

DELDEN ST. ELISABETH

Aanvulling op de welstandsnota



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Analyse	7
3. Uitgangspunten voor het vervolg	11
4. Beeldkwaliteit	13

SAB

opdrachtgever:
Gemeente Hof van Twente

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

Contactpersoon:



correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

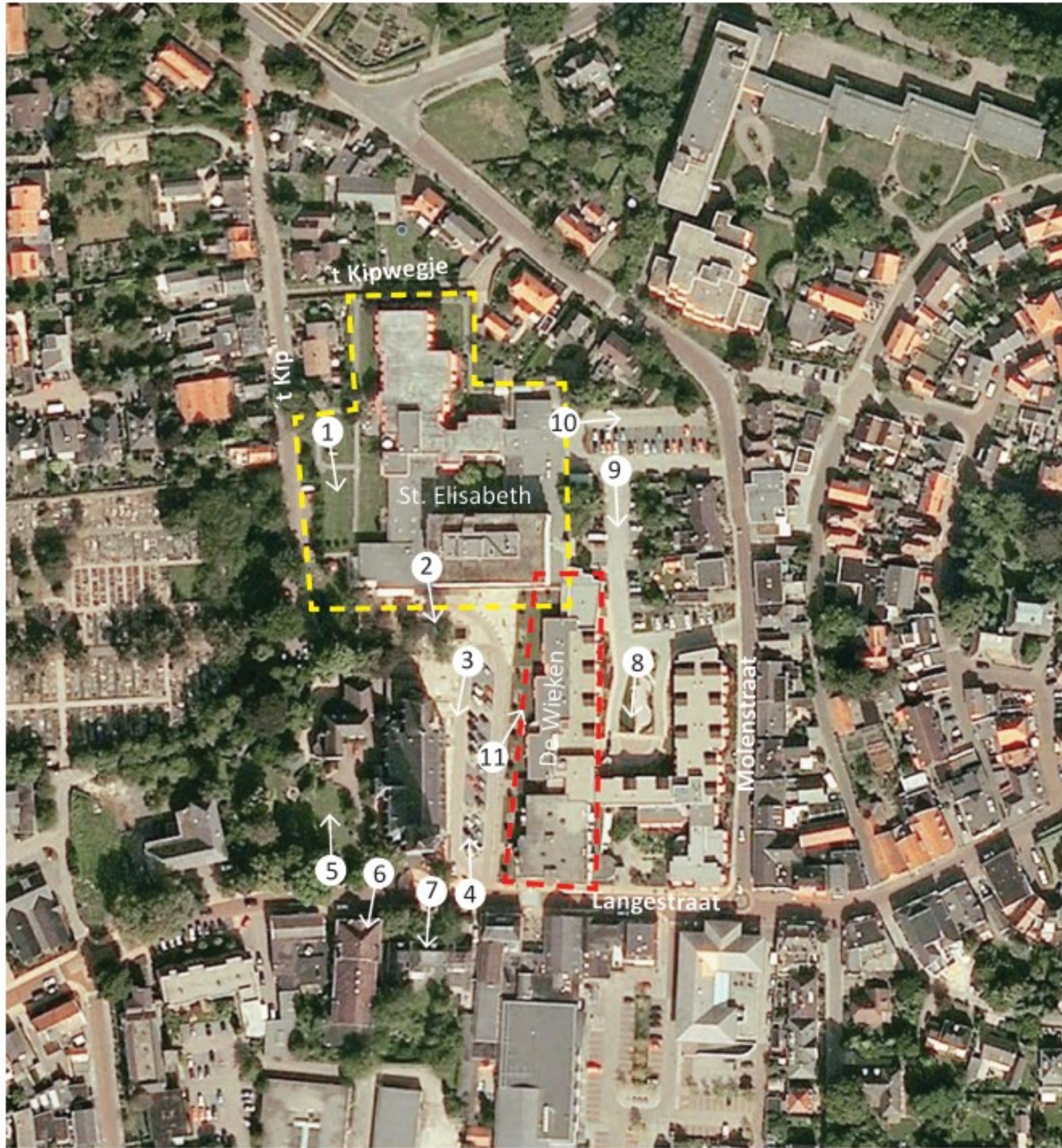
T: 026-3576911

F: 026-3576611

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl





1 Inleiding

Aanleiding

CarintReggeland heeft het voornemen het bestaande verpleeghuis St. Elisabeth aan de Langestraat 74 in Delden te slopen en totale nieuwbouw te realiseren. Het bestaande verpleeghuis voldoet zowel in functionele als in technische zin niet meer aan de huidige standaarden.

De herontwikkeling van het verpleeghuis St. Elisabeth is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en de gemeentelijke welstandsnota. Daarom is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk en moet er een aanvulling op de welstandsnota worden gemaakt.

Deze aanvulling op de welstandsnota behandelt de nieuwbouw van het verzorgingshuis St. Elisabeth en geeft tevens criteria voor de gevelrenovatie van woonzorgcentrum De Wieken.

Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Delden in de gemeente Hof van Twente. Het verpleeghuis bevindt zich aan de Langestraat 74. Het plangebied ligt tegen het historische centrum van Delden aan.

De gebouwen van De Wieken zijn verbonden met het St. Elisabeth. Dit zal in de toekomstige situatie ook zo blijven. Door ook de gevels van De Wieken aan de zijde van de kerk te renoveren wordt het geheel vernieuwd. De uitstraling van de gevel zal dan beter aansluiten bij de historische bebouwing in de omgeving en de nieuwbouw van het St. Elisabeth.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2-Analyse wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Delden en het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het vervolg beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de beeldkwaliteitscriteria.



St. Elisabeth



De Wieken



Delden in 1566, Jacobus van Deventer



Vogelvluchtschets van Delden in 1832, met voorloper van de huidige katholieke kerk die parallel stond aan de Langestraat



Luchtfoto van Delden (boven)
Structuurbeeld van Delden (onder) met de historische kern, de oude wegen, de centrumschil (groen) en de projectmatige woningbouw (oranje)



Delden in 1903



Delden in 1935



2 Analyse

Ruimtelijke ontwikkeling Delden

Delden is een kleine bastidestad (versterkte nederzetting), gesticht omstreeks 1320 rond een in 1118 voor het eerst vermelde parochiekerk. Een oudere nederzetting Delden moet elders hebben gelegen, mogelijk ter plaatse van de zuidelijker gelegen middeleeuwse agrarische kernen Vossenbrink en Sint-Annabrink, die nu vrijwel door moderne bebouwing zijn ingesloten.

De nieuwe nederzetting kreeg in 1325 stadsrechten en werd omsloten door een cirkelvormige wal en gracht, waarvan de omtrek nog zichtbaar is in het beloop van de Noorder- en de Zuiderhagen. De primaire bebouwing was gesitueerd langs de Langestraat met ten noorden daarvan een klein marktplein.

Delden werd in 1453, 1583, 1584 en 1655 door brand verwoest. Met zijn grote aantal (stads)boerderijen onderscheidde het zich in de 18de en 19de eeuw niet veel van andere Twentse kerkdorpen.

Delden groeide nauwelijks tot 1860. Een groot deel van de bevolking leefde van de landbouw en de textielnijverheid. Na de aanleg van de spoorlijn Zutphen-Enschede en de bouw van het station in 1866 ontwikkelde het stadje zich als forensenplaats voor het nabijgelegen Hengelo. Ten oosten van de stadskern kwam in 1925 een klein villapark tot stand. Na de Tweede Wereldoorlog breidde Delden zich naar het zuiden uit tot aan het in 1934 aangelegde Twenthekanaal.

De negentiende eeuw was de tijd van de rooms-katholieke emancipatie. Na het herstel van de bisschoppelijke hiërarchie in Nederland in 1853 begon een tijd van bloei. De oude kerk uit 1786 (zoals te zien op de verbeelding van Delden rond 1830) werd in 1872 vervangen door een neogotische pseudobasiliek. Er werden een rooms-katholieke jongensschool en meisjesschool gebouwd en een nonnenklooster. Begin twintigste eeuw werd een parochiehuis gesticht. Rond de nieuwe kerk ontstond een tweede zwaartepunt buiten de historische kern van kern Delden. Dit is nu nog terug te zien aan de kwaliteit van de omringende oudere bebouwing.

De groei van de stad Delden, buiten de historische kern was in eerste instantie met name als lintbebouwing langs de uitvalswegen, met name de Langestraat en de Hengelosestraat. Na de aanleg van het station werden langzamerhand de gebieden tussen station en oude stad/Langestraat bebouwd.

Projectmatige woningbouw kwam pas na WO II goed op gang. Vanaf de jaren '60 werd er ten zuiden van de spoorlijn druk gebouwd. Dit had tot gevolg dat de spoorlijn langzamerhand steeds meer een centrale lijn in het dorp werd. De projectmatig aangelegde woonwijken werden op enige afstand van de oude stad gebouwd. Tussen deze wijken en de oude stad ligt een gordel waarin een grote variatie te zien is. In deze schil rond het centrum zien we grote groene gebieden, oudere lintbebouwing maar ook grotere (institutionele) gebouwen. Het plangebied maakt deel uit van deze schil.



Het plangebied met weergave van het huidige gebouw St. Elisabeth



De korrelgrootte van de bebouwing. Het gebouw sluit in maat en schaal niet goed aan op de (historische) gebouwen in de omgeving.



Gebrek aan samenhang in de openbare ruimte. Met name tussen Molenstraat en het huidige gebouw is sprake van weinig eenheid in de openbare ruimte. Dit resulteert in een rommelig beeld.



De fijnmazige wegen- en padenstructuur die kenmerkend is voor het (historische) omgeving wordt onderbroken t.p.v. het huidige verzorgingshuis.



De inpassing van het gebouw in zijn omgeving is niet overal even goed. Dit heeft te maken met verschillen in maat en schaal en een anonieme en intern gerichte uitstraling. Dit speelt met name aan de noord- en oostzijde.

Ontwikkeling locatie St. Elisabeth

Het plangebied is gevormd onder de invloed van kerkelijke gebouwen en gronden. De kerk, pastorie, begraafplaats en andere hieraan verwante gebouwen en functies bepaalden het landgebruik. Het centrale middengebied tussen Molenstraat, Langestraat en 't Kip heeft lange tijd een groen en open karakter gehad.

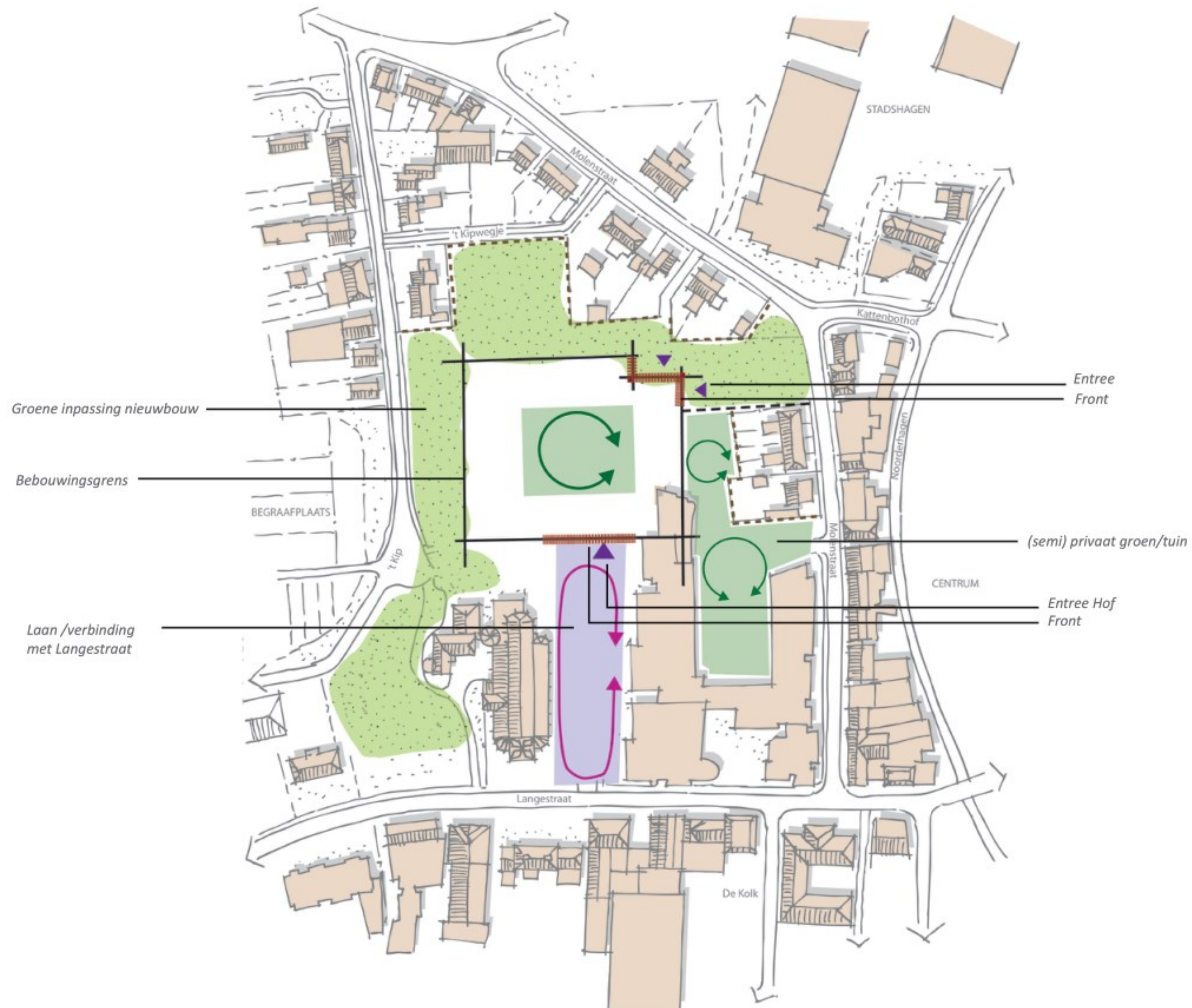
Vanaf de jaren '60 werd het huidige verzorgingshuis gebouwd. Dit gebeurde gefaseerd. Het verzorgingshuis kwam centraal in het, voorheen groene, binnengebied te liggen. Aan verschillende kanten grenzend aan achterkanten. Er kan nu geconstateerd worden dat het gebouw, wat maat, schaal en gevelgeleding betreft, niet goed past in de omgeving van Langestraat, Molenstraat en 't Kip. De openbare ruimte aan de oostzijde van het verzorgingshuis oogt stenig, verouderd en onsamenhangend.

Kenmerken huidige situatie

- Het plangebied maakt deel uit van een 'groene' gordel rond het centrum. Dit beeld komt niet overal goed uit de verf doordat de openbare ruimte aan de centrumzijde erg stenig en onsamenhangend is.
- Het huidige gebouw sluit in maat, schaal, oriëntatie en overgangen niet goed aan bij de omgeving.
- Het gebouw heeft een entree aan de zuidzijde. De overige zijden, met name de noord- en oostzijde hebben een meer anonieme en intern gerichte uitstraling. De aansluiting en overgang naar de omgeving is daar niet goed.
- De openbare ruimte is verouderd en onsamenhangend. Dit is met name zichtbaar aan de noord- en oostzijde. Omdat er daar ook erg weinig samenhang in de bebouwing is (woningbouw Molenstraat, de Wieken, St. Elisabeth) wordt dit versterkt en goed zichtbaar. De verschillende erfafscheidingen in het gebied dragen tevens bij aan het onsamenhangende en

rommelige beeld van de openbare ruimte.

- De (potentiele) kwaliteit in het gebied zit momenteel vooral aan de west- en zuidzijde. De omgeving van de kerk, 't Kip en de begraafplaats. Hier overheerst het rijke historische en groene beeld. De overgang tussen dit gebied en het historische centrum wordt verstoord door de bebouwing van met name het St. Elisabeth en in mindere mate de Wieken.
- De fijnmazigheid van de wegen- en padenstructuur die kenmerkend is voor het historische centrum en de groene gordel er omheen wordt onderbroken door de bebouwing van het verzorgingshuis.
- Het huidige gebouw vormt een barrière in het gebied tussen west en oost.



Kansenkaart



Uitgangspunten voor het vervolg

- De nieuwbouw moet wat maat en schaal betreft aansluiten bij zijn omgeving. Het moet een verbindend element gaan vormen. De kwaliteit van omgeving Kerk, Langestraat en begraafplaats met zijn historische voornaamheid (werelds en religieus) wordt verbonden met omgeving Molenstraat, Kattenbothof en Stadshagen en uiteindelijk het centrum.
- Hiertoe worden beperkingen opgelegd aan de maximale bouwhoogte, eisen gesteld aan kapvormen en aan de gevelindeling en geleding. Inspiratie hiertoe kan gezocht worden bij de bestaande historische bebouwing in de omgeving en bij grootschalige bebouwing die men in de context van een kerk vaker vindt, zoals een klooster. Dit zal het beeld van tweede (historisch) zwaartepunt buiten het hart van Delden versterken.
- Het gebouw heeft twee entrees en is alzijdig representatief. De entrees bevinden zich aan de zijde van het kerkplein en aan de noord(oost)zijde. Dit is van belang i.v.m. de wens om de oriëntatie op de Molenstraat en achterliggend centrumgebied te versterken.
- Parkeren wordt groen ingepast door gebruik te maken van hagen en/of boombeplanting.
- De nieuwbouw toont zich als een gebouw vrij in de ruimte, ingepast in een groene openbare ruimte.



De entree naar het gebouw en het binnenhof wordt benadrukt door accenten i.d. hoofdmassa



Aandacht voor de detaillering, eigentijds maar met ambachtelijke uitstraling



De architectuur refereert aan de historische bebouwing in de omgeving (kerk, klooster, raadhuis). De gevel heeft een verticale geleiding. Het binnenhof vormt een eigen wereld en dit komt tot uitdrukking in de architectuur.



Zonwering maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw



Duurzaam gebouwde erfafscheidingen, passend in de historische context

4 Beeldkwaliteit

Nieuwbouw St. Elisabeth

Algemeen

Het nieuwe gebouw biedt de mogelijkheid om het stedelijk weefsel van Delden grenzend aan de oude stad te verbeteren. De Langestraat, de Molenstraat en 't Kip waren uitvalswegen en verbindingswegen en bebouwing was sterk georiënteerd op deze straten. Het gebied ertussen, het plangebied, was een open en agrarisch gebied. Het huidige verzorgingshuis is in dat gebied gebouwd. Er is destijds niet goed rekening gehouden met de grote verschillen tussen de maat en schaal van het verzorgingshuis en de kleinschalige omgeving. Door het toenemende autogebruik is de openbare ruimte rondom het verzorgingshuis erg stenig geworden. Nu ligt er de mogelijkheid om dat te herstellen. Een hoge ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte en architectuur van de bebouwing is daarom noodzakelijk. Deze ambitie wordt omschreven in de beeldkwaliteitscriteria.

Architectuur

- De architectuur refereert aan de historische bebouwing in de omgeving en dan met name de openbaar/religieuze bebouwing. Denk aan kerk, klooster, stadhuis. Hier kan een eigentijdse interpretatie op worden ontworpen. In beperkte mate abstraheren van specifieke kenmerken is dan ook mogelijk.

Plaatsing

- Het gebouw heeft eenzijdige oriëntatie.
- Richting de Langestraat/Kerkplein en richting de Molenstraat wordt een duidelijk herkenbare entree gerealiseerd.

Hoofdvorm

- Het gebouw heeft een maximale hoogte van twee bouwlagen en een kap. Dit is de basisvorm. Bouwen in drie bouwlagen is mogelijk als het om accenten gaat.
- Het gebouw heeft een kap. De kap refereert aan een zadeldak en schilddak.
- Het gebouw heeft geen massaal karakter.
- De entree naar het gebouw en het binnenhof wordt benadrukt door accenten i.d. hoofdmassa

Gevel

- Het gebouw heeft een verticale gevelindeling, passend bij de historische panden in de omgeving. De verticale gevelindeling wordt ook ondersteund door elementen in het dakvlak. Bijvoorbeeld met dakkapellen.
- Blinde (kop)gevels zijn niet toegestaan.
- Het gebouw vormt één ensemble en heeft een voorname historiserende uitstraling. Herhaling en ritmiek horen daarbij. Maar: verbijzonderingen doorbreken die ritmiek en zorgen voor voldoende variatie in het gevelbeeld.
- Zonwering maakt een integraal deel uit van het ontwerp van het gebouw. Het is qua kleurstelling en materialisering ondergeschikt.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Toevoegingen sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen zijn ondersteunend aan de gevelgeleding en -ritmiek.

Detaillering

- Baksteen is het basismateriaal voor de gevel. De kleurstelling en het karakter van de steen sluit aan bij dat van de omliggende panden zoals de kerk en het parochiehuis.
- Een gebakken antracietkleurige dakpan is het basismateriaal voor het dak.
- Voor de buitenzijde van het gebouw geldt dat er aansluiting wordt gezocht bij het kleurgebruik en materiaaltextuur zoals gebruikt is bij de omringende historische bebouwing zoals kerk en pastorie. Dit om de beoogde samenhang en eenheid in het gebied te versterken.
- De binnenzijde of hofzijde vormt een eigen wereld. Hier kan dan ook worden gekozen voor een afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Denk daarbij aan stuc- of keimwerk in het wit of de toepassing van hout.
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik. Er is specifiek aandacht besteed aan de detaillering van dak en dakrand, gevelopeningen (ramen, entrees). De detaillering sluit aan bij het historische karakter van de omgeving.

- Technische installaties zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen van de omringende tuinen maken onderdeel uit van de openbare ruimte rond het gebouw.
- De erfafscheiding is opgebouwd uit een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig materiaal zoals baksteen, eventueel in combinatie met groen.
- Erfafscheidingen die dienen als begrenzing van buitenruimte voor specifieke gebruikers van de zorginstelling hebben een meer open karakter. Er wordt aangesloten bij de karakteristiek van de erfafscheidingen in de historische omgeving, bijvoorbeeld bij de pastorie.

Renovatie De Wieken

Algemeen

De nieuwbouw van het St. Elisabeth sluit aan op de bestaande bebouwing van De Wieken. De gevels van de Wieken krijgen aan de zijde van de kerk een opwaardering. Samen met de nieuwbouw van het St. Elisabeth ontstaat daarmee een vernieuwde gevelwand rondom het plein. De gevels van De Wieken hebben momenteel een sobere en vlakke uitstraling. De gevel heeft geen duidelijke geleding en een sobere detaillering. Het doel van de opwaardering is een kwaliteitsimpuls voor het gebouw en de openbare ruimte. De uitstraling van de gevel zal dan beter aansluiten bij de historische bebouwing in de omgeving en de nieuwbouw van het St. Elisabeth. Er zal dus met name gelet moeten worden op de geleding van de gevel, de detaillering en kleur- en materiaalgebruik.

Architectuur

- Er wordt aansluiting gezocht bij de architectuur van de historische bebouwing in de omgeving. Een eigentijdse interpretatie van de historische architectuur is ook mogelijk.

Hoofdvorm

- Er wordt aansluiting gezocht bij de verticale geleding en het ritme van omliggende (historische) panden.

Gevel

- De gevels zijn in basis van baksteen in een gedekte roodbruine kleur. Kozijnen zijn wit. De kleurstelling en het materiaalgebruik sluiten aan op de kleurstelling en het karakter van omliggende historische panden zoals kerk en parochiehuis. Incidenteel en als verbijzondering is een wit geveldeel toegestaan.

Detailering

- De aansluiting tussen het nieuwe St. Elisabeth en De Wieken en tussen De Klokkenkamp en De Wieken wordt gemaakt middels een tussenlid waardoor beide gebouwen visueel los van elkaar komen te staan.
- De detaillering is zorgvuldig en verfijnd en sluit aan op de detaillering van het St. Elisabeth



