

Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf vaststellen. Hiermee kan een bepaalde uitstraling van een te ontwikkelen gebied worden bereikt. In dit geval kiezen we voor een beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van het bestemmingsplan. We doen dit omdat de nieuwbouw gelegen is in, en onderdeel uitmaakt van, het bestaande (oorspronkelijke) dorp. Het is logisch dat we de architectuur van nieuwbouw willen laten aansluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van het dorp. Tegelijk hoeft vernieuwing geen replica te zijn van het bestaande. Vernieuwing mag gezien worden als ontwikkeling van het dorp in de tijd.

Vervallen van een beeldkwaliteitsplan

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsparagraaf hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid. Dit geldt ook voor deze beeldkwaliteitsparagraaf.

Uitzondering hierop vormen de spelregels voor de inrichting van particulier terrein en de (semi-) openbare ruimte. Dit bepaalt sterk het beeld en de beleving van deze herontwikkeling in Luttelgeest. Niet alleen na oplevering maar ook in de toekomst (denk bijvoorbeeld aan de toekomstige verkoop van een appartement in de kerk). Dit vraagt blijvende aandacht. Om deze reden wordt gevraagd een groen inrichtingsplan op te stellen dat ook aandacht schenkt aan toekomstig beheer en onderhoud.

Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door de welstandscommissie. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.

Criteria wonen locatie voormalige school

Plaatsing

- De woningen oriënteren zich met de voorgevel op de straatzijde;
- Een woning op een hoekkavel heeft ook gevelopeningen in de kopgevel.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.



Inspiratiebeelden rijwoningen

Vormgeving

- De woningen bestaan uit één laag met kap;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven;
- Aan- en uitbouwen worden mee-ontworpen of in de bouwmassa opgenomen;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn;

Detail/materiaal/kleur

- De woningen hebben een eigentijdse architectuur die refereert aan de historie van de plek en aansluit op de omgeving;
- Dakkapellen zijn onopvallend;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciete keramische pan;
- De gevels bestaan uit baksteen in een kleur die refereert aan het metselwerk van de voormalige school en tegelijkertijd is afgestemd op de naastgelegen vrijstaande woningen;
- Binnen het gevelvlak is op subtiële wijze gewerkt met metselwerkaccenten rondom de voordeur, onder de goot en in de kopgevels;
- Het overige kleurgebruik is natuurlijk en afgestemd op de omgeving of refereert aan de historie van de plek;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) moeten een eenheid vormen met de architectuur;

Criteria herinvulling kerk (monument)

De plaatsing, vormgeving, detaillering, materialen en kleuren dienen te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument. Een ter bescherming gegeven beschrijving van het monument is daarbij leidend. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, behouden blijven (tekst welstandsnota)

Toetsing vindt plaats op:

- Hoofdvorm en plaatsing passen bij het monument;
- De verschijningsvorm heeft voldoende kwaliteit en respecteert de bebouwingskarakteristieken van het monument. Hierbij worden ook de algemene welstandscriteria gehanteerd;
- Plaats, afmetingen en onderlinge verhoudingen van raam en deuropeningen in de gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik passen bij het monument òf wijken hier juist van af om een contrast te bewerkstelligen. Met contrast wordt bedoeld: een zichtbaar en afleesbaar contrast tussen oud en nieuw. Het komt niet langer voort uit het oude. Het contrast benadrukt het eigentijdse c.q. de eigen identiteit van de nieuwbouw en het historische karakter van het oude.

Criteria vrijstaand wonen (kavels tussen kerk en voormalige school)

Plaatsing

- Respecteer de vrije ligging van de kerk;
- De woning naast de kerk is tweezijdig georiënteerd en richt zich zowel op de straatzijde als de kerk;
- De woning naast de rijwoningen richt zich in hoofdzaak op de straatzijde



inspiratiebeelden vrijstaande woningen

Vormgeving

- De woningen bestaan uit een eenvoudig, modern en abstract vormgegeven volume;
- De woningen vormen de schakel tussen de kerk en naastgelegen rijwoningen;
- De woning naast de kerk heeft twee voorgevels. De overhoekse gevel richting de kerk is tevens vormgegeven als voorgevel;
- De woningen zijn voorzien van een dakvorm passend bij de moderne en abstracte vormgeving van de woning;

Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn uitgesproken modern en afwijkend in architectuur. Door het contrast in architectuur worden de voormalige kerk en de rijwoningen aan weerszijden afzonderlijk benadrukt.

- Indien voorzien van hellend dak, dan is deze afgedekt met een antraciete keramische pan of sedum dak;
- De woningen hebben geen zichtbare dakgoot;
- De gevels bestaan uit baksteen in roodbruine tinten;
- Het overige kleurgebruik is natuurlijk en afgestemd op de omgeving;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) moeten een eenheid vormen met de architectuur.

Criteria inrichting openbare ruimte en particulier terrein

Een herontwikkeling naar wonen betekent dat het huidige terrein minder openbaar wordt. Gevraagd wordt om de hoeveelheid prive-ruimte aan de straatzijde te beperken en vooral in te zetten op (semi) openbare (gezamenlijke) ruimte. Juist met de functiewijziging naar wonen wordt de afwijking van het oorspronkelijke gebruik beleefbaar en inzichtelijk. Dit vraagt om een groen inrichtingsplan dat richting geeft aan de gewenste inrichting en het gebruik van dit prive- en gemeenschappelijk groen. Dit kan deels mee-ontworpen worden, denk aan erfafscheidingen en inrichting van gemeenschappelijke ruimte, maar bijvoorbeeld ook ingekaderd worden via een vereniging van eigenaren. De voorkeur gaat uit naar een gemeenschappelijke groene inrichting waarbij nadrukkelijk ook regels opgesteld worden voor het behoud van de inrichting naar de toekomst toe en het toekomstig beheer en onderhoud.

- Stel een groen inrichtingsplan op voor de (semi-)openbare ruimte rond kerk en woningbouw;
- Dit groen inrichtingsplan geeft inzicht in:
 - o De gewenste inrichting;
 - o Toekomstig beheer en onderhoud;
 - o Regels over gebruik van privé groen aan de Kerkstraat, waarbij in ieder geval is opgenomen dat er geen erfafscheidingen of hoog opgaande beplanting aan de kerstraat voor de voorgevels zijn toegestaan;
 - o Een vrije ligging van, en zicht op kerk vanaf Kamplaan en Kerkstraat;
 - o De ligging en inpassing van privé-parkeren.