



BEELDKWALITEITSPLAN

GEESTEREN, RANDWEG

Gemeente Tubbergen
Oktober 2025

INHOUD

- 03 | inleiding
- 04 | relatie met welstand
- 05 | kaders
- 06 | groenplan
- 07 | excessenregeling

INLEIDING

Gelegen tussen de hoek van de Randweg en de Vriezenveenseweg, aan de westkant van Geesteren is het plangebied, de uitbreidingswijk “Randweg Geesteren”.

Het terrein bestaat nu nog uit een weiland met daaromheen bomen. Binnen het plangebied worden in totaal 20 woningen gerealiseerd, bestaande uit een gevarieerd bouwprogramma.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd.

DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die richting geven aan de toekomstige uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.





KADERS

Bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context. De nieuwe bebouwing, zowel de rijwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen hebben een mate van samenhang en eigen identiteit. De verschillende woningbouwtypes die het plan rijk is zijn verdeeld over de wijk.

Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij de sfeer van het plangebied binnen de omgeving.

Situering en massa

- anderhalf tot twee bouwlagen met kap;
- gevels lopen evenwijdig aan de straat;

Architectuur

- moderne dorpse architectuur;
- flinke kap met bij voorkeur een lage goot;
- in de kapvorm is ruimte voor dakkapellen;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tweezijdige uitstraling;
- overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;

Materiaal- en kleurgebruik

- het gevelmateriaal en metselwerk zijn uitgevoerd in aardetinten in combinatie met natuurlijke materialen;
- een enkel accent in wit is toegestaan;
- dakbedekking bestaat uit een donkere matte kleuren pannen of leien, of riet





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 (oftewel een exces):

- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen 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 of bekladding anderszins;
- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;

Als sprake is van één of meerdere van bovengenoemde criteria levert dit een exces 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 er geen sprake meer is van een exces. 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 er 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 exces.

