

Beeldkwaliteitsplan Rood voor rood

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024, nr. 11 A;

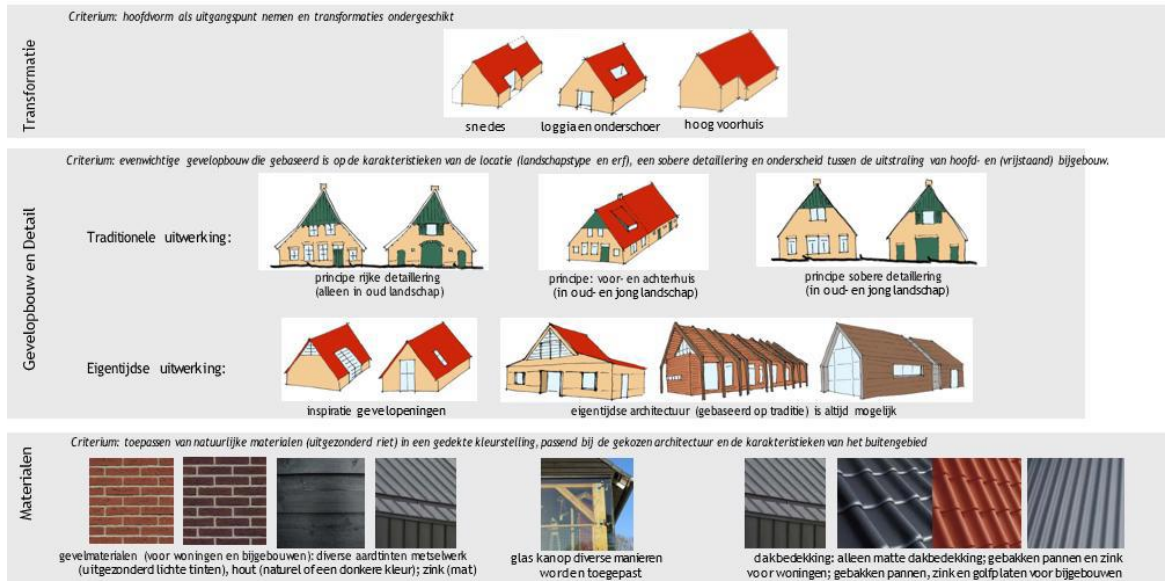
gelet op het advies van de raadscommissie van 4 juni 2024

gelet op artikel 12a Woningwet;

besluit:

Het beeldkwaliteitsplan Rood voor rood als aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit vast te stellen.

	OUD LANDSCHAP	JONG LANDSCHAP
Landschapstype	<p>Kampen Essen Maten/Flier</p>	<p>Veen Heide</p>
Erftype	<p>Criteria: één hoofdgebouw per erf; de overige gebouwen zijn (vormgegeven als) bijgebouwen en ondergeschikt gepositioneerd; veldschuren zijn landschapsgerelateerd en staan vrij van de bebouwing op het erf</p> <p>oud erf (weggericht) oud erf (landschapsgericht) van de weg (weggericht) aan de weg (dwars) aan de weg (haken)</p>	<p>van de weg (weggericht) aan de weg van de weg (landschapsgericht)</p>
Ambitie	<p>In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadeldakken (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed met hout) kenmerkend. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar het landschap gericht is. Bij de oudere erven komt incidenteel een gevelbeëindiging door middel van een wolfseind voor. In dit gebied wordt aandacht besteed aan de detaillering, waarbij daken vaak beëindigd worden met een windveer. Nieuwe type bouwvormen en retro-types zoals notariswoning verdragen zich slecht met de kenmerken van dit gebied.</p>	<p>Er kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadeldak in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbeëindiging. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heel sober en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindelingen en detail is.</p>
Hoofdvorm woning	<p>Criteria: eenduidige hoofdvorm met zadeldak incidenteel wolfseind</p> <p>bijgebouw woning</p>	<p>Criteria: eenduidige hoofdvorm met zadeldak</p> <p>bijgebouw woning</p>
Aan- en uitbouw aan woningen	<p>Criteria: aan- en uitbouwen aan woningen ondergeschikt aan de hoofdvorm en/of in lijn met de architectuur van het geheel vormgegeven</p> <p>dwars gekoppeld gesleept uit de kap geschakeld afwijkende helling erker uitgebouwde kamer</p>	



De afbeeldingen zijn ter inspiratie en kunnen als bouwstenen genomen worden voor een ontwerp. Ze geven ook principes weer waarbinnen de oplossingsrichting dient te worden gezocht.

HET OVERSTICHT

7 februari 2014

Inspiratiefolder als handvat voor ontwikkeling in het kader van de Rood voor Roodregeling

U wilt uw erf veranderen met behulp van de rood voor rood regeling. Hiervoor sluit u met de gemeenten privaatrechtelijke overeenkomst af. Daarin staan de afspraken om 'hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit' op uw erf en in de directe omgeving te krijgen. Na sloop en nieuwbouw moet de omgeving er nog beter uitzien!

Voor uw nieuwe plan moeten het welstandsbeleid en bestemmingsplan tegelijk worden aangepast.

Waarom moet het welstandsbeleid worden aangepast voor uw plan? De 'gebiedsgerichte criteria' in de welstandsnota van de gemeente gaan uit van de bestaande toestand. Met nieuwe ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. En als wel sprake is van een nieuwe ontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat deze moeten samenhangen met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing op het erf. In het geval van Rood voor rood verdwijnt die bebouwing juist!

De gebiedsgerichte criteria zijn bovendien onvoldoende geschikt om de gewenste hoogwaardige kwaliteit te bereiken, die in de privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd. Daarom zal zowel dit welstandsbeleid als het bestemmingsplan voor uw perceel door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

In deze folder vindt u inspiratie: hoe ziet dat er dan uit? De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. Deze criteria zijn op ontwikkeling gericht. De welstandstoets vindt plaats op grond van deze criteria. Als uw bouw- en erfinrichtingsplan voldoende aan de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt de vergunning verleend. In uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester door de toepassing van de hardheidsclausule in de welstandsnota van de gemeente.

Veel succes met uw plannen!

Hoe kunt u deze inspiratiefolder gebruiken?

In het buitengebied van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen komen verschillende landschapstypen en erftypen voor. De gemeentes maken bij de nieuwe ontwikkelingen die gebruikmaken van de rood voor rood regeling onderscheid tussen:

Oud landschap: kampenlandschap, essenlandschap en maten- en vlierenlandschap;
Jong landschap: heide- en veenontginningenlandschap.

In welk gebied uw woning wordt gebouwd, kunt u in onderstaande kaart bepalen.

Deze folder geeft zowel voor het oude als het jonge landschap weer welke erftypen daar voorkomen, wat de bedoeling (ambitie) van de gemeente is en hoe de bebouwing eruit mag zien. Om een volledig overzicht krijgen van uw mogelijkheden is het verstandig de volgende stappen te doorlopen:

1. Bekijk op de kaart in welk landschapstype uw ontwikkeling zich bevindt.
2. Bekijk het schema en bepaal welk erftype u kiest voor uw ontwikkeling.
3. Neem kennis van de ambitie van de gemeente voor het landschapstype waarin uw erf zich bevindt.
4. Stem het uiterlijk van uw woning af op de afbeeldingen bij de onderwerpen hoofdvorm, aan- en uitbouwen, transformatie, gevelopbouw en detail.
5. Gebruik materialen die worden getoond bij het onderwerp materialen. Opgemerkt wordt dat elke locatie en elke opgave anders is waardoor maatwerk per locatie van groot belang is. Deze folder is toepasbaar wanneer één woning wordt toegevoegd. Bij twee of meer woningen is aanvullend locatiespecifiek welstandsbeleid denkbaar.

Het verdient aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium, voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, gebruik te maken van het spreekuur van de stads- bouwmeester bij de gemeente. Dit kan al met een eerste schets van het gekozen erftype en hoofdvorm van de gebouwen aan de hand van de inspiratiebeelden in deze folder. U kunt hiervoor een afspraak maken bij de publieksbalie van de gemeente.



Voor zonnepanelen en/of -collectoren op daken, voor zover vergunningplichtig, gelden in het hele gebied de onderstaande criteria. Als geen vergunning nodig is zijn dit aanbevelingen. De panelen- of collectoren:

- liggen plat op het dakvlak;
- worden evenwichtig geplaatst in een regelmatig patroon;
- hebben rondom (ook ter plaatse van elementen op het dak) nog een ruime strook dakvlak;
- zijn qua kleur, inclusief de randen, zoveel mogelijk afgestemd op het dakvlak.

Wanneer een groot oppervlak van het dak wordt voorzien van zonnepanelen- of collectoren verdient het de voorkeur om het dakvlak in zijn geheel uit te voeren als (een dakvlak gelijkend type) zonnepaneel- of collector.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2024 de raadsgriffier,

*de griffier,
E.C.B. Hoitink*

*de voorzitter,
drs. A.H. Postma*