

verschil tussen de wooneenheden te creëren, waarbij wel de uitstraling van één gebouw moet blijven bestaan (zie ook de referentiebeelden).

Voor de materialisatie van de bijgebouwen dient te worden aangesloten bij de materialen van de nieuwe woningen.

ERFINRICHTING EN LANDSCHAP

Het buitengebied van Groessen staat bekend om zijn kleinschaligheid en veel afwisselende, groene elementen. Het is belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen ook aandacht te geven aan nieuwe groene elementen, zodat deze worden ingepast in de karakteristieken van het bestaande landschap. Op het kavel van het nieuwe woongebouw is er gekozen voor een haag als groen element. Deze dient rondom te worden aangelegd, met als uitzondering de achterzijde van het perceel. Belangrijk hierbij is dat er enkel voor de inritten een opening kan worden gemaakt in de hagen. Schuttingen, muren en andere ‘harde’ erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Dit kavelpaspoort zal als toetsingskader worden gebruikt bij de beoordeling van het ontwerp van zowel het stedenbouwkundige aspect als het architectonische ontwerp.

BEELDREFERENTIES

Hieronder en hiernaast staan enkele voorbeelden van woningen met bouwvormen en materiaalgebruik zoals gewenst. Deze beelden, of onderdelen daarvan, kunnen als inspiratie gebruikt worden bij het ontwerp van het nieuwe woongebouw. De witte/gestucte gevels passen niet binnen het gewenste beeld, deze beelden zijn toegevoegd ter illustratie van de bouwvorm.



GEMEENTE DUIVEN
Afdeling beleid - Team Ruimte, Werk en Zorg
September 2015

Status: Concept

KAVELPASPOORT
Kerkakkers 33 te Groessen

Ingrijpen in het bestaande moet zorgvuldig gebeuren. Het ontwerpen en realiseren van verandering kan nooit toevallig zijn. De soms ogenschijnlijke vrijheid van menselijk handelen heeft altijd ingrijpende consequenties.

Het is de opgave van de stedenbouwkundige discipline om altijd een antwoord te geven op het waarom van de verandering. De zorgvuldige analyse van wat er is, wordt gevolgd door een gemotiveerd ontwerp, toegespitst op de uniciteit van de plaats en de plek.

Het resultaat van een veranderingsproces streeft een zo groot mogelijke duurzaamheid na. Duurzaam in de afweging van wat uiteindelijk noodzakelijkerwijs verdwijnt en duurzaam in de zin van blijvend waardevol voor de toekomst.



Hoewel de entreeborden van het dorp Groessen vóór de locatie aan de Kerkakkers 33 staan, ligt deze bestemmingplantechnisch gezien toch net buiten de bebouwde kom.

De locatie ligt vrij openlijk tussen de landerijen, maar heeft toch een relatie met dichtbij gelegen woningen in het dorp. De glasopstanden gelegen op deze locatie zullen plaatsmaken voor één woongebouw met twee wooneenheden.

INLEIDING

Door de eigenaar van Kerkakkers 33 te Groessen is een verzoek voor functieverandering binnengekomen voor het betreffende perceel. De op het perceel aanwezige glasopstanden zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats is er de mogelijkheid tot het terug bouwen van één woongebouw met twee wooneenheden. De bestaande woning zal blijven staan.

Vanuit dit verzoek is gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op de betreffende locatie en zijn de functies en ontwikkelingen bekeken die van invloed zijn op de uiteindelijke beeldvorming rond de betreffende plek.



Perceel met glasopstanden, zuidelijk van de bestaande woning.



Locatie van herbouw, noordelijk van de bestaande woning.

STEDENBOUW

Middels functieverandering is het realiseren van één woongebouw met twee wooneenheden mogelijk. Voor dit woongebouw met bijbehorende kavels en bijgebouwen, dient een goede plek en verschijningsvorm te worden gevonden waarbij een aantal criteria van belang zijn:

Bij het bouwen van het woongebouw wordt uitgegaan van een voetprint van max. 125m² per wooneenheid. Bij iedere wooneenheid mag een bijgebouw worden geplaatst met een voetprint van max. 60 m². De glasopstanden liggen aan de zuidzijde van de bestaande (bedrijfs)woning, het nieuwe woongebouw zal op een perceel

aan de noordzijde van de bestaande woning worden gerealiseerd. Bij functieverandering wordt vaak gezocht naar compact bouwen in de vorm van een woonerf. Gezien het feit dat er in de omgeving geen woonerven zijn en de ligging aan een bebouwingslint, is het niet logisch om hier een woonerf te realiseren. Door te kiezen voor terugbouwen op een perceel noordelijk van de bestaande woning wordt er meer relatie gezocht met de bebouwde kom van Groessen en de directe omgeving.

Er zijn drie belangrijke uitgangspunten voor de locatie van het nieuwe woongebouw. Als eerste moet er zo dicht mogelijk gebouwd worden bij de bestaande woning, om zo nog op enige wijze te voldoen aan 'compact bouwen'. Als tweede is het belangrijk om rekening te houden met bebouwing in de omgeving: het zicht van de omliggende woningen wordt zoveel mogelijk vrij gehouden in het plan. Als derde de groene en landschappelijke inpassing. Gezien het woongebouw een behoorlijke massa wordt in vergelijking met woningen in de omgeving, dient de woning in kaprichting te verspringen.

De kavelgroottes dienen passend te zijn bij de bestaande kavels aan de Kerkakkers en moeten zich verhouden tot de (nieuwe) wooneenheden. Uiteraard liggen de nieuwe woningen met



hun voorgevel naar de Kerkakkers. De kaprichting ligt in hoofdvorm parallel aan de straat en deels in een haakse richting (zie referentiebeelden). De bouwmassa dient in hoofdvorm te bestaan uit één of anderhalve laag met kap. De voorgevel dient hierbij (optisch) zo 'laag' mogelijk worden gehouden (zie referentiebeelden). De maximale bouwhoogte mag 9 meter bedragen.

Voor de bijgebouwen geldt dat deze los van de woningen moeten worden gebouwd, om zo geen té forse bouwmassa te krijgen. De bijgebouwen kunnen vrij worden geplaatst op een locatie minstens achter de rooilijn van het woongebouw. De bijgebouwen mogen voorzien zijn van een kap of plat dak, de richting van de kap is vrij.

ARCHITECTUUR

Vanuit de architectuur wordt er verlangd dat in hoofdvorm wordt aangesloten bij de heersende architectuur ter plekke. Wel dient er een moderne vertaling te worden gemaakt waarbij de glastuinbouw in het gebied gebruikt kan worden als inspiratie. De architectuur in het buitengebied van Groessen is veelal bescheiden en eenvoudig, maar ook divers en een tikje 'rommelig'.

> Op deze schets is de nieuwe ontwikkeling aan de Kerkakkers 33 te zien. Door het slopen van de glasopstanden ontstaat er de mogelijkheid tot het terugbouwen van één woongebouw met twee wooneenheden.

Belangrijk voor het nieuwe woongebouw is om deze zo dicht mogelijk bij de bestaande woning te bouwen om zo nog redelijk te voldoen aan het 'compact bouwen'. Daarbij moeten wel twee zichtlijnen worden vrijgehouden.

Niet-wintergroene hagen omsluiten de voor- en zijkant van het perceel om het woongebouw optisch kleiner te maken. Beide wooneenheden hebben een eigen oprit; de noordelijk oprit is maximaal 3 meter breed, is aan beide zijden ingesloten door een haag, is ingetogen van karakter (geen gemetselde poeren/groot hekwerk). De zuidelijke oprit is de 'hoofdentree' en mag maximaal 4 meter breed zijn. Tot aan de rooilijn van het woongebouw mogen de opritten niet breder zijn dan deze maten.

In de voortuin staan minimaal twee solitaire bomen, verschillend in soort, grote en plantafstand tot het woongebouw.

De toe te passen materialen kunnen baksteen, glas, hout, riet, keramiek en (metalen) plaatmateriaal zijn. De toe te passen kleuren kunnen divers zijn, waarbij wel gezocht wordt naar natuurlijke tinten. Lichte kleuren als wit en geel mogen niet gebruikt worden. Gestucte gevels zijn ook niet toegestaan.

De architectuur dient eenvoudig en bescheidenheid uit te stralen die passend is bij het agrarische karakter. Architectonische verfrazingen zoals schilden, topgevels en ornamenten worden daarbij vermeden. Eenvoudige dakramen zijn toegestaan (zie referentiebeelden), dakkapellen zijn enkel toegestaan aan de achterzijde. Het woongebouw biedt mooie kansen om in de architectuur een