

# Gemeente Hof van Twente



beeldkwaliteitplan stadhuis Delden

*Rho adviseurs Oenkerk*  
7 juli 2014

Gemeente  
**Hof van Twente**

beeldkwaliteitplan stadhuis Delden

*Rho adviseurs Oenkerk*

referte: [REDACTED]  
opdrachtnr. 1214502  
datum: 7 juli 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b><u>blz</u></b>
<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Afstemming op de welstandnota</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Onderdelen van het beeldkwaliteitplan</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>WELSTANDSCRITERIA</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Beeldzone 1 – Nieuwbouw achterzijde (het paviljoen)</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Beeldzone 2 – Hoek Langestraat / Rassingplein (de kiosk)</b>	<b>5</b>

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Door het wegvallen van de stadhuisfunctie in Delden wordt het complex herontwikkeld. Er is sprake van een multifunctionele invulling met winkels, woningen en horeca.

Gezien de functies en de plek in het centrum is het wenselijk de begane grond van de panden aan de Langestraat te bestemmen voor winkels (centrumfuncties). Daarboven zou gewoond kunnen worden. Om de nodige kwaliteitsverbetering te bereiken zal het in 1980 tot stand gekomen bouwdeel aan de achterzijde moeten worden geamoveerd. Daarvoor in de plaats kan een nieuw bij voorkeur vrijstaand bouwvolume ontstaan.

Om herontwikkeling aan het Rassingplein / Zuidwal mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het van belang om (in verband met de ruimtelijk gevoelige situatie) aandacht te schenken aan een afgewogen beeldkwaliteit van de bebouwing. Er dient in deze specifieke situatie dus maatwerk te worden geleverd passend bij de kenmerken van de plek. Wel zal het de flexibiliteit in zich moeten hebben om op onvoorziene nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen en tegelijk aan initiatieven de gewenste sturing te kunnen geven.

### **1.2 Afstemming op de welstandnota**

Het plangebied is onderdeel van het door de gemeente aangewezen 'beschermde stadsgezicht Delden'. Om tot een zorgvuldige inpassing te komen, zal er aandacht moeten zijn voor de beeldkwaliteit. Het huidige algemene welstandskader is echter voornamelijk gericht op de bestaande bebouwing. De welstandsnota geeft aan dat het bij grote en belangrijke veranderingen wenselijk is om een specifiek op de locatie toegesneden beoordelingskader te ontwikkelen. Het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit zal zodanig plaatsvinden dat er ruimte is voor verschillende architectonische invullingen zonder dat er sprake is van aantasting die afbreuk doet aan de gesignaleerde karakteristiek.

Dit beeldkwaliteitplan vormt dus een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente Hof van Twente.

### **1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan bevat beeldcriteria voor de bebouwing. De criteria voor de bebouwing vormen een houvast voor bouwers en initiatiefnemers en zijn tevens een toetsingskader voor de welstandsbeoordelaars.



## 2. WELSTANDSCRITERIA

In het voortraject heeft een meervoudige ontwerpdracht plaatsgevonden. In dat kader is voor herbestemming van het voormalige stadhuis en herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte door de monumentencommissie een advies uitgebracht betreffende de historische en architectonische waarde van het pand.

Dit heeft geleid tot de conclusie dat het oude deel van het stadhuis behouden dient te blijven. De monumentencommissie voegt hier aan toe 'dat het op de gemeentelijke monumentenlijst van gemeente Hof van Twente bepaald niet zou misstaan'. De gemeenteraad had voorafgaand aan dit onderzoek al gesteld dat het voormalige stadhuis een zekere monumentale status heeft ('Het pand is geen monument, maar wel karakteristiek, passend in het historisch centrum van Delden.'). Voor zowel het voormalige stadhuis als het ernaast (in de jaren '80) gerealiseerde bouwdeel, geldt dat het zal worden gehandhaafd. Dit te handhaven deel van het complex blijft vallen onder de bestaande welstandsnota en vormt dus geen onderdeel van dit beeldkwaliteitplan.

De lichte aantasting van de achtergevel die heeft plaats gevonden als gevolg van de aansluiting op de nieuwbouw uit de jaren '80 zal passend bij het karakter van de oude villa moeten worden aangepast en hersteld.

### Beeldzones

Uitgangspunt is handhaving en behoud van de bebouwing aan de Langestraat (de oude villa en de naastgelegen aanbouw). De op te stellen welstandscriteria zijn van toepassing op die gebieden waar nieuwbouwontwikkelingen worden verwacht. Deze ontwikkelingen zijn ondergebracht in twee beeldzones: de zijde aan het Rassingplein / Zuidwal en op de hoek aan de Langestraat / Rassingplein.





## 2.1 Beeldzone 1 – Nieuwbouw achterzijde (het paviljoen)

De in de jaren '80 gerealiseerde achteraanbouw van het voormalige stadhuis (grenzend aan het Rassingplein en Zuidwal) zal worden vervangen. Om de historische structuur langs de Langestraat te verzelfstandigen is het wenselijk nieuwbouw solitair als paviljoen (of in architectuur sterk onderscheidend ten opzichte van bestaande bouw) aan de Zuidwal te situeren. Tevens is het van belang dat de nieuwbouw wordt opgenomen in een omringende groene ruimte ter versterking van de huidige karakteristiek en om verdere verstening van de locatie te voorkomen.

### *Beeldambitie*

Er wordt een nieuw gebouw opgericht in de 'tuin' van de villa georiënteerd op de Zuidwal en het Rassingplein. Dit gebouw krijgt een onderschikte uitstraling en kan gezien worden als bijgebouw bij de oorspronkelijke villa. De villa blijft daarmee het belangrijkste pand op de locatie. De nieuwbouw refereert aan de karakteristieke architectuur van de bestaande bebouwing van historisch Delden. Situering, hoofdvorm, aanzichten en materialisering verbijzonderen de nieuwe bebouwing die onderdeel is van de groene pleinruimte met in de directe nabijheid de monumentale boom.

### Bebouwingscriteria

#### Situering:

- Vrijstaand in de ruimte.
- De entree is gelegen aan het Rassingplein en/of aan de Zuidwal.
- Een eventuele achteringang voor bevoorrading is gelegen aan de Zuidwal.

#### Hoofdvorm:

- Een eenduidige en strakke hoofdvorm.
- De nieuwbouw dient hoogwaardig te worden vorm gegeven en te refereren aan de bestaande bebouwingskarakteristiek van gebouwen in het historisch centrum van Delden.
- Kap in de vorm van een schild- of een zadeldak.

#### Gevel:

- Er is sprake van een verticale geleding.
- Geen blinde gevels of luifels op de openbare weg gericht.
- Gevelmateriaal tot maaiveld.
- Opslag en emballage worden in het gebouw ondergebracht.

#### Detailering:

- Uitvoering in baksteen of hout voor wat betreft de wanden. Andersoortige materialen als glas, zink en/of cortenstaal zijn vormtechnisch in ondergeschikte oppervlakten toegestaan.
- De dakbedekking mag uitgevoerd worden met pannen, niet glimmend, of met zink.
- Gevel in gedekte kleur, eventueel lichtere kleurvlakken zijn ondergeschikt aan het geheel mogelijk.
- Felgekleurde accenten zijn niet toegestaan.

#### Overige aspecten:

- Aan- uit- en bijgebouwen en dakkapellen zijn niet toegestaan.
- Zeer terughoudend inzetten van erfafscheidingen aan de openbare ruimte.





## 2.2 Beeldzone 2 – Hoek Langestraat / Rassingplein (de kiosk)

Het oorspronkelijke deel van het stadhuis heeft een duidelijke hoekoriëntatie richting het Rassingplein. Samen met de twee bomen vormt dit een karakteristiek beeld. Op de hoek van de Langestraat en het Rassingplein is het daarom alleen mogelijk om een vrijstaand eenlaags gebouw te realiseren, een kiosk.

### Beeldambitie

De historische inslag is leidend voor deze plek. Het gebouw dient de huidige historische kwaliteit te versterken en er geen afbreuk aan te doen. Voor het gebouw wordt een bijzondere bouwvorm en uitstraling nagestreefd om deze speciale plek te benadrukken. Het zal in schaal ondergeschikt moeten zijn ten opzichte van de omliggende bebouwing en een verzelfstandigde plek in de ruimte moeten hebben.

### Bebouwingscriteria

#### Situering:

- Vrij en alzijdig in de ruimte.
- Het gebouw heeft één voorzijde en geen duidelijke achterzijde (zij- en achtergevel zijn gelijkwaardig).

#### Hoofdvorm:

- Eenduidige hoofdvorm.
- Alle vormen zijn toegestaan.
- Afdekking is eveneens vormvrij.
- Het betreft alleen een gebouw, een zelfstandig volume zonder losse elementen zoals terrasmeubilair of reclameobjecten.

#### Gevel en detaillering:

- Het gebouwtje heeft een verticale geleding.
- Delen van de gevelinvulling kunnen geopend worden en wegklappen.
- Toepassing van duurzame materialen als hout, glas en zink.
- Felgekleurde toevoegingen zijn niet toegestaan.
- Alleen reclame-uitingen in de architectuurstijl van het gebouw toegestaan.
- Geïntegreerde opslag en berging (buiten geen opslag).

#### Aan-, uit- en bijgebouwen:

- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

