

Beeldkwaliteitplan plangebied “De Gracht” in Groenlo



Augustus 2013

Inleiding

Voor de locatie De Gracht in Groenlo wordt al jaren naar een nieuwe invulling gezocht. Na diverse opties heeft een ontwikkelaar (CasaCura) zich bereid gevonden om een plan te ontwikkelen dat passend is voor een locatie aan de gracht in Groenlo. Om een ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen voor zowel de gebouwen en de beoogde inrichting van de buitenruimte is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naar aanleiding van een prijsvraag heeft de ontwikkelaar CasaCura het perceel aangekocht. Daarnaast heeft de ontwikkelaar het perceel van LBA aangekocht. De woning aan de Lievevelderstraat, nummer 50, is verkocht aan een particulier. De particulier gaat de monumentale woning bewoonbaar maken. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor het toekomstige bouwplan, waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is, ook al realiseert de gemeente de ontwikkeling niet (geheel) zelf. Eerst wordt de locatie beschreven. Daarna kunt u lezen welke andere aspecten nog van belang zijn voor de locatie. Het gaat hierbij o.a. om de inrichting van de buitenruimte. Hieronder is de locatie weergegeven.



Beeldkwaliteitsplan

Het plan "De Gracht" is een inbreidingslocatie gelegen aan de oostzijde van de vesting Groenlo en ligt tevens aan een belangrijke invalsroute van Groenlo. Het doel van het beeldkwaliteitplan is om in woord en in beeld de uitgangspunten te geven voor de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het plan legt het ruimtelijk beeld vast voor delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Het gaat dus vooral over gevels die zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, maar ook over de overgang tussen openbaar- en privéterrein.

Voor wie

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) is met name bedoeld als inspiratiebron voor architecten. Het is niet specifiek bedoeld voor de ontwikkelaar die op dit moment in beeld is, maar voor iedereen die bezig is of gaat met de locatie.

Ook zal het beeldkwaliteitplan dienen als toetsingskader voor de aanvraag Omgevingsvergunning. Dit beeldkwaliteitplan prevaleert boven de Welstandsnota. Voor gevallen waarin het beeldkwaliteitplan niet voorziet geldt de Welstandsnota van de gemeente Oost Gelre. In het beeldkwaliteitsplan is een schetsontwerp opgenomen voor de buitenruimte. Het schetsontwerp vormt de basis voor de toekomstige civieltechnische inrichting.

Kleine afwijkingen

Het kan voorkomen dat een bouwplan wordt ingediend, dat op kleine aspecten afwijkt van hetgeen in dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld. In dat geval is het ter beoordeling van de stedenbouwkundig medewerker of ondanks deze geringe afwijkingen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt gewaarborgd of zelfs wordt verbeterd. Bij een positief advies kan het college een afwijking toestaan.

Bestaand beleid

Op de locatie van het plan "De Gracht" zijn 2 beleidsstukken van toepassing namelijk:

1. Vestingstadbeleid Groenlo
2. Strategische structuurvisie Groenlo.

Het vestingstadbeleid beoogt de oude vesting beter leefbaar te maken. Dit zou kunnen door een voldoende bebouwingsvrije zone (gracht en groen) te creëren tussen binnenstad en rest van bebouwing. De grachtzone moet herkenbaar en zichtbaar worden. Tevens wordt gewezen op een wandelroute langs de gracht. Bebouwing uitgevoerd als stadsvilla, moet goed aansluiten op het oude stratenpatroon. Deze villa's zijn al op de andere plekken een stedenbouwkundige karakteristiek van Vestingstad Groenlo.

In de strategische stedenbouwkundige structuurvisie Groenlo wordt gewezen op de waarde van Groenlo als Vestingstad en de herkenbaarheid van de stad voor de cultuurtoerist. Belangrijk is de beleving van de vesting(gracht) en de toegankelijkheid van het gebied. De herkenbaarheid en het kleinschalige stratenpatroon zullen een extra belevingswaarde voor de bewoner en toerist zijn. Versterken van de vestingwal en gracht is een doelstelling. Aandacht wordt gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen geen grote projecten te realiseren maar karaktervolle individuele panden. Dit geldt zowel ter plekke van de stadsvilla als de nieuwe bebouwing aan de Lichtenvoordseweg.

Daarnaast is op dit moment de welstandsnota nog van toepassing. In de welstandsnota worden die niveaus van welstand onderscheiden. Voor deze locatie is het hoogste niveau "bijzonder" van toepassing. Dit betekent dat er een uitgebreide en gedetailleerde welstandstoets moet plaatsvinden. Er zal dan ook gekeken worden naar de detaillering van de gevels van gevel, ornamenten, voegvormen, muurankers en kozijnen etc.

Situatie plangebied

De locatie is gelegen langs de Lichtenvoordseweg, die een belangrijke invalsweg is in Groenlo. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de gracht van Groenlo. Tevens is de locatie dicht bij het historische stadscentrum gelegen. Deze locatie vraagt daarom een zorgvuldige ruimtelijke en bouwkundige invulling met aandacht naar de omgeving toe. In de nieuwe situatie wordt het bestaande park en de grachtzone door een langzaamverkeersroute met elkaar verbonden. Ook wordt de recreatieve- en toeristische waarde van het gebied positief beïnvloed door de langzaam verkeersroute langs de gracht. In het ontwerp worden de gracht en de stadsrand zichtbaar vanaf de Lichtenvoordseweg. Hierdoor wordt er kwaliteitswinst behaald. De oude bedrijfspanden verdwijnen en het rommelige beeld wordt verbeterd.

Momenteel staat op de te ontwikkelen locatie een bedrijfspand en zijn de aansluitend gronden als tuin ingericht. De locatie wordt omsloten door de Lichtenvoordseweg, Lievevelderstraat en de gracht van Groenlo. De gracht ligt aan de noordzijde en aansluitend een groenzone. Langs de Lichtenvoordseweg staan vrijstaande- en rijwoningen. Ook is langs de Lievevelderstraat nog een karakteristiek woning gelegen die opgenomen gaat worden in de planvorming. De gracht met groenzone aan de overzijde van de Lievevelderstraat omsluit het plangebied aan de noordwestkant en is de begrenzing van de oude historische stad.

Toelichting stedenbouwkundig plan:

Verderop is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het plangebied is ongeveer 4000 vierkante meter groot. Dit is exclusief de bestaande woning aan de Lievevelderstraat nabij de gracht, deze woning wordt ook opgenomen in het plangebied. De rest van de gronden is openbaar of wordt als tuin verkocht aan de aansluitende woningen. De locatie is vanwege de bijzondere ligging aan de gracht en de invalsweg een unieke plek. Op de hoek van de Lievevelderstraat komt de nieuw te bouwen stadsvilla (de rode blokjeslijn geeft de rooilijn aan). Afwijken van de rooilijnen is mogelijk bij een positief stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige. Tussen de stadsvilla en de bestaande woning aan de gracht zal een nieuw wandelpad komen die het gebied met Schralenstein verbindt en onderdeel is van een 'rondje langs de gracht'.

Stadsvilla

De hoek van de Lichtenvoordseweg en de Lievevelderstraat is een bijzonder punt dat door zijn vrije ligging aan een van de invalswegen een markant gebouw vereist. Deze locatie is een herkenningspunt die door de nieuwe stadsvilla de oude invalsweg naar de vesting toe versterkt. Deze "wachters" of te wel stadsvilla's komen op diverse plekken elders ook in Groenlo voor en benadrukken de oude stad en grachtzone. Diversiteit aan architectuur is vereist, maar de bebouwing is wel aan elkaar gerelateerd. Vanaf de Lievevelderstraat en Lichtenvoordseweg zijn zichtlijnen naar en vanaf de gracht aanwezig. Deze zichtlijnen mogen niet verstoord worden door kleine bouwwerken of groenelementen.

Monumentale woning

De bestaande monumentale woning wordt vernieuwd en in de toekomst particulier bewoond. De woning krijgt een ruime tuin, omzoomd met hagen.

Pand LBA

Aansluitend aan de bestaande woningen aan de Lichtenvoordseweg is een bedrijfspand gelegen op huisnummer 4 (LBA). Deze ligt ver achter de gewenste rooilijn. Vanuit stedenbouwkundige visie is het gewenst het pand meer naar voren te situeren waardoor deze onderdeel vormt van de straatwand. Dit pand kan aan de voorzijde bestaan uit 1 of 2 lagen met een kap. In de plannen wordt vóór het bestaande pand van LBA nieuwbouw gerealiseerd. Dit gedeelte krijgt een hoogwaardige uitstraling, maar is duidelijk ondergeschikt aan de stadsvilla. Met dit volume en vorm zal de nieuwe bebouwing zowel naar de stadsvilla als naar de bestaande woningen een goede stedenbouwkundige overgang ontstaan.

Of de bouwplannen uiteindelijk wel of geen gebruik maken van de bestaande bebouwing van LBA, is niet van belang. Wel moet de (nieuwe) rooilijn in acht worden gehouden.

De stadsvilla wordt ontsloten door een toegangsweg aan de zuidzijde van de bebouwing, op de plek waar LBA voorheen ook de toegangsweg had liggen. Via deze toegang is het parkeerterrein aan de achterzijde te bereiken.

Buitenruimte

In het binnengebied ligt een groene zone die rust en ruimte biedt waardoor de groene/blauwe uitstraling van de grachtzone wordt versterkt. Aan de kant van de gracht wordt de open ruimte versterkt door de groenzone. Door het gebied wordt een wandelpad gesitueerd, dat minimaal 2 meter vrij ligt aan weerszijden. Het parkeren wordt aan de achterzijde opgelost. Dit gebeurt in een groene setting (parkeren onder bomen). De stadsvilla krijgt een parkje aan de achterzijde. Er wordt een flinke boom geplant en er wordt uitzichtpunt gerealiseerd met zicht op de Gracht. Daarnaast wordt er tussen de stadsvilla en woningen aan de Lievevelderstraat een waterelement toegevoegd. Dit versterkt de beleving van het parkje naar de Lichtenvoordseweg en visa versa.

Groenlose karakteristiek

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan is aansluiting te zoeken bij de bestaande structuren van de omgeving in het bijzonder het grachtenpatroon. Ook is voor het beeldkwaliteitplan aansluiting gezocht met de karakteristieken en stedelijke kenmerken van het oude Groenlo. De bebouwing in Groenlo bestaat hoofdzakelijk uit eenvoudige en rustige architectuur die zich kenmerkt door baksteen met een kap. De detaillering overheerst niet in het gevelbeeld, maar detaillering is wel verfijnd. De stadsvilla wordt gekenmerkt door een eigentijdsbeeld gerelateerd aan de bestaande villa's rond Groenlo. Als referentie kader is de villa bij de Beltrumsepoort of aan de Lichtenvoordseweg. Het gebouw krijgt qua architectuur een monumentale uitstraling. De maat en schaal zijn gebaseerd op de bestaande villa's. Het gebouw is op 3 zijden georiënteerd en het hoofdaccent ligt aan de Lievevelderstraat waar één centrale ontsluiting is. De architectuur is ambachtelijk van aard en is met veel verfijning tot stand gekomen. De rooilijnen zijn weergegeven op het stedenbouwkundig plan.

Van belang is dat het naastgelegen pand Lichtenvoordseweg 4 samenhang heeft met de stadsvilla. Door de bebouwing moet de grachtzone een kwalitatieve opwaardering krijgen die zowel een positieve invloed heeft op de nieuwe bewoners als de toerist. De stadsvilla krijgt een monumentale statige uitstraling.

Functie van de panden

Het bestemmingsplan maakt zorgwoningen mogelijk. De plek heeft voldoende ruimte voor parkeren en een ruime tuin. Niet zo zeer de functie van het gebouw is van belang, maar wel is de villa als stedenbouwkundig en ruimtelijk element belangrijk. Elk pand heeft zijn eigen architectuur maar de panden hebben ook wel een onderlinge verbondenheid en samenhang.

Bouwvolume

De stadsvilla heeft 2 bouwlagen met kap en kan een verhoogd begane grond vloerpeil hebben van maximaal één meter. Wonen onder de kap heeft niet de voorkeur, maar bij een goede inpassing in relatie tot het dakvlak wordt het niet uitgesloten. Het dakvlak dient homogeen en rustig uitgevoerd te worden. Eventuele dakkapellen vallen weg in het dakvlak. De stadsvilla heeft in beginsel een zadeldak die evenwijdig loopt aan de straat en het wandelpad. De helling liggen tussen 40 en 60 graden.

Er wordt terughoudend omgegaan met verticale elementen die het zadeldak doorbreken. Een enkel verticaal element wordt alleen ingezet om een hoekaccent te maken. Een ritmiek van verticale elementen in het gehele dakvlak is uitgesloten. Bij een historische villa is het belang dat de gevelbreedte en de diepte van de massa niet te lang wordt. Een richtmaat hiervoor is een lengte van maximaal 15 meter.

De rooilijnen accentueren de hoofdmassa (rode blokjes). Om de beoogde zorgenheden te realiseren is een massa noodzakelijk die groter is dan de stadsvilla. Dit betekent dat architect een hoofdmassa kan realiseren van een stadsvilla, met daarbij ondergeschikte massa's. Dit kan bijvoorbeeld door een terug liggende gevelwand. Of een uitbouw aan de achterzijde. Uiteraard dient alles te passen en aan te sluiten bij de gewenste karakteristiek, zoals hiervoor is aangegeven.



Referentiebeelden stadsvilla

Hieronder is een aantal referentiebeelden weergegeven voor de stadsvilla.



Het gebouw op de voormalige plek van LBA is ondergeschikt aan de stadsvilla. Het gebouw zorgt voor een geleidelijke overgang van de stadsvilla naar de naastliggende woonhuizen. Dit kan bijvoorbeeld door een architectuur na te streven met een relatief eenvoudige bouwmassa in de vorm van geschakelde woningen. De detaillering is wederom verfijnd, echter wel minder aanwezig ten opzichte van de stadsvilla. Een referentie is weergegeven.

Kleur en materiaal gebruik

Gevels zijn van baksteen in rood tot roodbruine kleur. Aan de onderzijde krijgt het gebouw een gestucte plint van maximaal 50 cm (grijs). De dakbedekking is van leien of gebakken pannen in de kleur grijs tot zwart. De raampartijen zijn evenwichtig en vertonen een duidelijke symmetrie. In de vlakken van de gevel zijn de ramen qua maatvoering gelijk aan elkaar. De ramen zijn relatief klein en vallen duidelijk weg in de gevelmassa. Raampartijen worden per verdieping ingepast.

Detaillering

Het gebouw krijgt een hoogwaardige uitstraling door een rijke en ambachtelijke detaillering. In het metselwerk worden veel details toegevoegd. De kozijnen en kroonlijsten worden in hout uitgevoerd en krijgen een klassieke en rijk gedetailleerde uitstraling. Enkele voorbeelden zijn toegevoegd. Er kan ook gerefereerd worden aan historische details.



Buitenruimte

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een globale inrichting opgenomen. Dit dient nader uitgewerkt te worden in overleg met partijen. De uitwerking dient wel recht te doen aan de beoogde sfeer zoals weergegeven in dit beeldkwaliteitsplan.

Verkeer en parkeren

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Voor zorgeenheden geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per zorgeenheid. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de achterzijde van de stadsvilla. Parkeren aan de voorzijde is uitgesloten (noodgevallen en bijzondere (tijdelijke) situaties uitgesloten), zodat het voorterrein groen blijft en er verkeerskundig gezien geen onveilige situaties ontstaan. Het parkeren wordt volledig ingericht met een halfverharding (geelaccent). Het materiaal sluit qua sfeerbeeld aan bij de padenstructuur zoals die toegepast is rondom het grachtstelsel. De auto's worden met bomen ingepast. De auto's staan onder een dak van groen. Een geschikt soort boom hiervoor is een linde.

Groenstructuur langs de gracht

Het beloop van de waterlijn van de gracht zal worden gehandhaafd, er zijn geen wijzigingen in de beschoeiing. Ook om een groot deel van de bomen aan de gracht te handhaven. De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk in het plan worden ingepast. Indien bestaande bomen niet te handhaven zijn zullen er nieuwe bomen met een forse omvang worden geplant om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Het talud van de gracht is van gras, vanwege gewenste zicht op de gracht is lage beplanting aanwezig. Vanaf de weg loopt het talud langzaam naar de gracht. De gracht is hierdoor goed zichtbaar.

Wandelpad

Het wandelpad wordt in een halverharding uitgevoerd. De nieuw aan te leggen langzaamverkeersroute heeft een breedte van ongeveer 2,5 meter waarnaast aan beide zijden nog groen is gelegen. De route is verhard door middel van tegels of halfverharding. Langs de route staan 4 meter hoge lichtmasten van het type dat standaard in Groenlo wordt toegepast.

Hagen

De overgangen van openbaar naar privé zijn essentieel voor een goede ruimtelijke invulling. Om het groene beeld te versterken alle erfafscheidingen uitgevoerd door middel van een lage- en of hoge hagen. Er wordt gedacht aan beukenhagen. Enkele referentiebeelden voor de buitenruimte zijn weergegeven. De tuin achter villa krijgt een parkachtige uitstraling met lage hagen.

