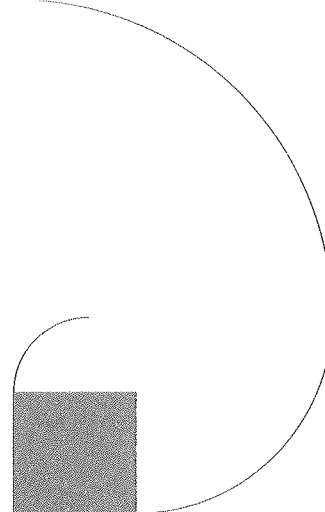


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente ZUTPHEN



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
nieuwbouw rijhal met kantine
Opdrachtgever
gemeente Zutphen
Adres
Lansinkweg 3, Zutphen

Commissie
IIIb
Vergaderdatum
mandaat
Datum advies
07-01-2014

Status
omgevingsvergunning
Nummer
20130420
Ons nummer
ZUT13-00012-1

Planopzet

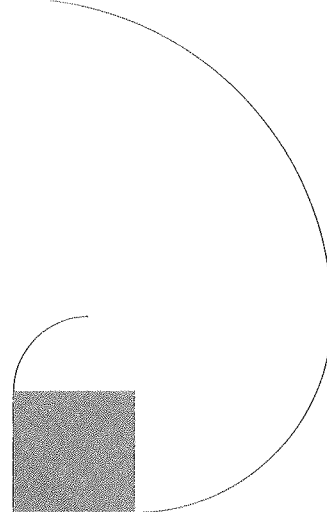
Het plan betreft de realisatie van een ruitersportcentrum aan de Lansinkweg 3 te Zutphen. De voormalige woonboerderij met diverse opstallen is al in gebruik voor de opfok van Friese paarden. Op het perceel zijn 2 paddocks aanwezig, deze zijn voorzien van een houten omheining en er is een paardenbak aanwezig, deze is verlicht. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Voor het gebruik is nog een extra bouwvolume noodzakelijk waarin een rijbak, een uitloop/longeerruimte en een kantine zijn opgenomen. Verder wordt er een buitenbak, een springweide en een crossweide, met daarin opgesteld een aantal hindernissen gerealiseerd. Een deel van het perceel is bestemd als weiland. Voor de landschappelijke inpassing is een inrichtingstekening gemaakt met een voorstel voor aanvullende groenstructuren. Het plan is al eerder besproken met de architect en heeft geleid tot aanpassingen van het gebouwwontwerp. Het plan is besproken met de architect en de initiatiefnemers.

Toetsingskader

Als toetsingskader voor de commissie fungeert de welstandsnota van de gemeente Zutphen. Van toepassing zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het buitengebied, gebied 16. De gebieden krijgen een reguliere welstandstoets (niveau 2). De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Het vroegere besloten landschap heeft een meer open karakter gekregen. De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door de forse, geclusterde bouwmassa's en de grote afstand van de bouwblokken onderling. De locatie is gelegen in het stedelijk uitloopgebied (STUIT-gebied). Het Stuit gebied is bedoeld als recreatief uitloopgebied. Een van de beleidsuitgangspunten is het versterken van het bestaande landschap met aandacht voor de cultuurhistorische waarden. De welstandscriteria gaan onder andere uit van enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen, specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.

Beoordeling

De ontwikkeling van een ruitersportcentrum op de locatie sluit aan bij de recreatieve doelstellingen die de gemeente heeft voor het Stuit gebied. Via een onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de provinciale weg is de locatie goed bereikbaar vanuit de recente uitbreidingswijk Leesten. De nieuwe voorgestelde bebouwing is compact en geclusterd op het erf gepositioneerd. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door eenduidige bouwvolumen met forse kappen. Een ondergeschikt deel is als een plat afgedekt bouwvolume uitgevoerd. De materialisering en kleurstelling dienen nog nader te worden gespecificeerd. Er is al wel gesproken over de uitvoering van de dakvlakken. In tegenstelling tot wat de tekeningen aangeven (rode kleurstelling) zal het dak worden uitgevoerd in een antraciet kleurige



GELDERS GENOOTSCHAP

golfplaat. Op de laatste inrichtingstekening met de datum 30-11-2013 is de buitenbak achter op het perceel geplaatst wat de compacte opzet van het erf verder versterkt. De uitvoering van de afrasteringen en waar ze worden toegepast is nog niet aangegeven. Geadviseerd wordt de hoogte van de afrasteringen beperkt te houden tot het hoogst noodzakelijke, te kiezen voor een maximale transparantie en te kiezen voor natuurlijke materialen in een gedekte kleurstelling. Indien plaatselijk hogere afrasteringen noodzakelijk zijn kan het beeld worden verzacht door ze te combineren met groenvoorzieningen. In de spring- en crossweide worden, als losse objecten hindernissen opgesteld. Geadviseerd wordt de hindernissen qua hoogte beperkt te houden en uit te voeren in onbehandeld hout. De voorgestelde groenstructuren sluiten in voldoende mate aan op de karakteristiek van de groenstructuren in het Stuit gebied. De boom- en struiksoorten zijn niet gespecificeerd, dit zal in later stadium nog moeten geschieden. Het ligt voor de hand te kiezen voor streekeigen soorten. Opgemerkt wordt nog wel dat het niet noodzakelijk noch wenselijk is dat alle planonderdelen volledig door groen worden afgeschermd. Het erf mag gedoseerd en geënceneerd zichtbaar zijn in het landschap.

Conclusie

Met belangstelling wordt de verdere planontwikkeling tegemoet gezien.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit



J.N. Pietersma Arch. AvB
adviseur ruimtelijke kwaliteit