren gekenmerkt door verspreid liggen de boerderijen en het ontbreken van een echte dorpskern. Pas met de bouw van een nieuwe kerk in 1925 op het kruispunt van de wegen Vriezenveen-Geesteren-Tubbergen en Langeveen-Harbrinkhoek ontstond de eerste kernvorming. In 1949/1950 werden er in Geesteren woningen gebouwd voor personeelsleden van de kousenfabriek ten Cate. Sindsdien is Geesteren langzaam uitgegroeid tot een volwaardig kerkdorp met voorzieningen gesitueerd langs de oude hoofdroutes, welke nog nagenoeg ongewijzigd in het straatbeeld herkenbaar zijn.

Kern

De dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de oude ontsluitingsroutes samen met het centrum. De kerk ligt aan een groot dorpsplein en neemt een centrale plaats in. De oude ontsluitingswegen komen bij de kerk samen in het plein. In het centrum overheerst de winkelfunctie. Grote en kleine panden waarin één of meerdere winkels zijn gevestigd wisselen elkaar af. In de loop der tijd heeft hier schaalvergroting uitmondend in een modern winkel-/appartementencomplex tegenover de kerk, met eigentijdse vormgeving/ architectuur en nieuwe dakvormen en een bouwhoogte van drie of vier bouwlagen. Het eerste gedeelte van de Haarbrinksweg (tot aan de Röringstraat) kent uitsluitend een detailhandelfunctie. Langs de overige toegangswegen zijn de winkelfunctie en de woonfunctie sterk afgewisseld. De panden zijn hier kleinschaliger en sluiten qua massa aan bij de tussenliggende woningen.

Binnen de kern ligt een aantal statige villa-achtige panden uit de jaren '30. Kleur- en materiaalgebruik: donkerrode baksteen en zwarte dakpan. Naar de rand van de kern toe zijn de woningen langs de invalswegen ruimer verkaveld. De bebouwing is overwegend twee bouwlagen met verschillende dakvormen en een sobere architectuur. Kleur- en materiaalgebruik: rode of zwarte dakpan.

Historische invalswegen

De dorpslinten zijn tevens de oude bebouwingslinten waarlangs Geesteren historisch gegroeid is. De oost-west verbinding (Vriezenveenseweg-Dorpsstraat) is hier nadrukkelijker aanwezig dan de Haarbrinksweg en de Langeveenseweg. De oorspronkelijke bebouwing is langs de Vriezenveenseweg en de Dorpsstraat nog in grote getale aanwezig. Langs de Langeveenseweg is dit beduidend minder, terwijl de bebouwing langs de Haarbrinksweg in de loop der tijd vervangen is door nieuwbouw.

Uitbreidingen

Het gebied Röringstraat, in de jaren '50 bebouwd, is voor het eerst volgens een vooraf bepaald plan ontwikkeld. De vrijstaande woningen en dubbele woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak en noklijn haaks op of evenwijdig aan de weg. Ze hebben een traditionele architectuur met soms een opvallend detail. Kleur- en materiaalgebruik: donkerrode baksteen en zwarte pannen. Het gebied Ten Catelaan en Kampboerlaan wordt gekenmerkt door diverse bebouwing van één bouwlaag met zadeldak en nok haaks op of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en zwarte

pannen. Aan de Kampboerlaan ligt ook een voormalige Twentse boerderij in een parkachtige omgeving. Tussen de woningen en de boerderij ligt een basisschool in het groen.

Het gebied Zurinkstraat e.o., gebouwd in de tweede helft van de jaren '60 en begin jaren '70, is planmatig gebouwd volgens open verkavelingsblokken met een duidelijke voorgevelrooilijn. Langs de rechte wegen staan vrijstaande, twee-onder-één-kap en seriematige rijtjes woningen. De vrijstaande woningen zijn met de koppevel naar de weg georiënteerd. De twee-onder-één-kap en rijtjes woningen hebben zadeldaken; de noklijnen evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: gele baksteen en zwarte dakpan. Langs de Huyerenseweg is de kleur afwijkend.

Het gebied Zuid, gebouwd in de tweede helft van de jaren '70 heeft een stedenbouwkundige concept met korte rechtstanden afgewisseld met flauwe bochten en is ontsloten op de Haarbrinksweg. Er staan vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen en een drietal blokjes met rijtjeswoningen. De bebouwing is zeer divers in architectuur, bouwhoogtes, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik.

Het woongebied Mensinkkamp is vanaf begin jaren '80 ontwikkeld. Het wegenpatroon kent een hiërarchische structuur: verzamelstraten en ontsluitingsstraatjes. De wegen hebben geen lange rechtstanden en het patroon is onregelmatig. De ongelijkmatige rechthoekige bouwblokken hebben een open verkaveling, waarop hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen (al dan niet geschakeld) en enkele rijtjeswoningen.

Het verkavelingspatroon van de buurt ten noorden van de Geermanstraat is veel grilliger. De stedenbouwkundige opzet is ruim, de bouwblokken, kavels en wegen hebben een schijnbaar willekeurige vorm en verloop. De woningen zijn volgens een open verkaveling alle kanten op georiënteerd langs gebogen voorgevelrooilijnen. De bebouwing is zeer divers in architectuur, bouwstijlen, bouwhoogtes, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing in het gebied Peuverhoek aan de westzijde van Geesteren is afwisselend met een diversiteit aan architectuur. De locatie Hutten ligt aan de rand van het dorp. Het is ruimtelijk en qua typologie een vervolg van de Peuverhoek. Voor deze wijk geldt een beeldkwaliteitsplan waarbij de overgang naar het landschap, de samenhang met de aangrenzende buurten en de individualiteit aan architectuur uitgangspunten zijn.

Het bedrijventerrein ligt enigszins los van de bebouwde kom aan de zuidwestkant van het dorp. Het bedrijventerrein is nadrukkelijk in beeld vanaf de dorpssteegswegen Vriezenveenseweg en Haarbrinksweg. Het terrein kent een eenvoudige stedenbouwkundige verkaveling van nagenoeg rechthoekige kavels, welke langs rechte wegen zijn ontsloten. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door bedrijven van uiteenlopende activiteit. De nieuwste hoge en grote bedrijfshallen zorgen voor schaalvergroting en worden gekenmerkt door een toenemende aandacht voor de vormgeving. Verschijningsvorm

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

62

Het Oversticht

en kleur- en materiaalgebruik is sterk verschillend.

Harbrinkhoek en Mariaparochie

Algemeen

Harbrinkhoek ligt in het zuidwesten van de gemeente en is gelegen langs de oude route Almelo-Tubbergen (Almelseweg). Harbrinkhoek was tot aan de Tweede Wereldoorlog een buurtschap waarvan de bebouwing verspreid langs deze wegen lag. De kern Harbrinkhoek ontwikkelde zich na 1952, ten westen en zuidwesten van de school, in het centrum van het oude buurtschap Harbrinkhoek. De kerk werd niet in het buurtschap zelf gerealiseerd, maar ten zuidwesten van Harbrinkhoek op Almelo's grondgebied op de splitsing van de route Almelo - Tubbergen en de oude Hanzeroete Almelo-Nordhorn (Dld.). Rond de nieuwe "Mariaparochie" ontstond de gelijknamige kleine kern, die gedeeltelijk in de gemeente Almelo en gedeeltelijk in de gemeente Tubbergen ligt. Het ontbreken van een kerk in Harbrinkhoek zorgde er voor dat concentratie van bebouwing lange tijd uitbleef, waardoor ook de vorming van een centrum achterwege bleef.

Kern en hoofdroutes

De panden langs de Almelseweg ter hoogte van Harbrinkhoek hebben hoofdzakelijk een bedrijfsmatige functie (gehad). Hier zijn bij de kernvorming geen nieuwe panden meer aan toegevoegd. De opstellen zijn onderling zeer verschillend qua vorm en massa, vanwege de verschillende functies. De Almelseweg geeft daarmee een onrustig en onsamenvattend beeld. Langs de Haarbrinksweg zijn enkele woningen van één bouwlaag toegevoegd, met een noklijn overwegend haaks op de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode of gele baksteen en rode of zwarte pannen.

De eerste bebouwing van Mariaparochie bestond uit de kerk met langs de Almelseweg beperkte lintbebouwing, zowel op het grondgebied van Tubbergen als van Almelo. De bebouwing heeft zich langs deze weg in noordelijke richting uitgebreid en verdicht. De gebouwen zijn niet planmatig gebouwd. Voorgevelrooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar. De bebouwing bestaat uit veel bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes met uiteenlopende (samengestelde) kapvormen, zoals schilddak, stolpdak, zadeldak, mansarddak en platdak. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen. Langs de Almelseweg zijn opvallend veel bedrijfspanden en voorzieningen aanwezig, die daardoor het straatbeeld domineren. Onopvallend en schijnbaar willekeurig loopt de gemeentegrens tussen de bebouwing door.

Uitbreidingen

In de jaren '50 en begin '60 trad voor het eerst kernvorming op door bebouwing van het gebied Harbrinkhoek-Oost. Het gebied kenmerkt zich door een compacte bloksgewijze verkaveling dat plaats biedt aan een diversiteit aan woningtypes als vrijstaande, dubbele en kleine blokjes woningen van twee bouwlagen, met een eenvoudige rechthoekige plattegrond waaraan later diverse aan- en uitbouwen zijn gerealiseerd. De noklijn van de overwegend zadeldaken staat haaks op of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode of gele baksteen en overwegend zwarte of rode dakpan.

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

Aan het eind van de jaren '60 wordt aan de noordwestzijde van de Haarbrinksweg planmatig uitgebreid. Het gebiedje wordt gekenmerkt door het woonerfconcept: een grillig stratenpatroon met onduidelijke hiërarchie, korte rechtstanden en doodlopende straten. De woningen zijn in een verspringende rooilijn geclusterd rondom de woonerven. De vrijstaande, dubbele en geschakelde woningen hebben doorgaans één bouwlaag met zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en donkere dakpan.

De vervoluitbreiding ten zuiden van de Eikenhof, eind jaren '70, kenmerkt zich door een helder stedenbouwkundig en wegenpatroon, met ruime verkaveling. De vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van de vrijstaande woningen is vrijgelaten.

Mariaparochie breidt vanaf de jaren '60 op Tubbergens grondgebied uit binnen het gebied Leuvinksveld ten noorden van de oorspronkelijke kern. Het gebied heeft een duidelijk stedenbouwkundig concept: onregelmatige rechthoekige bouwblokken langs gebogen wegen met haakse aansluitingen. In de beginfase betreft het seriematige bouw (twee-onder-één-kappers en rijtjeswoningen) in twee bouwlagen met kap en de nokrichtingen evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en rode of zwarte dakpan. Vanaf de jaren '80 verschuift dit naar particulier opdrachtgeverschap, voornamelijk van vrijstaande woningen, met de nokrichting voornamelijk haaks op de weg. De bouwstijlen, oriëntatie en kleurgebruik zijn gevarieerd.

De locatie Dannenkamp betreft de meest recente uitbreidingswijk van Harbrinkhoek. Voor de laatste fase geldt een beeldkwaliteitplan waarbij ingezet is op het afronden van de reeds in gang gezette ruimtelijke structuur.

Bedrijventerrein

Het bescheiden bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Almelseweg en bestaat uit een rechte doodlopende straat, de Krön. Langs een vaste voorgevelrooilijn staan circa 8 bedrijven en een supermarkt. De bedrijfsgebouwen hebben een zeer uiteenlopende massa en zijn weinig representatief vormgegeven.

Langeveen

Algemeen

Langeveen is het meest noordelijke dorp binnen de gemeente Tubbergen. De ontginningsnederzetting is na 1845 ontstaan langs de tweede ontginningsas, welke tegenwoordig bekend is als de Hardenbergerweg. De historische kern is gelegen in het noordelijke deel van Langeveen.

Kern

Rondom de in 1925 gebouwde kerk vond beperkte kernvorming plaats: het noordelijk cluster van Langeveen. Langs de Hardenbergerweg ontstond de eerste (woon) bebouwing. Het beeld van de Hardenbergerweg wordt bepaald door de kerk, de school, oude boerderijen en woningen. De woningen betreffen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in traditionele architectuur en met hoofdzakelijk zadeldaken. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en zwarte en rode dakpan. Na de

Tweede Wereldoorlog is ook niet-lineaire bebouwing gerealiseerd tussen de Hardenbergerweg en de Bruinehaarsweg.

Uitbreidingen

Het bebouwingslint in het zuidelijke cluster heeft een meer dynamische uitstraling en is uitgebreid volgens een open verkaveling. Het lint aan de westzijde van de Hardenbergerweg is over de volledige lengte verdicht; de oostelijke zijde bevat grotere kavels met een opener structuur en is niet over de volle lengte bebouwd. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen in een wisselende voorgevelrooilijn en heeft traditionele architectuur. De bebouwing heeft overwegend twee bouwlagen en zadeldaken wisselend evenwijdig of haaks op de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en rode of zwarte dakpannen. Ook is er een drietal bedrijven tussen de woonbebouwing aanwezig.

Het gebied Langeveen Zuid omvat alle woonbebouwing die tussen de Hardenbergerweg en de Bruinehaarsweg, gerealiseerd in de periode 1950 – 1970. Er is een grote verscheidenheid aan woningtypes, individueel en planmatig gebouwd, vrijstaand, dubbel en twee rijtjes van vier. De woningen hebben een variatie aan bouwvormen, een bouwhoogte van één of twee lagen, met een nokrichting van de vrijstaande woningen voornamelijk haaks op de weg en bij de andere woningtypes uitsluitend evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en donker dakpan. In de periode 1970 – 2000 heeft in Langeveen Zuid geen woningbouw plaatsgevonden. Na 2000 worden de uitsluitend vrijstaande woningen langs de Mandjesberg en omgeving gebouwd. De bouwhoogte is één laag, dakvorm en nokrichting zijn gevarieerd. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en donkere pan.

Het woongebied Iemenboer, in het noorden van Langeveen, is grotendeels gebouwd in de periode eind jaren '70 -2000. Het wegenpatroon is slingerend met korte rechtstanden en zonder hiërarchie opgezet. De planmatige uitbreiding kent een compacte verkaveling binnen onregelmatige bouwblokken. De woningen bestaan uitsluitend uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen van één bouwlaag met voornamelijk (samen gestelde) zadeldaken. Nokrichting vrijstaande woningen meestal haaks op de weg en van de tweekap-pers evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: overwegend rode, enkele gele of witte baksteen en rode dakpan.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is ontwikkeld voor met name het grootschalige bouwbedrijf, zodat dit uit de woonbebouwing kon worden verplaatst. De representativiteit van het terrein is vanwege de ligging van belang.

Manderveen

Algemeen

Manderveen is als Marke-stichting ontstaan tussen de woeste gronden en heidevelden. Met de stichting van een school in 1886 vestigden zich ook enkele winkels en bedrijven in Manderveen. Door het ontbreken van

een kerk is kernvorming altijd uitgebleven. Deze van oorsprong Marke-stichting is pas na 1948 omgevormd tot een dorp.

Kern en lintbebouwing

Oorspronkelijk was Manderveen een lintdorp langs de Manderveenseweg, welke tevens de hoofdweg door het dorp vormt. De bebouwing binnen het lint is zeer divers, woningen, bedrijven en beperkt voorzieningen. De panden zijn volgens een onregelmatig patroon van een open verkaveling, zonder vaste voorgevelrooilijn gesitueerd. De bouwhoogte is één en twee bouwlagen met een gevarieerde dakvorm en nokrichting. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen en rode of zwarte dakpan.

Uitbreidingen

Manderveen is langzaam uitgebreid, evenals de andere kleine kernen van Tubbergen. De woningen zijn een afspiegeling van de tijd waarin ze zijn gerealiseerd en zijn zeer divers qua vormgeving. De bouw- en dakvorm, bouwhoogte, gevelindelingen en kleur- en materiaalgebruik zijn wisselend.

Eind jaren '60 is het noordelijke deel van de Manderveenseweg en de Veendijk bebouwd.

In de jaren '70 en '80 volgde de zuidoostelijke hoek van het dorpje, met de aanleg van nieuwe infrastructuur: de Fundatiestraat en in beperkte mate seriematige woningbouw.

In de jaren '90 is individueel gebouwd langs de Bovenbroeksweg, waardoor het dorp de vorm van een zogenaamd 'kruisdorp' aanneemt. Vanaf de eeuwwisseling zijn ook in het noordwestelijke kwadrant enkele woningen gebouwd. Locatie 'De Bessentuin' is de meest recente uitbreiding aan de Bovenbroeksweg. Beoogd wordt om de kenmerkende structuur van de lintbebouwing aan de Bovenbroeksweg door te zetten. Hiervoor geldt een beeldkwaliteitplan.

Reutum

Algemeen

Het flankesdorp Reutum is gelegen op een dekzandrug in het oostelijke deel van de gemeente. Het dorp heeft een lintvormige concentratie van bebouwing aan de westkant van de Reutumer Esch, tussen de Ootmarsumseweg en de splitsing Nieuwe Materweg/Zoekeweg. De aanwezigheid van (nog steeds in bedrijf zijnde) boerderijen heeft voorkomen dat het lint aaneengesloten bebouwd is.

Kern en historisch lint

De kerk is pal naast de kruising van de belangrijkste wegen gesitueerd en is visueel het centrum van Reutum. Rond de parochiekerk aan de huidige Kerkstraat en de school trad na 1935 beperkte, maar duidelijke kernvorming op. Langs de Kerkstraat staan nog een aantal panden uit de jaren '20-'30; de boerderijen zijn veelal ouder. Alle voorzieningen en bedrijvigheid zijn langs de Kerkstraat en de Ootmarsumseweg gelegen. Langs de Kerkstraat bevinden zich twee belangrijke boerderijen (nrs. 21 en 66) met erf en schuren; de gaafheid, ligging en erfdeling maken deze, onderling verschillende, boerderijen tot waardevolle objecten.

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

64



De gebouwen zijn niet planmatig gebouwd. Er ontbreekt een vaste rooilijn alsmede een vaste oriëntatie. De bebouwing bestaat uit veel bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes met wisselende kapvormen, zoals schildak of zadeldak. Kleur- en materiaalgebruik: rode baksteen. De woonfunctie is in het noordelijke deel van het lint afgewisseld met andere functies. Ten zuiden van de kerk zijn hoofdzakelijk woningen gesitueerd met een gevarieerde dakvorm. Kleur- en materiaalgebruik: gele of rode baksteen en rode of zwarte dakpan.

Uitbreidingen

Vanaf de jaren '50 heeft dorpsuitbreiding plaatsgevonden, allereerst aan weerszijden van de Brinkstraat op korte afstand van de kerk, daarna ten westen van de kerk (jaren '60). De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen van één en twee bouwlagen met kap. De noklijn is zonder regelmaat wisselend haaks of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik rode baksteen donkere dakpannen. Vanaf de jaren '70 is het dorp aan de zuidkant uitgebreid, die nog niet is afgerond. Centraal in de uitbreidingswijk is een groene brink gelegen, die een natuurlijke inrichting heeft. De bebouwing, bestaat uit vrijstaande en dubbele woningen. De architectuur is divers en een representatieve afspiegeling van de tijdsgeest. De bouwhoogte, nokrichting, dakvorm en kleur- en materiaalgebruik variëren.

Tubbergen

Algemeen

Het kerkdorp Tubbergen is de hoofdkern van de gemeente en is centraal gelegen. In de vroege Middeleeuwen (1000 na Chr.) heeft zich een kransdorp ontwikkeld met boerderijen rondom de grote es. In 1850 bestond het dorp uit één hoofdstraat (Grotestraat) met aan weerszijden daarvan de verspreid liggende boerderijen en de woningen van de ambachtslieden en de winkeliers. De St-Pancratiusbasiliek vormt het centrum. Tussen 1850 en 1940 volgt beperkte bebouwing langs de bestaande wegen richtingen zuiden en zuidwesten, richting de esgronden. Vanaf de '50 jaren vorige eeuw breidt de bebouwing zich vrij sterk uit door verdichting van bebouwing langs de bestaande wegen en vervolgens door ontwikkeling van grotere en kleinere nieuwe woongebieden rondom de kern.

Kern

De kern ligt ter hoogte van het Raadhuisplein. Het centrum heeft op de meeste plaatsen haar dorpse karakter behouden. Kenmerkend is de kleinschaligheid en de afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimten. Er staan naast oude monumentale panden ook moderne gebouwen. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's met een rechte plattegrond. De bouwhoogte varieert tussen één bouwlaag (oude woningen), twee bouwlagen (merendeels) en vier bouwlagen (appartementengebouwen). Kapvormen: divers en ook veel plat afgedekte.

In het centrum hebben vanaf de jaren-70 ingrijpende veranderingen plaatsgevonden. Met name tussen de Oranjeweg en de Almloseweg is de kleinschalige en van oorsprong ongeorganiseerde woningbouw vervan-

gen door grootschalige bebouwing. Er is een veelheid aan functies aanwezig: het kernwinkelapparaat, het gemeentehuis, horeca, banken en appartementengebouwen. De woonfunctie is ondergeschikt. De openbare ruimte is wisselend krap of ruim bemeten. De wegen hebben een smal profiel. Het Raadhuisplein is een ruim centraal plein.

Historische linten

De lintbebouwing bevindt zich langs de oude uitvalswegen van de kern. De oorspronkelijke kern heeft zich vanaf 1900 vooral in zuidelijke en zuidwestelijke richting uitgebreid langs de Almloseweg en de Grotestraat/Oldenzaalseweg. De lintbebouwing onderscheidt zich van de dorpskern door de overheersende woonfunctie, de open lineaire structuur en de (gemiddeld) veel latere bouwperiode. De lintbebouwing is mondjesmaat tot stand gekomen, met als gevolg veel verschillende verschijningsvormen.

De oudste statige villa's staan langs de Almloseweg. De hoofdfunctie is wonen met beperkt andere functies. De grote statige gebouwen hebben een diverse vormgeving, incidenteel voorzien van een torentje, topgevel of rieten kap. Ze worden afgewisseld met eenvoudige woningen uit latere tijden.

De bebouwing langs de Grotestraat heeft een vergelijkbare verschijningsvorm als langs de Almloseweg. Aan de Oldenzaalseweg wordt de bebouwing snel jonger, veelal uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. De woningen zijn verkaveld volgens een open structuur die past bij de structuur van lintbebouwing. De architectuur is moderner en kent een grote verscheidenheid.

Aan de Hardenbergerweg/Uelserweg is deels lintbebouwing aanwezig, relatief dicht op de weg. De bebouwing varieert sterk in leeftijd (bouwperiode van vooroorlogs tot heden). De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee onder-één-kap woningen, van veelal twee bouwlagen met een zadeldak al dan niet evenwijdig aan de weg. Incidenteel komt in de lintbebouwing bedrijfsbebouwing voor, die zich in massa en vorm onderscheidt van de bebouwingsspecifiek.

Uitbreidingen

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat grote vraag naar woningen. De beschikbare ruimte langs de uitvalswegen is niet langer toereikend om in de behoefte te voorzien. De eerste grootschalige uitbreidingswijk van de jaren '50 ligt een schil aan de zuid- en westzijde van het centrum. Het gebied wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige bouwvormen met vaste voorgevelrooilijn. Er komen vrijstaande, een enkele tweekapper of blokjes met rijtjeswoningen voor. De hoofdbebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met overwegend een zadeldak en noklijnoriëntatie haaks op de weg of wisselend. Door massaopbouw, kleur- en materiaalgebruik en oriëntatie is er grote samenhang. Het kleur- en materiaalgebruik is sober en traditioneel: rode baksteen en rode of zwarte dakbedekking.

De zuidelijkste woonwijk Poaskamp/ Boskamp is in

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

65

 Het Overzicht

de jaren '60 ontwikkeld. Het gebied wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur en stedenbouwkundig patroon. Poaskamp wordt gekenmerkt door open verkaveling binnen rechthoekige bouwblokken. De woningen zijn uitsluitend vrijstaand, één of twee bouwlagen hoog met merendeels variërende kapvorm of plat afgedekt. Boskamp wordt gekenmerkt door de grootschalige seriebouw -rijtjes woningen- naast vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing heeft gevarieerde architectuur en is overwegend twee bouwlagen hoog met zadeldaken en de noklijn merendeels evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik: rode, rood/gele en gele baksteen, dakbedekking zwart.

De uitbreidingswijk 't Rot is in de jaren '70 gerealiseerd ten oosten van de oude dorpskern. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is eenvoudig en samenhangend met een recht wegepatroon. Centraal in de wijk ligt de Tubbergerse basisschool. De bouwblokken zijn nagenoeg rechthoekig en gegroepeerd rondom de school. De wijk wordt gekenmerkt door grootschalige seriematige woningbouw, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen. De architectuur is eenvoudig en gevarieerd. De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met zadeldak evenwijdig aan de weg. De school (één bouwlaag) en de vier woonblokken zijn plat afgedekt. De woningen langs de noordelijke en zuidelijke rand van de Molenweg zijn volgens particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Kleur- en materiaalgebruik: rode of gele baksteen, dakbedekking zwart.

Het gebied Eeshofflaan is vernoemd naar het oude huis "De Eeshof" dat in 1960 klooster annex verzorgingshuis werd. Het complex is in de jaren '80 aanzienlijk uitgebreid. Het hoofdgebouw en koetshuis zijn inmiddels tot Rijksmonument aangewezen. Het hoofdhuis, recht tegenover de toegangsweg gelegen, heeft een symmetrische vorm, twee bouwlagen van rode steen en een zwart schilddak. Boven de centraal gelegen hoofdentree is op het dak een dakkapel met spits geplaatst. Het koetshuis, aan de rand van het terrein gesitueerd, is één bouwlaag hoog en heeft een rood zadeldak. Het terrein is op grotere afstand bebouwd met woningen voor senioren. De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met een zwart schilddak.

Sinds het begin van de jaren '80 vinden grootschalige woninguitbreidingen plaats ten (noord-)oosten van de planmatige woningbouw uit de jaren '70. De stedenbouwkundige opzet van de wijk is gebaseerd op enkele slingerende hoofdonsluitingslussen door de wijk, waarop smalle ondergeschikte woonstraatjes op aansluiten. De Havezatestraat is visueel duidelijk als wijkonsluitingsroute te herkennen. De woonblokken hebben een open verkaveling en een onregelmatig variërende rechthoek. De bebouwing bestaat uit een mengeling van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen. De vrijstaande woningen zijn door particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. De ruimtelijke samenhang is hier minder groot, maar de architectuur is gevarieerd en veelal van een hoger niveau. De verschijningsvorm en architectuur van de planmatige bouw is sober en divers, met zadeldaken en een donkere pan en een grote ruimtelijke samenhang. De afwisseling

binnen de wijk komt tot uiting in verschillende bouwstijlen, bouwhoogtes, hoofdvormen, dakvormen, oriëntaties, materiaal- en kleurgebruik.

Uitbreidingswijk Binnenveld 2, aan de oostzijde, is de meest recente uitbreiding. De opzet van de wijk is relatief autonoom en de bebouwingskarakteristiek individueel. Bij de opzet van de wijk wordt beoogt om de overgang naar het buitengebied goed vorm te geven.

Het bedrijventerrein van Tubbergen, aan de zuidkant van het dorp, grenst gedeeltelijk aan de woonbebouwing. Opvallend binnen de stedenbouwkundige structuur van Tubbergen is de omvang en situering van het bedrijventerrein. De oudste stukken van het bedrijventerrein zijn gerevitaliseerd. Oude bedrijven zijn vervangen door moderne, soms grootschalige, bedrijfspanden. Hierdoor is een mengeling van oude en nieuwe bedrijven en/of kleine en grote bedrijfsgebouwen tot stand gebracht. De architectuur en omvang van de gebouwen laat een grote verscheidenheid zien: van uitbundige kleuren en opvallende materialen tot ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Vasse

Algemeen

Op de meest oostelijk gelegen stuwval is het buurtschap Vasse ontstaan, waaruit de kern Vasse ontwikkeld is. Het oorspronkelijke karakter van het kranesdorp is behouden gebleven. Vasse is gelegen langs de route van Geesteren naar Ootmarsum.

Kern

Het dorp heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur met een duidelijk aanwezig centrum waarin de kerk een centrale en dominante plaats inneemt. De oude wegestructuur is uitgangspunt geweest voor deze structuur. Langs de Denekamperweg nabij de kerk staan nog een aantal oorspronkelijke gebouwen waardoor het dorp een rustieke en authentieke beleving heeft. Tussen 1850 en 1935 breidde de bebouwing zich voornamelijk uit in het gebied ten noorden van de Denekamperweg en ten westen van de Hooijdijk. De Manderseweg en Beekzijdeweg, welke de noord-zuid verbinding van het dorp vormt, zijn aan het eind van deze periode vanaf de Denekamperweg bebouwd evenals delen van de Denekamperweg zelf.

(Historische) invalswegen

Met uitzondering van de Noordijk is alle bebouwing georiënteerd langs en op de oude dorpsontsluitingswegen. De aanwezige functies zijn divers en lijken willekeurig ten opzichte van elkaar te liggen, met een grote gevarieerdheid aan bebouwing: verschillen in bouwperiode, massa, rooilijn, bouwstijl, kapvormen en kleur- en materiaalgebruik. Na 1935 is de bebouwde kom alleen ten noordwesten van de bestaande bebouwing uitgebreid. Door de groei van Vasse is de bebouwing langs de inval- en ontsluitingswegen meegegroeid. Deze wegen zijn belangrijke structuurdragers.

Groen/ bijzondere elementen

De openbare ruimte wordt gedomineerd door een aantal grote, veelal groene, plekken welke langs de historische

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

66



uitvalswegen zijn gelegen. De vele oude bomen geven deze ruimtes een extra dimensie en geven Vasse een herkenbaar gezicht.

Uitbreidingen

De eerste uitbreiding in de jaren '50 en begin jaren '60 vond plaats langs de bestaande Denekampweg. De bebouwing is divers en bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen in een open verkaveling, langs een verspringende voorgevelrooilijn. De hoogte varieert evenals de dakvorm, nokrichting en kleur- en materiaalgebruik.

In de jaren '60 en '70 vinden planmatige uitbreidingen plaats aan de noordzijde van Vasse. De straten hebben alle een eigen karakter door een verschillende stedenbouwkundige opzet, passend bij de periode. De woningen langs de Booyinkstraat hebben een typische jaren '60 uitstraling: strakke rooilijnen langs rechte weg, bebouwing op regelmatige afstand van elkaar. Langs de Manderseweg staan de woningen haaks op de weg volgens een regelmatige open verkaveling, met eenduidige rooilijn. Er komen zowel vrijstaande als twee-onder-een-kap woningen voor van twee bouwlagen met zadeldak. Materialen en kleurgebruik: rode of gele baksteen en zwarte pannen.

Het Kloosterhof is een jaren '70 buurt waarin de woningen gelegen zijn rondom een centrale groenvoorziening. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-pers en geschakelde woningen voor, uit één bouwlaag met zadeldak, haaks of evenwijdig aan de weg. De vrijstaande en dubbele woningen aan de Pastoor Visserstraat en Kottinkkamp volgen met hun voorgevelrooilijn de slingerende weg. De architectuur is wisselend waardoor het straatbeeld wordt bepaald door de verzameling solitaire panden. Overeenkomsten in bouwmassa en -hoogte zorgen voor de onderlinge afstemming. De Zoekebrink is als historiserend bouwproject uit de jaren '80. Uitgangspunt bij ontwerp is geweest de oorspronkelijke Twentse boerderij in een kransedorp-opstelling. De Twentse boerderij zijn hoofdzakelijk van het type hallehuis, met puntgevels en grote schilddaken en traditioneel materiaal en kleurgebruik. De woningen aan de Zoekebrink voldoen hieraan. De woningen zijn gelegen in een ruime groene setting rond een centrale groene ruimte.

De woningen langs de Engbersstraat en de Assinksweg zijn projectmatig in de jaren '80 en '90 gerealiseerd. Er zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gebouwd, bestaande uit één of twee bouwlagen met zadeldak. Hoofdvormen, dakvormen en kleurgebruik zijn gevarieerd en geënt op de stedenbouwkundige structuur. Het gebied ten oosten van de Manderseweg aan de noordzijde van Vasse is ontwikkeld vanaf ca. 2000. en kende een grote mate van bouwvrijheid. Het is een afwisselende woonwijk met een grote variatie aan bebouwing. De Steenbrei is de jongste woonwijk, waardoor het dorp aan de rand van de kwetsbare es wordt afgerond. Voor de bebouwing aan de rand wordt een hoge kwaliteit beoogd in een landelijke (streekeigen) bouwstijl. Voor het binnengebied wordt een dorpse architectuur beoogd.

Het kleinschalige bedrijventerrein van Vasse is gelegen langs de Voortsweg grenzend aan de Amsinksweg. De bedrijven langs de Voortsweg staan achter de villa-achtige bedrijfswoningen en zijn nauwelijks waarneembaar. Vanaf de Amsinksweg en vanuit het buitengebied zijn de bedrijfshallen wel zichtbaar. De representativiteit van de bedrijven heeft de nodige aandacht gekregen en is zorgvuldig.

BESCHRIJVING BUITENGEBIED

Buurtschappen

De buurtschappen Nutter, Mander, Hezingen en Haarle hebben tot op heden weinig van hun oorspronkelijke karakter verloren. Nutter ligt gedeeltelijk in het natuurgebied Springendal. Mander en Hezingen zijn nog steeds esdorpen met een hoofdzakelijk losse structuur en elk een klein gehucht bestaande uit enkele boerderijen. Haarle is een buurtschap zonder kern.

OUdlandschap

Algemeen

Het oude cultuurlandschap, bestaande uit het essenlandschap, het oude hoevenlandschap en het maten- en flierenlandschap, werd in dit gebied voor 1900, maar grotendeels al in de middeleeuwen in cultuur gebracht. Het oude cultuurlandschap kenmerkt zich door de kleinschaligheid, onregelmatige kavelformen, bochtige wegen, houtopstanden (bosjes, houtsingels en bomenrijen) en reliëf. Het silhouet van de kappen vormt één van de beeldbepalende elementen, de boerderijen zijn 'ingebed' in het glooiende landschap. Dit vormt een karakteristiek patroon van verspreid liggende boerderijen met oude bouwlanden (essen), graslanden en houtopstanden.

Dit landschapstype treffen we over het algemeen aan in de directe omgeving van de verschillende kernen.

Ligging gebouwen in het landschap en op de kavel
Kenmerkend voor de erven in de oude cultuurlandschappen van Dinkelland en Tubbergen is een opvallend willekeurige verstrooiing van bebouwing rondom het erf. Beeldbepalend zijn de grote kappen op de boerderijen en hun schuren. Door de lage gootlijn en het aanwezige reliëf liggen de boerderijcomplexen als het ware 'opgenomen' in het landschap. De boerderijen liggen op enige afstand van de weg af en liggen verspreid of in clusters in het landschap.

De afzonderlijke gebouwen op het erf vormen veelal qua oriëntatie en silhouet, een samenhangend ensemble. De boerderij manifesteert zich van oudsher duidelijk als hoofdgebouw doordat de bijgebouwen teruggelegen zijn. In het oude cultuurlandschap zijn veel historische boerderijen aanwezig. Deze kenmerken zich door het gebruik van streekkeuren, materialen en een bijzondere detaillering. Felrode pannendaken, rode baksteengevels, witte kozijnen en windveren, groene (stal)deuren en een grijze plint komen bij veel streekkeuren boerderijen voor en vormen het streekkeuren 'palet'. Op sommige plaatsen zijn de oude karakteristieke toegangslanen naar het erf nog aanwezig, die zeker in relatie met de historische bebouwing op het erf beeldbepalend zijn. De erfbeplanting draagt bij aan de inpassing van de boerderij in het landschap.

Vanuit het landschap gezien zijn de oude boerderijen en de daarbij behorende beplantingen menigmaal bijzonder fraai gesitueerd. Bij veel boerderijen staat de achtergevel naar de weg gekeerd waardoor de voorgevel gedeeltelijk op de weg maar met name op het omliggende landschap is georiënteerd. Vanuit de omgeving gezien presen-

teert zo'n boerderij zich bijzonder fraai, temeer omdat menig boerderij in het Twentsche coulissenlandschap is gebouwd. De beplanting op het erf bestaat veelal uit groepen en enkele solitaire eiken. Hier en daar komt een beuk, linde of kastanje voor. Voor of naast de boerderij is meestal een groente en/of siertuin aangelegd waarin naast enkele vruchtbomen ook enkele sierheesters en hagen zijn aangeplant.

Waardering

Het beeld van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen wordt in grote mate bepaald door het buitengebied. In dit buitengebied komen een groot aantal gebieden en gebouwen voor met een grote landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. De ontwikkelingen in het buitengebied zullen vooral gelegen zijn in een schaalvergroting in de landbouw en de beëindiging van agrarische bedrijven, waarbij omzetting naar een woonfunctie tevens in de lijn der verwachtingen ligt. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk met respect voor de bestaande kwaliteiten.

JONGlandschap

Algemeen

De voormalige woeste gronden; het jonge heide- en broekontginningenlandschap en het hoogveenontginningenlandschap werden vanaf ca 1900 na de opkomst van de kunstmest ontgonnen tot bos en bouwlanden. Kenmerkend voor het hierdoor ontstane ontginningenlandschap is het relatief grootschalige karakter, het rechtlijnige patroon van wegen, sloten en de lange rechte perceelsvormen. Kleinschalig reliëf in de vorm van essen ontbreekt. Door de aanleg van naald- en loofbossen en het inplanten of uitsparen van eikenhakhoutwallen en elzensingels heeft ook het jonge ontginningenlandschap plaatselijk een betrekkelijk kleinschalig karakter gekregen. Bebouwing bestaat meestal uit typische ontginningenboerderijen langs rechte wegen. Het bodemgebruik bestaat overwegend uit grasland. Per gebied zijn verschillen te onderkennen, met name samenhangend met de schaal van het landschap.

Het ontginningenlandschap komt verspreid over de gemeentes voor, maar het zwaartepunt van dit landschapstype ligt duidelijk aan de noordwestzijde van het gebied.

Ligging gebouwen in het landschap en op de kavel
Hoewel de boerderijen in het ontginningenlandschap vaak op een traditionele wijze zijn gebouwd, verschilt de situering en de opzet van het erf wezenlijk van de oude hoeven. De boerderijen liggen op ruime afstand van elkaar langs rechte wegen. De huizen staan dicht aan de weg. De inrichting van het erf is rechtlijnig en gelijkmatig van opzet. De boerderijen liggen open in het landschap. Het materiaal- en kleurgebruik bij boerderijen is veelal identiek aan de historische boerderijen, maar de detaillering van de gevel is in veel gevallen soberder. De erfbeplanting is in het ontginningenlandschap minder goed vertegenwoordigd vergeleken met de oude cultuurlandschappen.

De omgeving van de kern Noord Deurningen valt op door een enigszins op het Westland lijkend beeld met veel kassen, een groot tuincentrum en kwekerijen aan de noordkant. Met name de randen van deze gebieden

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

68

Het Overzicht

verzorgen de overgang naar het landschap.

Waardering

Het beeld van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen wordt in grote mate bepaald door het buitengebied. In dit buitengebied komen een groot aantal gebieden en gebouwen voor met een grote landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. De ontwikkelingen in het buitengebied zullen vooral gelegen zijn in een schaalvergroting in de landbouw en de beëindiging van agrarische bedrijven, waarbij omzetting naar een woonfunctie tevens in de lijn der verwachtingen ligt. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de basiskwaliteiten gerespecteerd.

Waardevolle elementen

De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen landgoederen en historische gebouwen of objecten. De relatie met de cultuurhistorie komt onder andere tot uiting in het monumentale groen en de bijzondere bebouwing. Ook het niet planmatige aanlegpatroon laat zien dat de gebieden een lange geschiedenis hebben.

Landgoed Singraven

In een lus van de Dinkel, te midden van prachtig natuurschoon ligt Huis Singraven, aan het eind van een statige oprijlaan. De bouw van het eerste huis startte in 1415. In de loop der eeuwen behoorde het toe aan diverse al dan niet adellijke families. Op het landgoed Singraven ligt het Huis Singraven, het Koetshuis, de Watermolen, een Park en Arboretum te midden van het Twentse landschap van landerijen en bossen, waar de Dinkel tussendoor meandert. Het landgoed is in de laatste periode uitgebreid met het omliggende Borgbos en Sterrebos. Zijn cultuurhistorische waarde ontleent de voormalige havezate met name aan de neoclassicistische voorgevel en aan het bijzondere interieur.

Het Everloo

Havezate Het Everloo ligt dichtbij gelegen in het buitengebied Volthe vlak bij het dorp Rossum. Het huis wordt rond 1200 voor het eerst genoemd. In 1811 is het huis afgebroken. Momenteel is er een pannenkoekenhuis gevestigd. De woning bestaat uit vakwerk en heeft een schilddak met grijze pannen. Achter de woning staat een schuur opgebouwd uit oude geteerde houten planken.

Oosterveld

Ten zuidoosten van Deurningen ligt de buitenplaats Oosterveld. Opvallend is het rechte en symmetrische wegenpatroon op het landgoed. In 1950 is er een landhuis gebouwd met een ronde serre met glas. Op dit moment wordt het pand hoofdzakelijk gebruikt voor conferenties e.d.

Klooster Noord-Deurningen

Dit klooster is gelegen aan de Gravenallee ten noorden van het kanaal AlmeloNordhorn. Opvallend is de lange oprijlaan vanaf de Lattroppestraat. Op het terrein staan een aantal woningen, een kerk en een oude boerderij. Ook heeft een recente uitbreiding met een zorgcomplex plaatsgevonden.

Huize Brecklenkamp

Huize Brecklenkamp is een voormalige haverzate. Het huis is opgebouwd uit rode bakstenen en rode gebakken pannen. Rondom het pand ligt een oude gracht, Huize Brecklenkamp is met een brug te bereiken.

Watermolen Bels

De Molen van Bels is een watermolen in Mander. Deze bovenslagmolen op de Mosbeek is in 1725 gebouwd als koren- en papiermolen. Vanaf het midden van de 19e eeuw werd er ook Cichorei gemalen (om als koffie-surrogaat te worden gebruikt). De molenvijver werd in 1874 aangelegd.

In 1914 is de molen verbouwd tot turbinemolen. Tegenwoordig bevindt zich in de Molen van Bels een restaurant en theeschenkerij, terwijl in een ruimte in een bijgebouw een tentoonstelling over Overijsselse molens te zien is.

Landgoed Herinckhave

Het landgoed Herinckhave heeft een rijke geschiedenis en bestaat uit een 18e-eeuwse havezate, een grote hofstede en adellijke buitenplaats, omgeven door twee bouwhuizen en omringd door grachten. Het landgoed heeft een oppervlakte van 65 hectare waarop zich voormalige boerderijen bevinden.

Landgoed Baasdam

De geschiedenis van Baasdam gaat terug tot in de 15de eeuw wanneer er gesproken wordt over een pachtersfamilie "ten Baasdam" die op de boerderij werkt en woont. Dit erf is nog steeds het centrum van het landgoed.

Landgoed Schultenwolde

Dit landgoed is begin 20ste eeuw ontstaan op initiatief van de familie Ledeboer. De plek is gekozen vanwege de hoge landschappelijke waarde. De boerderij en het huis zijn architectonische uniek. Het landgoed bezit een 'pingo-ruïne', wat een overblijfsel is van de laatste ijstijd 10.000 jaar geleden.

Schaepmanmonument

In 1927 is op het hoogste punt van de Tubberger Es aan de Almeloseweg een standbeeld voor Herman Schaepman opgericht. Het beeld is ontworpen door August Falise en is van exceptionele grootte.

In het buitengebied van Dinkelland en Tubbergen zijn ook diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten aangewezen. Dit zijn waardevolle elementen en vanwege hun monumentale status als bijzonder aangemerkt. Bij verbouwingen, wijzigingen en bouwplannen in de directe omgeving wordt ook de redengevende omschrijving bij de welstandsbeoordeling betrokken. Vanzelfsprekend blijft naast de welstandsbeoordeling ook een monumentenbeoordeling van kracht (zie pagina 71).

3. EXTRA MAATREGELEN OM DE OMGEVINGSKwaliteit TE BEVORDEREN

Naast het sturen op kwaliteit vanuit de gebiedskwaliteiten met bijbehorende ambities, kunnen andere middelen worden ingezet om een hoge omgevingskwaliteit te bereiken. De volgende stimulerende maatregelen kunnen de volgende jaren in beleid worden vertaald:

Gronduitgifte. Aan de randen van wijken/bedrijventerreinen waar meer omgevingskwaliteit wordt verwacht kunnen de grondprijzen worden afgestemd op de extra inspanning ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

Kwaliteit openbare ruimte stimuleren door in privaatrechtelijke overeenkomsten het aanbrengen en behouden van erfscheidingen te regelen

Voor bedrijventerreinen de kwaliteit van de openbare ruimte stimuleren door in de initiatieffase in het ontwerp aandacht te geven aan groenprofielen, hekwerken en parkeeroplossingen. In de beheersfase parkmanagement te organiseren voor in ieder geval het onderhoud van de openbare ruimte.

Het stimuleren van prijsvragen voor jonge architecten. Gemeente als voorbeeldfunctie voor de gebouwde omgeving.

Stimuleren van individueel/collectief opdrachtgeverschap.

Organiseren van maatschappelijke debatten door lokaal platform beeldkwaliteit.

4. INKADERING VAN HET BELEID

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.

Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.

Hieronder wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

- Welstand en omgevingskwaliteit in groter verband

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

Het handhaven en liefst versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beleid voor omgevingskwaliteit betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden.

- Welstand en het bestemmingsplan

Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik,

als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan vrijwel niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte.

Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de nota omgevingskwaliteit hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de betreffende welstandscriteria ondergeschikt. Het bestemmingsplan is formeel juridisch bindend. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een nota omgevingskwaliteit op elkaar af te stemmen. Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze.

- Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De kwaliteit van die bebouwing heeft effect

op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte en andersom een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting draagt positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de nota omgevingskwaliteit met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

- Welstand en omgevingsvisie provincie Overijssel
Op 1 juli 2009 is door provinciale staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de daarbij behorende Verordening (waarin het beleid juridisch is verankerd) vastgesteld. Aan de hand van de thema's "duurzaamheid" en "ruimtelijke kwaliteit" is algemeen omschreven welke taken tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren. Deze thema's zijn leidend voor alle beleidskeuzes die gemaakt worden:

- Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien (dat uit zich in bijvoorbeeld zuinig ruimtegebruik, wateropgave en een bijdrage aan reductie van broeikasgassen).

Ruimtelijke kwaliteit

Elke ontwikkeling, elk project moet iets bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

De essentie van handelen met ruimtelijke kwaliteit is dat het leidt tot een omgeving die mooi is, klopt, iets toevoegt en een tijd mee kan. Kortom ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd als datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt, wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Welstandsbeleid heeft met name betrekking op het thema 'Ruimtelijke kwaliteit'.

Door middel van 'gebiedskenmerken' wordt aangegeven hoe een ontwikkeling kan worden uitgevoerd, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit gebeurt door zogenaamde gebiedskenmerken te "verbinden" aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

- 1 natuurlijke laag (in en op de bodem);
- 2 laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- 3 stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- 4 lust- en leisure-laag (toerisme, recreatie en landgoederen). Deze laag gaat over beleving en identiteit.

/// Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen ///

De bij de Omgevingsvisie behorende bijlage 'Catalogus Gebiedskenmerken' geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden, wat daarin van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt.

- Welstand en monumentenbeleid

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt.

Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt in principe gemaakt door de (gemeentelijke) monumentencommissie.

De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads- en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing.

Het bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is eveneens aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de Rijksdienst.

Gemeentelijke monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf uitgegaan te worden. Bij een omgevingsvergunning voor activiteit monument wordt in principe de (gemeentelijke) monumentencommissie om advies gevraagd. Een beslissing wordt genomen door Burgemeester en Wethouders. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke monumenten anderzijds is dat alleen de rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet.

De stadsbouwmeester heeft een beperkt mandaat te adviseren over wijzigingen aan monumenten wanneer sprake is van:

- a. plannen die niet de kern van de monumentale waarden raken (zoals kan blijken uit de redengevende omschrijving);
- b. plannen die uitsluitend het interieur van het monument betreffen, wanneer evident is dat dat voor de bescher-

ming van ondergeschikte betekenis is; c. plannen waarvoor de monumentencommissie al een advies heeft uitgebracht, maar die nog getoetst moeten worden aan de erfgoedaspecten van de voorwaarden in het uitgebrachte advies.

5. ONTWIKKELINGEN MET SPECIFIEKE BEELDKWALITEIT

De gemeente kan al dan niet op verzoek van de burger, een gebied aanwijzen waar zij een nieuwe ontwikkeling voor staat. Voor deze nieuwe ontwikkeling kan een nieuw bestemmingsplan en/of een nieuw, voor dat gebied geldend beleid gemaakt worden. Dergelijke specifieke beleidskaders worden doorgaans beeldkwaliteitsplannen genoemd. Zij regelen het nieuwe beleid voor een specifieke locatie en vervangen daarmee het gebiedsgerichte beleid uit de nota omgevingskwaliteit. In het verleden zijn er dan ook specifieke Rood-voor-rood beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Deze specifieke Rood-voor-rood beeldkwaliteitsplannen blijven ook onder de nieuwe Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen hun kracht behouden.

Indien er geen nieuw beleid door de Raad vastgesteld is, geldt de huidige nota. In een beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven, welk beleid en welke criteria er op het bouwwerk van toepassing zijn als het bouwwerk gerealiseerd gaat worden. Het toekomstige beleid, gericht op het beheer van de bebouwing, is hiermede direct door de gemeenteraad vastgesteld. De gebieden waarin beeldkwaliteitsplannen gelden zijn zo veel mogelijk in de overzichtskaart gearceerd opgenomen. De beeldkwaliteitsplannen die momenteel van kracht zijn blijven onder de nieuwe nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen hun gelding behouden. De beeldkwaliteitsplannen die gelden zijn bij de gemeente op te vragen.

Ook voor specifieke bouwwerken kan objectgericht welstandsbeleid gemaakt worden. Voor serrestellen geldt in Dinkelland en Tubbergen de notitie: 'Serrestellen in Noord-oost Twente: maatwerk binnen heldere grenzen' (december 2007).

6. DRAAIBOEK VOOR BIJZONDERE BOUWWERKEN

Context raadpleging (ver)bouwinisiatief bijzondere gebouwen

Een van de belangrijkste doelen voor het welstandsbeleid 2016 is de kwaliteit van de ruimte behouden en ontwikkelen door meer vrijheid en verantwoordelijkheid te geven aan de burgers en initiatiefnemers van bouwplannen. Basisgedachte hiervoor is loslaten waar kan en regelen waar het er toe doet. Het regelen is hierbij niet uitsluitend vertaald in inhoudelijke welstandscriteria, maar bovenal in de werkwijze. Deze werkwijze is in paragraaf 2.2 schematisch weergegeven en toegelicht.

Voor de bijzondere bouwwerken, die in alle drie de welstandsniveaus kunnen voorkomen, is een bijzondere

procedure van toepassing. Hiervoor is dit draaiboek met routingschema uitgewerkt.

Bijzondere gebouwen komen zelden voor: het zijn gebouwen die een grote maatschappelijke betekenis hebben of krijgen en een grote ruimtelijke impact hebben. Hierbij kan worden gedacht aan een nieuw gemeentehuis, wijkgebouw, school of groot museum.

Veelal zijn het daarbij gebouwen die niet passen binnen het bestemmingsplan, qua functie, massa, vorm en maatvoering. Voor deze laatste categorie (plannen strijdig met het bestemmingsplan) heeft de gemeente het Q-team ingesteld. Het Q-team adviseert het College van B&W, na principeakkoord binnen aangegeven randvoorwaarden, over de mogelijkheden en planuitwerking van het bouwinitiatief. De advisering is onder ambtelijk voorzitterschap, integraal en afgestemd op het vraagstuk: architectuur, stedenbouw, landschap, restauratietechniek, etc.

Bij de bijzonder gebouwen is bovenop de behandeling in het Q-team bepaald dat participatie aan het begin van het proces essentieel is. Immers aan het begin van het proces kan het plan door de samenleving nog worden beïnvloed. Aan het eind van het proces is beïnvloeding bijna niet mogelijk, en kan men vrijwel uitsluitend ja of nee zeggen. De beïnvloeding vooraf acht de gemeente essentieel opdat er draagvlak en eigenaarschap ontstaat voor het bijzondere gebouwen: het gebouw wordt en is van de samenleving.

De processtappen van dit draaiboek zijn in een aparte bijlage bij de gemeente beschikbaar.

7. EVALUATIE

De Woningwet schrijft voor dat het welstandsbeleid jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders (art 12c Ww) als de stadsbouwmeester (art 12b3 Ww) stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de stadsbouwmeester de portefeuille wethouder.

8. SOORTEN VAN BOUWREGELGEVING

Bouwregelgeving	3 types	
regel - kader	regelt	gaat dus over
bestemmingsplan	waar wordt gebouwd	locatie
	wat wordt gebouwd	functie
	hoeveel wordt gebouwd	volume
welstandsnota	hoe wordt gebouwd	situering in detail [erf]
	(staat 't wel?)	vorm [en betekenis]
		materiaal, kleur, details
bouwbesluit	hoe wordt gebouwd	constructie en techniek
	(staat 't wel?)	veiligheid [brand]

Bovenstaand schema laat de soorten bouwregelgeving zien die bij een reguliere bouw-aanvraag van belang zijn.

Het laat ook zien wat met het betreffende sturingsinstrument ('regel-kader') geregeld kan worden en waar het dus over gaat.

9. OVERZICHT BEELDKWALITEITPLAN-NEN

Tubbergen:

1. Tubbergen, Centrum
2. Tubbergen, Binnenveld II
3. Tubbergen, Almloseweg (tegenover Schaepman)
4. Tubbergen, Oldenzaalseweg 8
5. Tubbergen, Veldwijk
- 5a. Tubbergen, Eeshof
6. Albergen, Weemselerveld Zuid fase 3
7. Albergen, Zuis Esch afronding
8. Fleringen, De Scholt II
9. Geesteren, TMT
10. Geesteren, Hutten
11. Harbrinkhoek, Dannenkamp IV, fase 2
12. Langeveen, Knooperf Veldboerweg 4
13. Langeveen, Hof van Plegt
14. Reutum, Loosan
15. Manderveen, De Bessentuin
16. Vasse, Steenbrei III

Dinkelland:

17. Buitengebied, Recreatieterrein Daveldsdennen (Noord Deurningen)
18. Buitengebied, perceel Westerikweg 12 Saasveld
19. Denekamp, Pierik fase II
20. Denekamp, Eurowerf Noord
21. Deurningen, Deurninger Es
22. Noord Deurningen, Noord derde fase
23. Ootmarsum, bedrijfsverplaatsing Kamphuis
24. Ootmarsum, Brookhuis
25. Ootmarsum, Brookhuis-West
26. Ootmarsum, Commandrie
27. Ootmarsum, Klooster
28. Ootmarsum, 5 woningen Kuiperberg
29. Ootmarsum, Mólnbekke
30. Rossum, Noord
31. Rossum, Omgeving Grotestraat
32. Saasveld, Diezelkamp
33. Saasveld, Recreatiepark 't Saterslo
34. Tilligte, Koopman, part. herz. Uitbreiding winkel en parkeerplaatsen
35. Tilligte, -West
36. Weerselo, Abdijweg 3 vrijstaande woningen
37. Weerselo, Het Spikkert eerste fase
38. Weerselo, Het Spikkert tweede fase
39. Weerselo, Bedrijventerrein-Echelpoel III
40. Weerselo, Stifstraat 6

Colofon

**Nota omgevingskwaliteit
Dinkelland en Tubbergen
Mensen maken de ruimte**

Samenstelling:

Het Oversticht te Zwolle

mevrouw H. Verheijen (projectleiding)
de heer E. Nijhuis
de heer E. Webbink

Noaberkracht:

de heer B. Burink (ambtelijk)
mevrouw D. Oosterlaken

Dinkelland:

de heer E. Kleissen (portefeuillewethouder)

Tubbergen:

de heer E. Volmerink (portefeuillewethouder)



HET OVERSTICHT

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 april 2020

De raadsgriffier,

M.J.P. de Vet (plv.)

De voorzitter,

