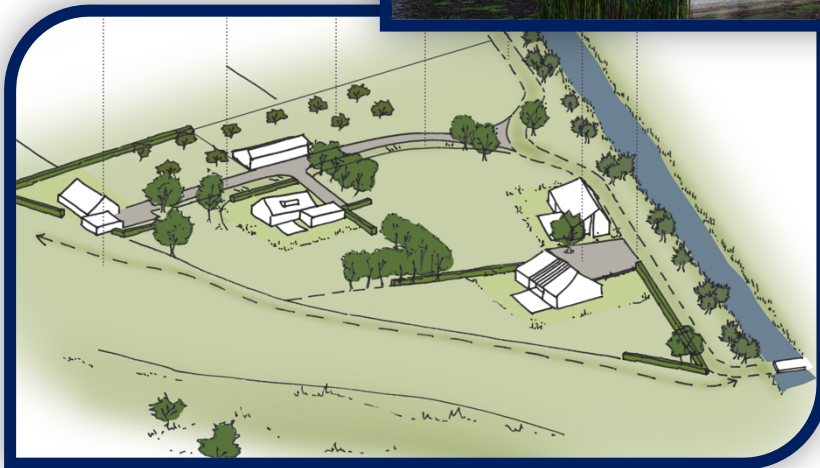


Beeldkwaliteitskenmerken

Ontwikkeling Erve Groothuis, IJsselstraat 6, 7399 RC Empe



Craeft Advies
J.C. Vijfhuizen
Putterweg 6
3851 GD Ermelo

06-25472688
jjvijfhuizen@craeftadvies.nl
www.craeftadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding en doelstelling	4
1.2.	Bestaande situatie	4
1.3.	Juridische grondslag.....	5
2.	Situering en maatvoering	6
2.1.	Situering van de woning en overige opstallen	6
2.2.	Maatvoeringseisen.....	7
3.	Materialen en uitstraling.....	8
3.1.	Eisen in woord	8
3.2.	Referentiebeelden	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op de locatie IJsselstraat 6 te Empe is gedurende vele decennia een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De laatste tientallen jaren hebben agrarische stallen het landschapsbeeld gedomineerd. Door beëindiging van het agrarisch bedrijf ontstaat er ruimte voor een nieuwe invulling van de locatie. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door architectenbureau The Citadel Company en een nader inrichtings- en beplantingsplan door Ontwerpbureau Dirk Luijendijk. In deze plannen wordt de situering van een tweetal nieuwe woningen en een nadere inrichting van het erf vastgelegd. Deze beeldkwaliteitskenmerken leggen de randvoorwaarden vast, waarbinnen de woningen moeten worden ontworpen om te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

1.2. Bestaande situatie

De uitgangssituatie wordt gevormd door een agrarisch bedrijf op een driehoekig erf. Twee bestaande bedrijfswoningen staan aan de voorzijde van het erf en de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing zijn vrij strak in een vierkant raster geplaatst. Meer naar het zuiden 'knijpt' het erf naar een plek waar hoofdzakelijk wat opslag plaatsvindt en de verbinding met graslanden, natuur en water plaatsvindt. De huidige situatie is op onderstaande luchtfoto weergegeven:



huidige situatie 1:1000



te slopen schuur



bestaande te behouden woningen



te slopen veeschuren

1.3. Juridische grondslag

Voor genoemd plan is goedgekeurd door het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap is namens de Gemeenteraad en het College aangewezen om welstandsadviezen te verstrekken. De wetgever geeft gemeenten de mogelijkheid om zelf te bepalen of welstandstoetsing plaatsvindt. In 2013 is met een Algemene Maatregel van Bestuur bepaald dat als gemeenten welstandsbeleid voeren, de toets ook kan worden uitgevoerd door de ambtelijke organisatie of elke andere, door gemeenten aangewezen, personen (kan-bepaling), in dit geval het Gelders Genootschap. Hebben gemeenten welstandsbeleid, dan kan dit worden verankerd in een welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan moet door de gemeenteraad worden vastgesteld om het als welstandskader voor dat gebied te laten gelden.

De gemeente Brummen heeft haar welstandsbeleid vervat in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld 22 augustus 2013. Voor het gebied van de locatie omvat de nota onvoldoende houvast. Er wordt daarom gekozen voor een bindende regeling in het kader van de planregels, als ware het een beeldkwaliteitsplan. Het specifiek versleutelen van een beeldkwaliteitsplan in een bestemmingsplan (nadere eis in de regels) is juridisch mogelijk, maar daarbij gaat het alleen om stedenbouwkundige eisen zoals maatvoerings- en situeringsaspecten. Het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeleding kan alleen als het beeldkwaliteitsplan het formele welstandskader is voor dat gebied. Gelet op de zeer beperkte schaal van de ontwikkeling wordt echter in casu een combinatie van de juridische bindende maatvoerings- en situeringsaspecten vastgelegd, alsmede een richtsnoer waar materialen en kleuren aan moeten voldoen. Het geheel wordt gecombineerd met referentiebeelden.

2. Situering en maatvoering

2.1. Situering van de woning en overige opstallen

De woningen moet worden gesitueerd zoals uitgewerkt is in het inpassingsplan van The Citadel Company en weergegeven op onderstaande schets. Met name de 'schuin' geplaatste, meest zuidelijk gelegen woning, is zorgvuldig in deze draaiing geplaatst. Ook de overige erfstructuur is zorgvuldig omschreven, waarbij het Gelders Genootschap reeds enkele randvoorwaarden heeft meegegeven. Het Gelders Genootschap heeft dit als volgt verwoord:

"De nieuwe insteek / aanpassingen inrit is goed denkbaar. Hiermee zou de nieuwbouw op de bestaande voetprint van de bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd, waardoor sprake is van een toegangsweg als verbinding tussen alle bebouwing. De nieuwbouw in de vorm van 'schuur' woningen is juist. De meegegeven referentiebeelden zijn positief. Bijkomend voordeel hiervan ten opzichte van de overlegde eerste schets is, dat er geen bebouwing of verharding meer binnen de GO zonering (omgevingsverordening Gelderland) is gelegen (zie schetsen).

Herhaling: 16-3-2018: naar aanleiding van het advies is het plan besproken met de landschapsarchitect en adviseur tijdens de zogenaamde RO overleg op d.d. 13-3-2018. Er is meegedacht om te komen tot een concept dat beter leest als 'een erfgedachte'. Hierbij zijn een aantal aspecten besproken:

- Een inrit langs het water uitwerking in een eenduidige vormgeving als landelijk pad.
- Een grote boom als gebaar van de splitsing van de verharding – een naar de bestaande woningen, een naar de twee nieuw te bouwen woningen (als schuren).
- De verharding naar de twee bestaande woningen afstemmen op de terp, rond de verhoging in het landschap.
- De nieuw te bouwen schuur plaatsen in de bomengarde, waarbij meer sprake is van een clustering van bouwmassa's (rond het erf gedeelte van de bestaande woningen).
- De nieuw te bouwen woningen op een passende wijze laten aansluiten op het 'bedrijfsmatige' themagedeelte van het erf, door beperkingen van haagelementen.
- De schuurwoning met zadeldak iets laten draaien zodat er ruimtelijke meer afstemming is met de bestaande richting van de bestaande woningen (hier wijkt de kapschuur woning af, en wordt hierdoor meer verbijzonderd).

conclusie: indien het plan op bovengenoemde principes wordt aangepast kan het plan rekenen op een positief welstandsadvies."

Bovenstaande elementen zijn allen opgenomen in het inrichtingsplan van The Citadel Company, zoals navolgend weergegeven. Voor de realisatiefase zijn hier de volgende dringende voorschriften uit te herleiden:

1. De tuinen van de woningen moeten beperkte haagelementen hebben om het open landschap te benadrukken. Dit betekent dat schuttingen en losse bouwwerken tussen de woningen niet zijn toegestaan en zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De hagen mogen een maximale hoogte van 1,50m boven maaiveld hebben;
2. Losse of gekoppelde bijgebouwen aan de voorzijde (inritzijde) van de nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Het bijgebouw dient in één volume met de woning te worden ondergebracht. In de planregeling wordt 50 m² van de oppervlakte van de footprint van totaal 200 m² vastgelegd als bijgebouw, zodat deze ruimte niet vergunningsvrij te benutten is.
3. De woningen worden ten aanzien van glasoppervlakte en leefgebied zoveel mogelijk tuingericht gesitueerd. Aan de voorzijde (inritzijde) is de woning sober van aard en kent minder glasoppervlak.
4. De woningen moeten een rechthoekige hoofdvorm hebben en worden voorzien van een zadeldak.

De totale situering wordt vastgelegd in relatief strak-omlijnde bouwvlakken. Op de volgende afbeeldingen is dit weergegeven.

3. Materialen en uitstraling

3.1. Eisen in woord

Aan de nieuw te realiseren woningen worden de volgende materialisering- en uitstralingseisen gesteld. Een definitief ontwerp zal hieraan getoetst worden:

1. Schuurwoning met een sober karakter;
2. Kleur en materiaalgebruik zijn terughoudend;
3. Gebruik van natuurlijke materialen ten behoeve van gevelbekleding, zoals bijvoorbeeld gepotdekseld hout en grote glaspartijen om verbinding met omliggende natuur aan te gaan;
4. Eventueel hergebruik van oude elementen uit de te slopen stallen, zoals stalen spanten, welke zichtbaar tot uiting mogen komen in de architectuur;
5. Vanuit de landgoederenzone Brummen, de ontstaansgeschiedenis van het erf en het 'rijke' landschap zijn schuurwoningen met royale overstekken passend;
6. De materialisering van de dakvorm kan bestaan uit zowel dakpannen, riet, of een combinatie riet/dakpannen.

Om deze woordelijke eisen in hun context te plaatsen worden nadere referentiebeelden toegevoegd.

3.2. Referentiebeelden

