

Beeldkwaliteitplan Grotenhuisweg Posterenk

AANLEIDING

In het kader van functieverandering aan de Zwarte Kolkstraat 49, worden buiten gebruik geraakte agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Behalve een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsimpuls mogen, in ruil daarvoor, enkele woningen worden gebouwd. Omdat dit op het perceel aan de Zwarte Kolkstraat niet tot de gewenste kwaliteitsverbetering zou leiden is hiervoor een andere locatie gezocht. Aan de Grotenhuisweg te Posterenk, net buiten de bebouwde kom, is een plek gevonden voor de bouw van twee woningen.

Dit beeldkwaliteitplan bevat de uitgangspunten voor het gewenste beeld op stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch gebied voor de locatie Grotenhuisweg tussen nummers 16 en 32 in Posterenk.

LEESWIJZER

Allereerst worden de omgeving van het plangebied en de ambities van dit plan beschreven. Daarna wordt ingegaan op de landschappelijke inrichting en de ontwerppunten van de gebouwen. Deze ontwerppunten vormen de beeldkwaliteitseisen en worden puntgewijs beschreven. Tot slot wordt het proces van overleg met de gemeente toegelicht. In de bijlage Ontwerpplan zijn de referentiebeelden voor de landschappelijke inrichting en één van de nieuw te bouwen woningen weergegeven. Het landschapsinrichtingsplan is in de andere bijlage weergegeven.

DE OMGEVING

Dit gedeelte van de Grotenhuisweg grenst aan de bebouwde kom, maar de agrarische oorsprong van de omgeving voert de boventoon. De ruime omgeving kenmerkt zich, behalve door de duidelijk agrarische karakteristiek, ook door een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Ondanks de relatieve verdichting, is het onderscheid met de bebouwde kom nog goed herkenbaar.

Het landschap is half open. Enige verdichting van de bebouwing is hier denkbaar, maar een echt dorps bebouwingslint zou een (optische) vergroting van de bebouwde kom betekenen en dat wordt als minder passend ervaren. Daarom worden de woningen geplaatst in een duidelijk "losse" setting als een traditioneel dorpslint.

AMBITIES

Bij functieverandering is de ambitie steeds om, naast het verwijderen van forse, ontsierende en in onbruik geraakte gebouwen, een forse kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Daarbij vergt het samenspel tussen landschap, stedenbouw en architectuur steeds bijzondere aandacht.

Ontwikkelingen in het buitengebied moet altijd in het van oorsprong agrarische landschap passen en ook, in geval van geheel nieuwe ontwikkelingen bij functieveranderingen, tot een verbetering leiden van de ruimtelijke kwaliteit.

De organisatie van het traditionele agrarische erf is doorgaans het ontwerpprincipe voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat dan om een compacte en informele cluster van gebouwen, rond één halfverhard erf, met één hoofdgebouw, met één ontsluitingsweg en verweven met het omringende landschap. In deze specifieke, relatief verdichte omgeving zou het strikt teruggrijpen op een traditioneel erf te geforceerd zijn. Beide woningen in dit plan worden daarom niet aan één, gezamenlijk erf te worden gesitueerd.

De hoofdprincipes blijven echter overeind: hoofdgebouw (woning) en bijgebouw zijn op traditionele wijze geordend aan een (halfverhard) centraal erf met één ontsluiting.

De geclusterde gebouwen, de erfbestrating en de beplantingen zijn samenhangende eenheden die in het landschap liggen, relatief los van andere bebouwingsclusters en door middel van streekeigen groen met het landschap verbonden. Het gaat dus om een landschappelijke ligging van het erf (en niet het verder verdichten van een bebouwingslint).

Materiaalkeuzes en kleuren ondersteunen het landelijke beeld. De architectuur (stijl) sluit aan bij het (traditionele) landschap maar is eigentijds van karakter.

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Voor de landschappelijke inrichting van het plangebied is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is in de bijlagen van dit plan opgenomen.



ONTWERPUITGANGSPUNTEN GEBOUWEN

Ontwerpuitgangspunten voor de woningen

1. Situering, ontsluitingen en erfopbouw conform het landschapsinrichtingsplan.
2. De woning heeft een eenduidige, enkelvoudige hoofdmassa met rechthoekige plattegrond, afgedekt met een zadeldak, zonder schilden of wolfseinden.
3. Er is sprake van één bouwlaag met kap.
4. De dakhelling is tussen 42 en 50 graden.
5. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de woning.
6. Bijgebouwen hebben een op het hoofdgebouw afgestemde kapvorm.
7. Woningen zijn eigentijds vormgegeven, maar passen qua materiaalkeuze, kleuren en karakteristiek in het agrarische landschap.
8. Gevels in (donker)roodbruin gebakken steen en hout (antraciet/ zwartbruin en eventueel deels onbehandeld).
9. Het contrast tussen de stenen en het voegwerk is niet te groot (donkere voegen).
10. De eigentijdse architectuur heeft geen traditionele buitenluiken of glasroeden in de ramen.
11. Verhoudingen in de gevel zijn evenwichtig met een logische hiërarchie tussen begane grond en verdieping.
12. Geen verwijzingen naar "streekeigen" architectuur uit andere gebieden.
13. Gevraagd wordt een deskundig vervaardigd ontwerp, waarbij tevens een samenhang met de terreininrichting tot stand wordt gebracht.
14. Gesuggereerd wordt om eigentijdse interpretaties van traditionele agrarische elementen in het ontwerp te verwerken: te denken aan: variatie op potdekselwerk, toepassen van lamellen, robuust naturel houten spanten, stoere schuifdeuren en dergelijk.
15. Het ontwerp houdt rekening met zonnepanelen: bij voorkeur op bijgebouwen of los n het veld" en uit zicht van de straat geplaatst.

Ontwerpuitgangspunten voor de woningen ten opzichte van elkaar

16. De woningen mogen op elkaar lijken, passen qua karakter en uitstraling bij elkaar, maar zijn uitdrukkelijk niet identiek;
17. De gelijkenis zit in het toepassen van vergelijkbare, maar niet identieke materialen voor de gevels, andere materialen op het dak (bijv. 1 riet en 1 gebakken pannen), kleine variaties in kozijnkleuren en dergelijke.

Ontwerpuitgangspunten bijgebouwen

18. Situering, ontsluitingen en erfopbouw conform het landschapsinrichtingsplan.
19. Ieder bijgebouw heeft een eenduidige, enkelvoudige hoofdmassa met rechthoekige plattegrond, afgedekt met een zadeldak, zonder schilden of wolfseinden.
20. Er is sprake van 1 bouwlaag met kap met een lagere goot dan de woning.
21. De dakhelling ligt tussen 42 en 50 graden, afgestemd op de woning.
22. Bijgebouwen zijn in ondergeschikt aan de woning (goothoogte, architectuur, materiaal en kleur);
23. Gevels zijn van metselwerk als de woning of donkerder Of in donkergebeitst hout (antraciet); daken niet gebakken pannen;

GEMEENTELIJK OVERLEG

Ver voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, aan de hand van de eerste ontwerpschetsen, zal de 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 de aanvrager toegelicht en ambtelijk 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.

Welstandsbeoordeling

Als onderdeel van het ambtelijke overleg met de gemeente wordt ook de welstandstoets in vooroverleg meegenomen. Na een ambtelijk en bestuurlijk akkoord kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De welstandstoets, die onderdeel uitmaakt van iedere omgevingsvergunning, wordt gebaseerd op dit beeldkwaliteitplan. Ook de terreininrichting zal bij deze beoordeling worden betrokken.

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.

Bijlagen: Landschapsinrichtingsplan
 Ontwerpplan woning Grotenhuisweg