



Stedenbouwkundige visie centrum Overdinkel

Gemeente Losser

21 juni 2011

1. Inleiding

Centrumvorming en behoud door concentratie van voorzieningen zijn de belangrijkste doelen voorafgaand aan het opstellen van de stedenbouwkundige visie centrum Overdinkel. Deze visie kan worden gezien als een belangrijke stap in een proces waarbij, aangestuurd door de gemeente Losser, een reeks van ingrepen wordt voorgesteld in de dorpskern van Overdinkel. Deze ingrepen zijn nodig om de leefbaarheid in het dorp te verbeteren en voor de toekomst op peil te houden. Vooruitlopend op deze visie zijn al een gemeentelijke dorpsvisie en het document "Identiteit & Kwaliteit Overdinkel" opgesteld ter onderbouwing van een subsidieverzoek aan de provincie. De dorpsvisie is wel door de raad voor kennisgeving aangenomen. Zowel de "Dorpsvisie Overdinkel", gemaakt in samenwerking en overleg met de bevolking, als in het document "Identiteit & Kwaliteit Overdinkel", vervaardigd in samenwerking tussen de gemeente en Domijn, doen uitspraken op het schaalniveau van het gehele dorp Overdinkel. In deze stukken is onderzocht en beargumenteerd welke ruimtelijke ingrepen waar zijn gewenst en aan welke voorwaarden deze dienen te voldoen. De dorpsvisie legt vooral de wenselijke ruimtelijk-functionele structuur vast en in het document "Identiteit & Kwaliteit Overdinkel" gaat het over de gewenste architectuur (beeldkwaliteit) en inrichting van de openbare ruimte.

De stedenbouwkundige visie centrum Overdinkel heeft betrekking op het gebied rondom de sporthal aan de Hoofdstraat. Voor dit gebied is een plan opgesteld met, zoals gezegd, twee doelen:

1. Concentratie voorzieningen. De sociale, medische, maatschappelijke en culturele activiteiten worden geconcentreerd in een Kulturhus. Het Kulturhus wordt gebouwd rondom de bestaande sporthal. In het Kulturhus worden medische voorzieningen, de bibliotheek met computerfaciliteiten, een jeugdcentrum, een bso en kinderdagverblijf en het dorpsshuis gerealiseerd.
2. Centrumontwikkeling in de vorm van winkels, een supermarkt, appartementen en voldoende parkeergelegenheid. Er wordt een stedenbouwkundige opzet voorgesteld die zodanig is, dat nadrukkelijker dan voorheen duidelijk is dat het centrumgebied van Overdinkel zich op deze plek bevindt.
3. In de loop van het proces is aan het stedenbouwkundige programma toegevoegd, het onderzoeken van een locatie voor een basisschool in het gebied.

De stedenbouwkundige visie 'Centrum Overdinkel' is ontstaan in overleg en samenwerking met een brede groep van betrokken partijen en adviseurs. Onder betrokken partijen vallen onder andere de (toekomstige) gebruikers van het Kulturhus, de plaatselijk actieve ondernemers en woningcorporatie Domijn. Op gemeentelijk niveau gaat het om een vertegenwoordiging uit de gemeenteraad en een ambtelijke werkgroep met daarin de betrokken beleidsmedewerkers. Als adviseurs zijn onder andere ingeschakeld een MKB adviseur (Steven Kardol) en het verkeerskundig bureau BVA. De stedenbouwkundige visie is opgesteld door de stedenbouwkundige Cees Grit.

Aan de betrokken partijen is gevraagd om vooraf input aan te leveren met betrekking tot hun specifieke wensen. Vervolgens is er aan de hand van stellingen een workshop/atelierbijeenkomst gehouden met de gemeenteraad. De uitkomsten van dit traject hebben geleid tot een aantal kaders waarbinnen vervolgens de stedenbouwkundige visie is opgesteld.

2. Ruimtelijke structuur & karakteristiek

Overdinkel is een grensdorp, het ligt vrijwel direct tegen de Duitse grens. Dwars door het dorp loopt de Hoofdstraat, de weg tussen de naburige grotere dorpen Lossen en Gronau (Duitsland). Het dorp ligt in het heide-ontginningslandschap in de 'oksel' van beekdalen van de Dinkel en de Ruhemberger beek. De structuur van Overdinkel is sterk lineair, van noord naar zuid gericht. Het dorp is opgedeeld in vieren door de vijf noord-zuid lopende wegen. Van west naar oost liggen tussen de straten Weverstraat, Julianastraat, Hoofdstraat, Kerkhofweg en Invalsweg de verschillende woonbuurten van Overdinkel. Met het bouwen van de woonbuurten tussen de Tweede Wereldoorlog en de jaren '90 is feitelijk het dorp Overdinkel ontstaan. Aan de noord-, oost- en zuidzijde liggen de nieuwere woonwijken met een eigen karakteristiek en identiteit die sterk is bepaald door de stedenbouwkundige inzichten van de tijd waarin ze zijn ontwikkeld. De bebouwing bestaat overwegend uit (half)vrijstaande koopwoningen, één of twee lagen met kap.

Aan de westzijde kenmerkt het naoorlogse woongebied zich door hetzelfde lineaire patroon als het oorspronkelijke dorp met daarin groene dwarsverbindingen die de langgerektetheid doorsnijden en op onderdelen door middel van een knik in de structuur die dit gebied een eigenheid geeft. De bebouwing bestaat grotendeels uit rijwoningen (huur), twee lagen met (langs)kap.

Vooral in het oudste en het westelijke woongebied zijn woningen gelegen die qua woongenot en kwaliteit het stempel van de tijd dragen waarin ze zijn gebouwd. Voor diverse delen van de naoorlogse woonbuurten bestaan herstructureringsplannen die worden uitgevoerd door woningcorporatie Domijn. Hiermee wordt de kwaliteit van het woningaanbod op termijn verbeterd en meer afgestemd op de behoefte.

De Hoofdstraat is duidelijk de belangrijkste straat in Overdinkel. De lintbebouwing is hier het meest divers, de bouwperiodes liggen meer uiteen en de bebouwing staat dichter op elkaar en op de weg. Langs de Hoofdstraat en de Kerkhofweg ligt de oudste en meest oorspronkelijke bebouwing die zich kenmerkt door individualiteit, verschil in maat en schaal en diversiteit in architectuur. De architectuur is overwegend sober. Wel is een kenmerkend aspect, dat binnen de sobere architectuur door kleine verfijnde detaillering, interessante accenten ontstaan.

De winkelvoorzieningen in Overdinkel liggen nu verspreid langs de Hoofdstraat. Door de ontwikkeling van het Kulturhus is een eerste stap gezet tot concentratie van met name maatschappelijke, welzijn en sportvoorzieningen. Omdat de som der delen een grote meerwaarde heeft en de winkelvoorzieningen onder druk komen te staan, verdient het aanbeveling te onderzoeken of het mogelijk is om rondom of in de nabijheid van het Kulturhus ruimte te vinden voor kleinschalige, uit het dorp te verplaatsen, winkels. Aan de Hoofdstraat ligt, iets ten noorden van het midden, het (beoogde) centrumgebied van Overdinkel. Op deze plek wordt de lintbebouwing aan de oostzijde onderbroken door een open groene ruimte. Enigszins achteruitliggend ligt hier de sporthal aan de Prins Hendrikstraat. Aan de overzijde van de Hoofdstraat ligt de Aldi-supermarkt omgeven door nog een aantal andere winkelpanden. Vanuit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat deze plek langs de Hoofdstraat het meest geschikt is als locatie voor verdere centrumvorming. Met het concentreren van het aanbod aan voorzieningen ontstaan synergievoordelen en kan het bestaansrecht van deze voorzieningen toenemen.



Ligging centrumgebied Overdinkel (rood ingekleurd).

3. Beleidsvoornemen Kultuurhus: centrumvorming en concentratie voorzieningen

Het gemeentelijke beleidsvoornemen voor het centrumgebied van Overdinkel bestaat, zoals reeds opgemerkt, uit het streven naar concentratie van voorzieningen. Daarmee wordt bedoeld zowel sociaal culturele als winkelvoorzieningen. Concentratie biedt in dit geval kansen voor handhaving c.q. versterking van het voorzieningenniveau. De voorkeur is hierbij vanaf het begin uitgegaan naar het gebied rondom/nabij de sporthal. De ontwikkeling van een nieuw centrumgebied dient te worden gekoppeld aan de ontwikkeling van een Kultuurhus. Dit Kultuurhus omvat de bestaande sporthal met rondom een uitbreiding met gebouwen die tezamen het nieuwe Kultuurhus vormen. Het gaat om de volgende functies:

- sport & recreatie (de sporthal);
- bibliotheek;
- medische voorzieningen (fysiotherapie, tandarts);
- kinderdagverblijf & bso;
- cultuur (dorpshuis, jeugdhuis);
- horeca;
- vergaderruimtes.

In een latere fase is aan het programma een nieuw schoolgebouw toegevoegd. Dit schoolgebouw zal worden gekoppeld aan het Kultuurhus.

Ook is duidelijk geworden dat de huidige supermarkt (Aldi) in het dorp op de huidige plek zal blijven zitten. Vanuit de stedenbouwkundige structuur beredeneerd verdient het de voorkeur om deze te herontwikkelen. Er is gekozen voor nieuwbouw direct langs de Hoofdstraat.

Verdere concentratie van winkelvoorzieningen kan plaatsvinden zowel op de locatie van de voormalige Rabobank als op de plek van de nu nog aanwezige bejaardenwoningen en het fysiotherapiegebouw. Dit alles in samenhang met kleinschalige winkelvoorzieningen, parkeren, het maken van een multifunctioneel plein met daaraan gekoppeld, het deels te handhaven groen en een verkeersveilige, goed oversteekbare Hoofdstraat. Op deze wijze krijgt het dorp een kloppend hart waarin zowel activiteiten in het Kultuurhus als buitenactiviteiten op en rond het plein de voorwaarde schept voor het ontmoeten van dorpsbewoners op ieder moment van de dag en in ieder jaargetijde.

4. Dorpsvisie & Nota van uitgangspunten

De gemeenteraad heeft op 2 oktober 2007 besloten tot pleinontwikkeling in combinatie met reconstructie van de Hoofdstraat voor het beoogde centrumgebied. Op 28 mei 2008 is de “Dorpsvisie Overdinkel” aan de gemeenteraad voorgelegd. Formeel heeft de raad kennis genomen van dat stuk. Aan de dorpsvisie is een leefbaarheidsagenda gekoppeld. Daarin is onder andere de herinrichting van de Hoofdstraat en van het centrumgebied tot verblijfsgebied, inclusief toeristische voorzieningen opgenomen.

Voorafgaand aan het opstellen van een stedenbouwkundige visie is een Nota van uitgangspunten opgesteld waarin een afbakening van de gewenste ontwikkeling wordt aangegeven. Verder is aangegeven hoe het gebied programmatisch in te vullen en met welke aspecten en belemmeringen rekening gehouden moet worden. Onderstaand worden deze zaken kort toegelicht:

- **Sloop:** Er is geen sprake van bebouwing die vanwege bijzondere stedenbouwkundige, architectonische of cultuurhistorische waarde zondermeer intact moet blijven. Bij eventuele sloop is een acceptabele nieuwe invulling vereist.
- **Markt & evenementen:** Voor de weekmarkt moet blijvend ruimte blijven in het centrumgebied. Ook voor andere (bestaande en nieuwe) terugkerende activiteiten moet voldoende ruimte blijven bestaan. Bij voorkeur gebeurt dit alles op eenzelfde multifunctioneel ingericht plein.
- **Toerisme & recreate:** Het is wenselijk ruimte te creëren voor zogenoemde PWF plaatsen (parkeren, wandelen, fietsen) of een Toeristisch overstappunt (TOP). Deze ruimte kan echter ook bij het sportcomplex 't Wilpelo gevonden worden.
- **Duurzaamheid:** Er moet rekening gehouden worden met de uitkomsten uit de rapportage over de duurzaamheidsvisie vanuit het programma “Hart voor Overdinkel”. Een integraal inrichtingsplan zorgt voor een optimale afstemming met betrekking tot de beperkte beschikbare ruimte.
- **Wonen:** In de gemeentelijke woonvisie 2008-2015 is aangegeven dat er ruimte is voor woningbouw in hoeveelheden en categorieën. Wel zal afstemming moeten plaatsvinden met andere woningbouwplannen binnen de gemeente Losser.
- **Groen:** Bij de inrichting van de openbare ruimte dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij de bestaande groenstructuur die bestaat uit lindebomen en bolprunussen.
- **Parkeren:** Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. De gebruikelijke normering moet hiervoor worden aangehouden.

5. Overleg & visievorming

De stedenbouwkundige visie centrum Overdinkel is mede tot stand gekomen door middel van overleg met de betrokken partijen vooraf. Op deze wijze is er draagvlak ontstaan en is de ruimtelijke hoofdstructuur voor het gebied bepaald.

5.1 Ideeën en wensen ambtelijke werkgroep en adviseurs

In gesprekken met de ambtelijke medewerkers, de MKB adviseur en de adviseur van het Kompas/Concent zijn een aantal ideeën en wensen naar voren gekomen.

- Realisatie van een 6-klassige basisschool Daltononderwijs (fysiek) gekoppeld aan het Kulturhus. De huidige school in het dorp is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De afweging is gemaakt om het gebouw op te knappen, te renoveren en/of uit te breiden. Gebleken is dat dit teveel kosten met zich meebrengt, onder andere door noodzakelijke tijdelijke huisvesting. Met het koppelen van een nieuw schoolgebouw aan het Kulturhus kan bovendien worden bespaard op bijvoorbeeld de computerfaciliteiten en de buitenschoolse opvang. Deze faciliteiten kunnen worden gedeeld. Mede door de bouw van een school aan het Kulturhus dient rekening gehouden te worden met Kiss & Ride mogelijkheden in het gebied.
- Oppervlakte van het huidige parkeerterrein komt terug als pleinruimte voor onder andere de kermis, de markt en dorpactiviteiten. Tevens wordt zal dit plein als speelvoorziening van de school worden gebruikt.
- Herontwikkeling van de bestaande (Aldi)supermarkt (gebouw en parkeervoorzieningen).
- Beperkt aantal appartementen (12 tot 15) voor senioren of zorg in relatie met winkels en op de locatie van de voormalige Rabobank en bibliotheek.
- Deel van de Hoofdstraat gekoppeld aan het 'centrumgebied' inrichten als verblijfsgebied, rekening houdend met de verkeersfunctie van de Hoofdstraat en de intensiteit (auto = te gast).
- Combinatie plein – groen is waardevol en moet als ruimtelijk element terugkomen. Waardevolle bestaande bomen blijven behouden.
- In het algemeen niet hoger bouwen dan twee lagen met kap.

5.2 Atelierbijeenkomst met de vertegenwoordiging uit de gemeenteraad

De hiervoor beschreven wensen en ideeën zijn meegenomen in een atelierbijeenkomst met de gemeenteraad. Dat er een atelierbijeenkomst is gehouden geeft aan dat de gemeenteraad erg betrokken is geweest bij de planvorming rondom het centrum van Overdinkel. Voorafgaand aan de atelierbijeenkomst was er nog geen ontwerp en lag er nog niets vast. Tijdens de atelierbijeenkomst is de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet voor het gebied bedacht.

De atelierbijeenkomst was een soort workshop waarin in een open discussie is nagedacht over de aanwezige kansen van het gebied. Aan de hand van een ideeën- en wensenlijst zijn alternatieven onderzocht die uiteindelijk hebben geleid tot het idee om de bestaande basisschool in het dorp te koppelen aan het Kulturhus. De Aldi kan zich gaan herontwikkelen op de huidige locatie. Daarnaast is op het tegenoverliggende terrein (huidige fysiotherapiegebouw) ruimte voor seniorenwoningen en kleinschalige winkels. De locatie van de voormalige Rabobank en bibliotheek is geschikt bevonden voor woningbouw in de vorm van appartementen.

6. De stedenbouwkundige visie

De uitkomsten uit het voorgaand beschreven proces zijn vertaald in een breed gedragen stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum van Overdinkel.

Als concept is gebruik gemaakt van een aantal vaststaande gegevens vooraf. De aanwezigheid van de waardevolle boomgroepen zorgt ervoor dat op dit punt langs de Hoofdstraat een bijzondere, open ruimte ontstaat. De ontwikkeling van het Kulturhus vormt de (nieuwe) begrenzing van deze open ruimte. Centraal in het centrumgebied is ruimte voor het multifunctionele plein met daaromheen gelegen het Kulturhus, het schoolgebouw en de kleinschalige winkelvoorzieningen. Aan de overzijde van de Hoofdstraat kan de supermarkt zodanig ontwikkeld worden dat deze terug wordt gebouwd in het bebouwingslint aan deze zijde van de straat. Er ontstaat op deze wijze een door bebouwing omsloten gebied dat als dorpshart zal fungeren bestaande uit de 'ingrediënten' groen, multifunctioneel plein met speelvoorzieningen en parkeerruimte.

Het ontwerp is opgedeeld in een aantal onderdelen. Hierna volgt een toelichting per onderdeel.

De Hoofdstraat

Ter hoogte van het centrumgebied wordt een splitsing van rijbanen voorgesteld. Deze heeft als doel om de beide centrumdelen, het supermarktgebied en het Kulturhusgebied, nadrukkelijker met elkaar te verbinden. Het groen wordt tot over de eerste rijbaan 'over' de Hoofdstraat heen getrokken. Een groene middenberm versterkt het groene karakter van de Hoofdstraat op deze plek. Met de scheiding van rijbanen wordt nadrukkelijk duidelijk gemaakt dat dit het centrum van het dorp is. De oversteekbaarheid neemt toe en de snelheid van het verkeer zal afnemen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De rijbaan zal over de gehele lengte van het centrumgebied, dat wil zeggen tot en met de kruisingen met de Prins Hendrikstraat en Prins Bernhardstraat op een plateau worden aangelegd. De rijbaan ligt hierbij op eenzelfde niveau als het voetpad. Ook dit komt de oversteekbaarheid ten goede. Er zullen twee oversteekpunten worden aangelegd.

Het Kulturhus & multifunctioneel plein

Met het Kulturhus wordt een aantal culturele en maatschappelijke voorzieningen onder één dak gebracht. Er is met nadruk gekozen voor een opzet waarbij het nieuwe schoolgebouw aan de zuidwestzijde van het Kulturhus wordt gebouwd. Dit heeft te maken met de directe aansluiting die zodoende wordt gerealiseerd op het kinderdagverblijf/bsv en de computerfaciliteiten van de bibliotheek. Door deze faciliteiten te delen worden kosten bespaard. Het schoolgebouw is twee bouwlagen hoog. Naast een school worden rondom de bestaande sporthal de volgende voorzieningen gebouwd:

- Een kinderdagverblijf en bso. Gezamenlijk met de school hebben deze voorzieningen een eigen entree aan de Prins Hendrikstraat. Langs deze straat bestaat dan ook de mogelijkheid tot het aanleggen van Kiss & Ride plekken.
- Een bibliotheek met computerfaciliteiten.
- Een buurthuis en vergaderfaciliteiten.

Het schoolgebouw is zodanig gelegen dat er rondom mogelijkheden voor speelruimtes zijn. Het gebouw ligt met één zijde aan het nieuwe multifunctionele plein. Dit plein vormt tevens het entreegebied van de hoofdingang van het Kulturhus en zal worden gebruikt voor de weekmarkt, de kermis en andere dorpsactiviteiten. Met deze vormen van gebruik zal bij de inrichting rekening gehouden moeten worden.

De supermarkt

De huidige Aldi supermarkt zal kunnen worden afgebroken. Aan de voorzijde, direct langs de Hoofdstraat kan een nieuwe supermarkt worden gebouwd. Parkeerplaatsen worden aan de zij- en achterkant aangelegd. Het nieuwe gebouw maakt in de nieuwe opzet onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat en zal ook qua uitstraling aansluiten op de aanwezige bebouwing. Het gebouw bestaat aan de

voorzijde uit twee bouwlagen. De entree van het gebouw, op de hoek aan de voorzijde, wordt geaccentueerd door een grotere hoogte en verder bevinden zich op de tweede bouwlaag personeelsruimten. Aan de zijkant is ruimte voor bevoorrading. Met de scheiding van de rijbanen wordt de bevoorradingroute van de supermarkt begeleid. Het is niet mogelijk om weg te rijden in noordelijke richting en daarbij de rijbaan te kruisen. Er is één bevoorradingroute mogelijk en deze loopt vanuit het noorden (vanuit Losser) over het parkeerterrein naar de zijkant. Na bevoorrading kan de vrachtauto het terrein verlaten in zuidelijke richting om vervolgens bij de eerstvolgende rotonde te kunnen omkeren. Voor de nieuwe supermarkt ligt een breed oversteekpunt voor voetgangers naar de overzijde van de Hoofdstraat. Hierdoor is eveneens het tegenoverliggende parkeerterrein te bereiken. Deze dient dan ook als overloop.

Winkels en parkeren

Tussen de Prins Bernhardstraat en het Kulturhus worden de bestaande bejaardenwoningen en een fysiotherapiegebouw gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gebouw met commerciële ruimten op de begane grond. Het gebouw wordt als het ware om een nieuw aan te leggen parkeerterrein heen gelegd en bestaat uit twee bouwlagen. Parkeren is voor de deur mogelijk. Dit is een belangrijk pluspunt voor dorpswinkels. Het parkeerterrein dient tevens als overloop richting de supermarkt en kan gebruikt worden door de bezoekers van het Kulturhus.

Het gebouw heeft aan de Prins Bernhardstraat voorzijdes in de vorm van entrees tot de woningen op de 1^e verdieping. Dit draagt bij aan de versterking van de beeldkwaliteit en van de woonfunctie van deze straat. De woningen langs de Prins Bernhardstraat verspringen als het ware ten opzichte van de onderliggende commerciële ruimten. Daardoor is er ruimte voor grote buitenruimtes bij deze woningen. In totaal is er ruimte voor 9 wooneenheden. Vier van deze wooneenheden liggen niet langs de Prins Bernhardstraat. Dit is het geval bij het gedeelte van het gebouw wat haaks staat op de Prins Bernhardstraat. Langs dit deel van het gebouw liggen ook, aan de achterzijde, de parkeerplaatsen ten behoeve van de wooneenheden (16 plaatsen).

Verkeer

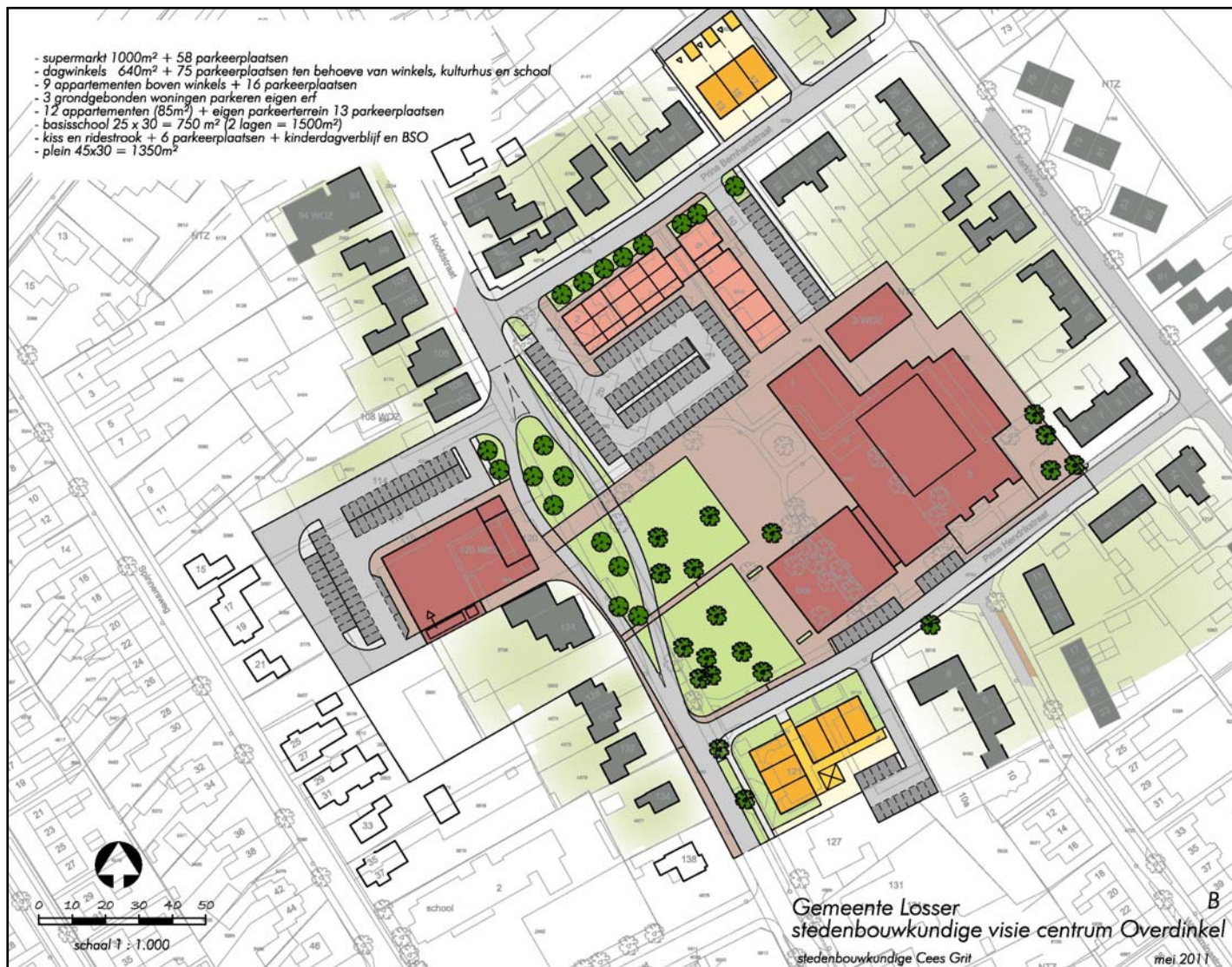
Uit het door BVA gehouden verkeerskundig onderzoek blijkt dat het huidige stratenpatroon dient te worden gehandhaafd, maar dat met name op de Hoofdstraat verkeersremmende maatregelen dienen te worden gerealiseerd.

Voormalige bibliotheek en bankgebouw

Op het terrein van de voormalige bibliotheek en het bankgebouw is ruimte voor een nieuw appartementengebouw met in totaal 12 appartementen in twee lagen. Op eigen terrein, aan de achterzijde, kunnen hier voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd (op maaiveld), in totaal 13 stuks. Het bouwen van een appartementengebouw past goed in de wenselijke stedenbouwkundige structuur langs de Hoofdstraat en van dit centrumgebied in het bijzonder. Het vormt als het ware het beginpunt, of 'de poort', tot het centrumgebied vanuit het zuiden.

Grondgebonden woningen

Langs de Prins Bernhardstraat, aan de noordzijde, is ruimte voor de bouw van drie grondgebonden woningen in een rij (drie-onder-één kap) De bouw van deze woningen is een versterking van de stedenbouwkundige structuur op deze plek. Het is eveneens een versterking van de momenteel verspreid aanwezige woonfunctie van deze straat. Gekozen is voor grondgebonden woningen omdat deze het best aansluiten op de aanwezige structuur en omdat de maatvoering van het perceel zich hier goed voor leent. Aan de achterzijde is ruimte voor parkeren op eigen erf te bereiken via een toegangsweg vanaf de Prins Bernhardstraat.



Stedenbouwkundig plan

Oppervlaktes

- Dagwinkels 640 m²
- Supermarkt 1.000 m²
- Basisschool 1.500 m² (2 lagen)
- Plein 1.350 m²