

BeeldKwaliteitPlan Weteringse Broek

Voor vier bouwkavels op drie locaties in de gemeente Voorst: Twee nieuwe vrijstaande woningen en een nieuwe twee-onder-een-kapwoning met eventuele bijgebouwen. Bevat tevens richtlijnen voor het erf en nieuwe bijgebouwen bij de bestaande boerderij aan de Ganzevlesweg 12 in Teuge.



Opdrachtgever: Gemeente Apeldoorn

Datum: 13 februari 2013

Door: ir. John van Dijk
Annerie van Daatselaar

MTB Architecten Apeldoorn en Amsterdam
Landschapsarchitect Oosterbeek

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding en leeswijzer	2
2. Achtergrond en opgave	3
3. Voorschriften	4
4. Kenmerken van de woning	5
5. Kenmerken van vrijstaande bijgebouwen bij de nieuwe woning	10
6. Kenmerken van vrijstaande bijgebouwen bij de boerderij	12
7. Kenmerken van de terreininrichting bij de nieuwe woning	13
8. Kenmerken van de terreininrichting bij de boerderij	13
9. Gemeentelijk overleg	15
10. Welstandsbeoordeling	16

1. INLEIDING EN LEESWIJZER

In dit stuk zijn de VOORSCHRIFTEN en KENMERKEN voor het ontwerp van de 3 gebouwen op de 4 nieuwe bouw kavels in het landschapsplan Weteringse Broek vastgelegd. De kenmerken waar de gebouwen aan moeten voldoen zijn voor ieder van de locaties gelijk. Wel zijn ze apart voor de woningen en voor de bijgebouwen. Tevens zijn de KENMERKEN voor het erf en de nieuwe bijgebouwen bij de bestaande boerderij in voorliggend plan opgenomen.

In het bestemmingsplan met de bijbehorende tekeningen is te vinden hoe groot de woningen en de bijgebouwen mogen worden en waar ze mogen komen. De kenmerken waar ze welstandstechnisch aan moeten voldoen zijn in dit BeeldKwaliteitPlan omschreven. Aan dit BeeldKwaliteitPlan wordt de aanvraag uiteindelijk getoetst door de welstandscommissie.

Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van het beeld dat we voor ogen hebben en/of de zaken die we juist niet wensen. Deze beelden zijn slechts illustraties. Bij strijdigheid met voorschriften kunt u zich daar niet op beroepen.

Het laatste hoofdstuk geeft een toelichting op het verplichte vooroverleg met de Gemeente Voorst en op de welstandsbeoordeling. Het benoemt ook de vrijstellingsbevoegdheden van de welstandscommissie als u van de VOORSCHRIFTEN in dit BeeldKwaliteitPlan af wilt wijken.



De drie bouwlocaties

2. ACHTERGROND EN OPGAVE

De gemeente Apeldoorn heeft in 2010 het agrarische bedrijf aan de Ganzevlesweg 12 in Teuge (gemeente Voorst) aangekocht om bij te dragen aan de ontwikkeling van het gebiedsplan voor het Weteringse Broek.

De agrarische functie van het bedrijf komt te vervallen en de stallen worden grotendeels gesloopt. De karakteristieke boerderij blijft behouden en krijgt hoofdzakelijk een woonfunctie. De locatie is zeer geschikt voor kleinschalige recreatieve functies. De gronden worden deels weer uitgegeven als agrarisch gronden, maar er wordt ook een groot deel omgevormd naar natuur of benut voor landschappelijke inpassing.

Om het plan te kunnen financieren worden vier woningbouwkwavels op drie locaties uitgegeven. De locaties zijn op basis van een zorgvuldige landschappelijke analyse en in goed overleg tussen de gemeentes Apeldoorn en Voorst bepaald.

1. Locatie aan de Lochemsestraat (Boer Molhuisenlaan): 1 vrijstaande woning
2. Locatie aan de Tiendijkenseweg (naast nr. 4): 2 woningen (2-onder-1-kap)
3. Locatie aan de Tiendijkenseweg (ten z-w van nr. 6): 1 vrijstaande woning

Algemene uitgangspunten vrijstaande woningen

- Volume woning maximaal 750 m³
- Oppervlakte bijgebouwen max. 75 m² per woning
- Kavelgrootte (woning en tuin) ca. 1.000 tot 1.500 m²
- Desgewenst uit te bereiden met een aangrenzend perceel weiland tot ca.1 ha.

Algemene uitgangspunten 2-onder-1-kap woningen

- Volume woning maximaal 450 m³
- Oppervlakte bijgebouwen 75 m² per woning
- Kavelgrootte (woning en tuin) ca. 600 tot 1.200 m²
- Desgewenst uit te bereiden met een aangrenzend perceel weiland tot ca.0,5 ha.

3. VOORSCHRIFTEN

1. Totaalsfeer: specifiek passend in het landelijk gebied, maar wel eigentijds vormgegeven.
2. Van veraf, door de oogharen, voegt het plan zich naadloos in de omgeving. Van dichtbij toont het zijn eigentijdsheid en zijn eerlijke eigenheid.
3. Het ontwerp moet aantoonbaar voor deze locatie zijn ontworpen.



INSPIRATIE – goede voorbeelden van eigentijds vormgegeven woningen

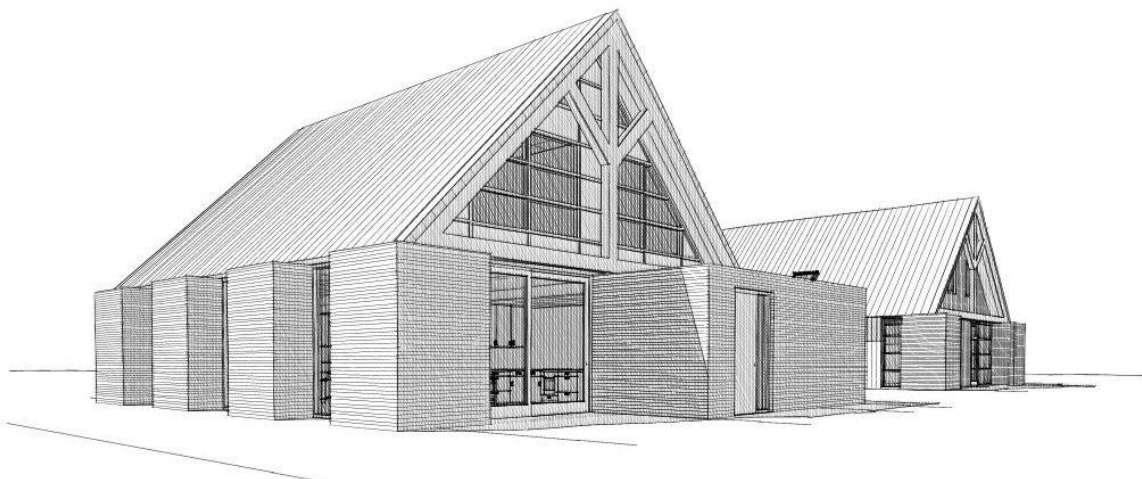


4. KENMERKEN VAN DE WONING

1. het pand laat eerlijk zien dat het geen boerderij of schuur is maar een woonhuis
2. het hoofdgebouw heeft een eenduidige hoofdvorm, uit 1 of maximaal 2 delen, van rechthoekige plattegrond met kap
3. de bovenbeëindiging is een kap, een symmetrisch zadeldak, met een dakhelling van 45 tot 60 graden. Een ondergeschikt deel mag een flauwere dakhelling hebben.
4. de goothoogte (gemeten op de snijlijn van dak en gevel) is max. 3,5 m, de nokhoogte is max. 11m voor de twee-onder-een-kapwoningen geldt een max. goothoogte van 3,30 m.
5. alle detailleringen zijn van hoge esthetische kwaliteit
6. de dakranden en dakoverstekken zijn slank en verfijnd gedetailleerd
7. de kap heeft geen wolfseinden of schilden
8. de gevelopeningen hebben geen glasroedes
9. de gevelopeningen hebben geen luiken tenzij ze heel eigentijds en echt functioneel zijn
10. kleurgebruik: landschappelijke kleuren: voornamelijk donkere bruin- en grijstinten, geen harde kleuren en/of accenten
11. kozijnen en draaiende delen zijn donkergrijs, grijs, naturel hout of wit
12. de gevelopeningen hebben overheersend een verticale uitstraling
13. de kap is bedekt met blauwgesmoorde gebakken pannen, hout of riet, evt. in combinatie met zonnepanelen. bij de vrijstaande woningen kan voor de kap ook zink toegepast worden
14. de gevels zijn geheel opgetrokken uit baksteen-metselwerk of uit hout
15. de steenkleur is een donkere bruin- of grijstint of evt. wit gekeimd metselwerk
16. de voegkleur is grijs, wat kan lopen van antraciet tot lichtgrijs.
17. de eventuele houtkleur aan de gevels is onbehandeld/naturel of een donkere bruin- of grijstint
18. de gevelopbouw is goed geproportioneerd en heeft een logische hiërarchie tussen begane grond en verdieping

19. de voorgevel mag zich niet door nadrukkelijke formaliteit van de overige gevels onderscheiden
20. er zijn geen verwijzingen naar streekgebonden architectuur uit andere gebieden
21. de ontwerper (mits voldoende vaardig) wordt uitgenodigd om het ontwerp een sterke en karaktervolle (eerlijke) eigenheid mee te geven. Bijvoorbeeld door:
 - het ontwerp en de gevelindelingen duidelijk te laten beïnvloeden door de zonoriëntatie,
 - de hoge zomerzon te weren en de lage winterzon toe te laten,
 - de langs- en de kopgevels qua gevelopeningen sterk afwijkend te behandelen
 - het meeontwerpen van buitenplekken als terrassen en veranda's

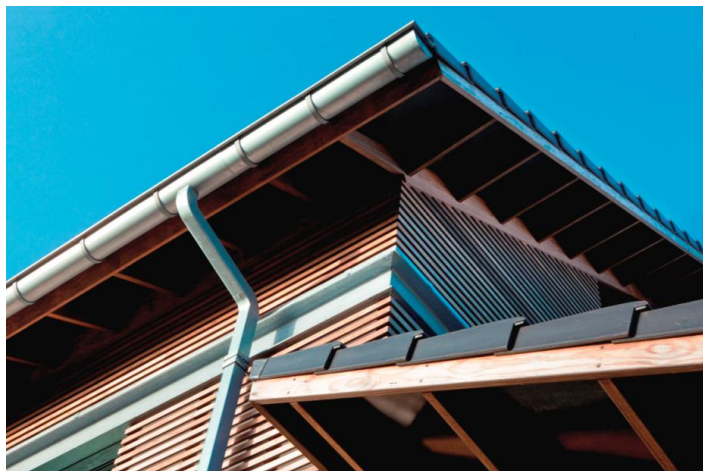
INSPIRATIE – goede voorbeelden van eigentijds vormgegeven woningen



rustige vormen, woning gemetselde gevels, schuur houten gevels



INSPIRATIE – goede voorbeelden van eigentijds vormgegeven woningen



INSPIRATIE –goede voorbeelden van eigentijds vormgegeven woningenn



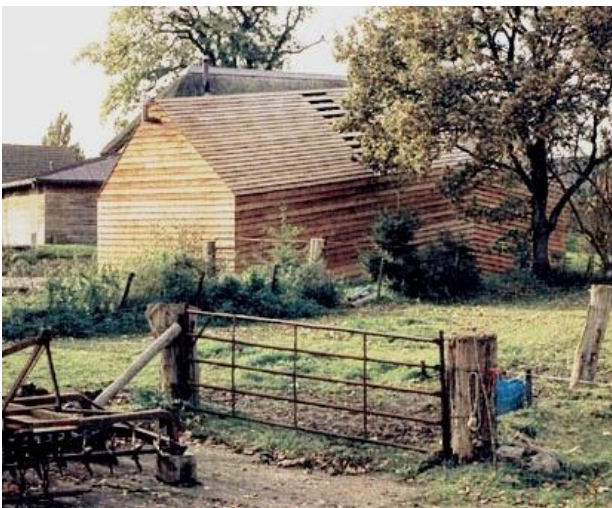
AFGEKEURD – voorbeelden met foute kenmerken



5. KENMERKEN VAN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ DE NIEUWE WONING

1. de bijgebouwen staan vrij van de woning
2. het bijgebouw laat eerlijk zien wat het is (meestal: een schuur)
3. ieder bijgebouw heeft een eenduidige hoofdvorm, uit 1 deel, van rechthoekige plattegrond met kap
4. de goothoogte (snijlijn dak-gevel) is max. 3 m, de nokhoogte is max. 6 m.
5. de kap is een zadel- of een lessenaardak, met een dakhelling tussen de 15 en de 45 graden
6. er zijn geen dakoverstekken of dakoverstekken passend bij die van de woning
7. de kap heeft geen wolfseinden of schilden
8. de gevelopeningen hebben geen glasroedes
9. de gevelopeningen hebben geen luiken
10. alleen landschappelijke kleuren worden toegepast: donkere bruin- en grijsinten en geen harde kleuren/accenten
11. het dak heeft een bedekking van gebakken pannen, hout, zink of riet (of evt. bij dakhellingen tot 30 graden Eternit-golfplaten). Dit evt. in combinatie met zonnepanelen / zonnecollectoren
12. de gevels zijn opgetrokken uit hout of baksteen metselwerk
13. de eventuele houtkleur aan de gevels is onbehandeld/natuurlijk of een donkere bruin- of grijsint
14. de eventuele steenkleur is een donkere bruin- of grijsint.
15. de eventuele voegkleur is grijs, wat kan lopen van antraciet tot lichtgrijs.
16. voorkeur heeft een kaprichting haaks op die van de woning

***INSPIRATIE – goede voorbeelden van eigentijds vormgegeven bijgebouwen
bij de nieuw te bouwen woningen***



6. KENMERKEN VAN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ DE BOERDERIJ

1. De genoemde kenmerken op pagina 10 eveneens van toepassing. Slechts op enkele punten zijn afwijkingen mogelijk.
2. Zo is het hier goed denkbaar dat de gevelopeningen wel worden voorzien van glasroedes en luiken.
3. Ook ten aanzien van de kaprichtingen is een grotere vrijheid mogelijk of zelfs wenselijk.
4. Karakteristieke agrarische gebouwen, zoals een kapschuur of een hooiberg zijn mogelijk.
5. De referentiebeelden op pagina 11 kunnen als inspiratiebron dienen, maar een meer klassieke en functionele uitstraling is eveneens mogelijk. De bijgebouwen moeten in ieder geval passend zijn bij de uitstraling van de bestaande boerderij. Het geheel moet een vanzelfsprekend ensemble vormen.

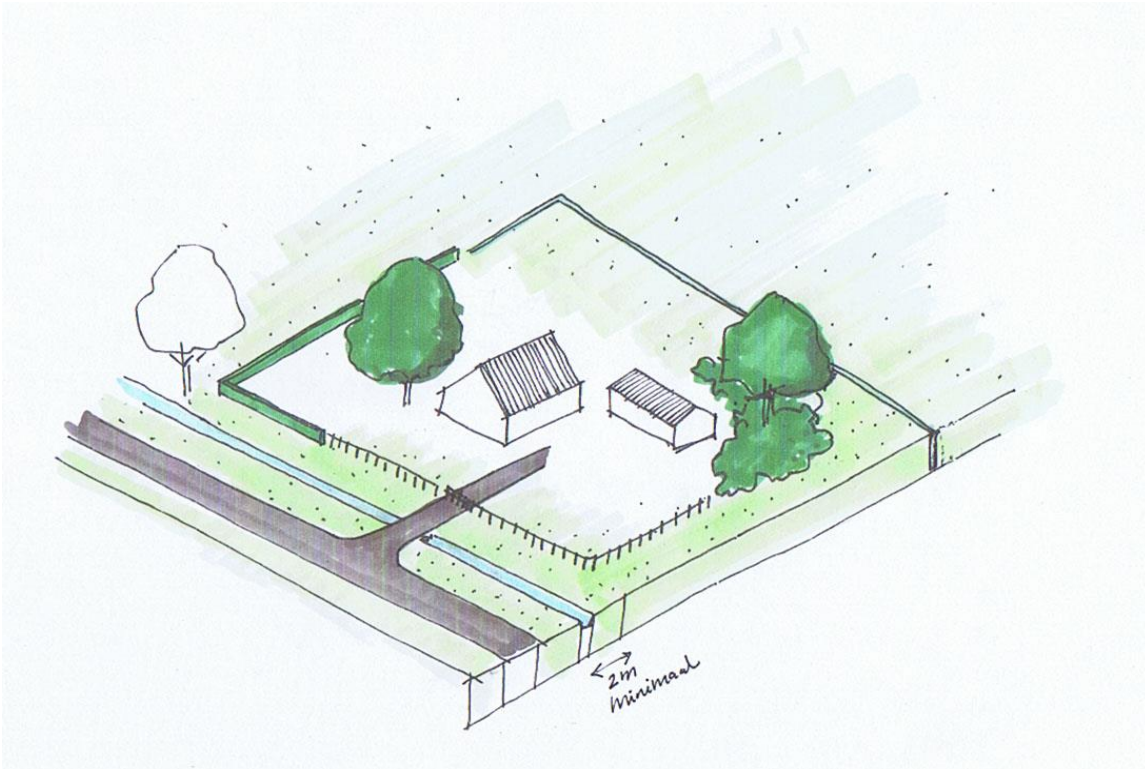
INSPIRATIE – goede voorbeelden van bijgebouwen bij de bestaande boerderij



7. KENMERKEN VAN DE TERREININRICHTING BIJ DE NIEUWE WONING

1. De tuinen en de overige terreinen rondom de woningen hebben een landelijke, groene, uitstraling.
2. De woningen liggen zo “open” mogelijk in het landschap.
3. Bij elke woning wordt minimaal 1 grote boom (minimaal 15 meter hoog) die passend is in het landschap van het Weteringse Broek aangeplant. Voorbeelden van inheemse soorten zijn: zomereik, gewone es, berk, zwarte els en wilg. Er mag ook een soort met meer sierwaarde worden aangeplant, zoals linde, paardenkastanje of notenboom.
4. De kavels die aan de openbare weg met een sloot liggen worden ontsloten door een dam (geen brug). De begrenzing van de tuin ligt minimaal op 2 meter afstand van de sloot.
5. Een erfafscheiding van de tuinen aan de straatzijde is niet noodzakelijk. Desgewenst worden gekozen voor een lage haag (meidoorn, liguster, veldesdoorn) of een laag raster. De maximale hoogte is 1 meter hoog.
6. Voor de begrenzing van achter- en zijtuinen die grenzen aan het open landschap worden per locatie aanbevelingen gedaan. Mogelijke oplossingen zijn: rasters, beplantingsgroepen, greppel, sloot of een lage haag.
7. Houten schuttingen, muren en groenblijvende hagen (coniferen, laurier, taxus, hulst) zijn nergens toegestaan.
8. De aanleg van een siertuin is geen verplichting. De weilanden mogen in principe tot de gevels doorlopen.
9. Elke woning wordt ontsloten door één inrit. Eventuele poorten (max. 1 m. hoog) zijn eenvoudig en sober van karakter en passen bij de vormgeving en uitstraling van de woning. De poorten staan nooit op de dam.
10. De inrit en erfverharding bestaan uit een sobere halfverharding of klinkerverharding die passend is bij de materialen en kleuren van de woning.
11. De verlichting op het terrein bestaat uit verlichtingsarmaturen die aan de gevels van de woning of bijgebouwen zijn bevestigd. Vrijstaande verlichtingselementen zijn maximaal 0,80 m hoog. Vormgeving en kleurgebruik sluiten aan op de architectuur van de woning.
12. Op de erven, in de tuinen en in het landschap wordt streekeigen beplanting toegepast.

De woningen en de bijbehorende terreinen hebben een landelijke uitstraling en voegen zich op een logische wijze in het bestaande landschap. De overgangen tussen tuin en landschap zijn zo transparant mogelijk. Bij elke woning wordt minimaal 1 grote boom aangeplant.



8. KENMERKEN VAN DE TERREININRICHTING BIJ DE BOERDERIJ

1. Het erf behoudt de uitstraling van een agrarisch erf.
2. Het principe van voor- en achtererf wordt toegepast. Het voorerf (of voortuin) krijgt de uitstraling van een (sobere) boerensiertuin. Het achtererf is functioneel van karakter en heeft een relatie met het achterliggende landschap.
3. Beeldbepalende bomen blijven gehandhaafd.
4. Tuinafscheidingen bestaan uit lage geschoren hagen (max. 1 meter hoog). Toe te passen soorten zijn: liguster, veldesdoorn, meidoorn, beuk of haagbeuk. Hulst of taxus zijn als groenblijvende soorten toepasbaar. Laurierkers en coniferen zijn niet toegestaan.
5. De verharding op het achtererf bestaat uit gebakken of betonnen klinkerverharding of halfverharding (in leem gestabiliseerd grind of gebroken puin of zand). Een combinatie van verschillende materialen is mogelijk.
6. Afrasteringen zijn eenvoudig van vorm en uitvoering (palen en draad).

9. GEMEENTELIJK OVERLEG

Ver voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, namelijk zodra de eerste schetsen gemaakt zijn, zal de beoogde aanvrager met de gemeente Voorst in contact treden voor voorbespreking van het plan. In deze verplichte besprekingen zullen in ieder geval de beeldkwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke inbedding van het plan door u toegelicht en door hen beoordeeld worden. Voor de landschappelijke inbedding zal een terreininrichtingsplan moeten worden overlegd. Hierop zijn in ieder geval alle erfscheidingen aangegeven evenals verhardingen en hoger opgaande beplantingen.

10. WELSTANDSBEOORDELING

1. Vergunningsaanvragen (bouwplannen) zullen door de Welstandscommissie van de Gemeente Voorst worden beoordeeld, met als toetsingskader dit BeeldKwaliteitPlan.
2. De Gemeente Voorst hanteert voor deze locaties hoge welstandseisen. De welstandscommissie zal dan ook alleen plannen van voldoende niveau in behandeling nemen. Bovendien zullen deze plannen eerst met positief resultaat in bovengenoemd overleg met de Gemeente moeten zijn behandeld en beoordeeld. Bij de welstandsbeoordeling zal het terreininrichtingsplan mee worden getoetst.
3. De welstandscommissie kan van ieder van de voorschriften uit het BeeldKwaliteitPlan afwijken, mits dit een beter resultaat oplevert dan aanhouden van de voorschriften én mits het voorliggende plan minimaal als GOED wordt beoordeeld.

COLOFON



ir. John van Dijk
MTB Architecten Apeldoorn en Amsterdam

Nieuwstraat 27
7311 HZ Apeldoorn

055-5216177
06-51356645

Postbus 649
7300 AP APELDOORN

www.mtbarchitecten.nl
jvd@mtbarchitecten.nl

ANNERIE VAN
DAATSELAAR
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT

Cronjéweg 15
6861 CD Oosterbeek

026-3392067
06-44862051

www.annerievandaatselaar.nl
annerievandaatselaar@gmail.com