

Beeldkwaliteitsplan Greenteweg 3-5, Genemuiden, gemeente Zwartewaterland

1. Opgave

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil zijn bestaande tuindersbedrijf transformeren naar een woonerf. De bestaande woning met aangebouwde garage blijft behouden. Het perceel aan de achterzijde kan worden herontwikkeld door de sloop van de huidige kassen. Er wordt ongeveer 1.800 m² aan opstanden en ruim 1.000 m² aan erfverharding gesloopt/verwijderd. Op het perceel mag na de sloop één grotere woning worden ontwikkeld. De maat van de woning is niet exact bepaald door de gemeente.

De gekozen maat is afhankelijk van het te behouden en te ontwikkelen karakter van het erf. Het bijgebouw kan los worden geplaatst bij de woning of in het hoofdvolume worden geïntegreerd. De herontwikkeling is maatwerk en wordt vormgegeven vanuit de wensen van de toekomstige eigenaren/eigenaar, het karakter van het landschap en de plek zelf. Vanuit de gemeente is een maximale maat van 1.000 m³ voor het hoofdgebouw en 150 m² voor het bijgebouw vastgesteld.

2. Beleid

2.1 Provinciale omgevingsvisie

Het perceel ligt in het zeeleilandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de bestaande erven, lintdorpen en de voormalige Zuiderzeestadjes. Nieuwe bebouwing kan alleen in de vorm van een toevoeging op/aan bestaande erven, in de linten en/of Zuiderzeestadjes. Het landschap dient een beschermende status te krijgen, gericht op de instandhouding van de beleefbaarheid vanaf de dijken; van de grootschaligheid en openheid en van de (terp)erven.

2.2 Landschapsontwikkelingsplan Zwartewaterland, Kampen en Zwolle (ZZK)

Het perceel is gelegen in het landschap van *'Kampereiland, mandjeswaard en Zuiderzeepolders – Delta Mooi'*. Als gewenste ontwikkeling wordt genoemd het versterken van het verschil in oude (terp)erven en jonge erven, ontwikkeling van natuur en cultuurlandschap en streekeigen beplanting op de erven. Bij nieuwbouw op de erven is het van belang dat wordt aangesloten bij de structuur van het erf (voor en achter), het erfensemble (hoofd- en bijgebouwen), de gebouwen (architectuur, kleur, materiaal), de begrenzing van het erf (afwisseling van open en besloten), het reliëf (oude terp of niet), het kavel- en waterpatroon en de ligging in het landschap.

2.3 Stadsrandvisie Genemuiden

Het perceel ligt in de stadsrand van de 'Westrand aan de Zuiderzeepolders'. In 2011 is hiervoor een visie opgesteld. De westrand is de luwe rand van Genemuiden. Ruim opgezette woonwijken grenzen hier direct aan het weidse polderlandschap met een groene dijk als heldere rand.

De uitbreiding van Tag West 'achter de dijk' voegt zich logisch in het landschap. Door de uitplaatsing van de volkstuinten en de aanleg van een parkeerterrein dreigt de scherpe grens tussen stad en land, die zo kenmerkend is voor de westrand, te vervagen. De bestaande bebouwing van het riethandel-bedrijf en het tuincentrum doen hier nu al afbreuk aan. Centrale opgave hier is om de grens opnieuw te definiëren (bron: Stadsrandvisie 2011). In de visie is dit voorgesteld met een nieuwe dijk. Deze dijk wordt niet aangelegd. Deze grens zal gedefinieerd moeten worden vanuit de huidige reguliere (particuliere) ontwikkelingen.

3. Uitgangspunten

3.1 Huidige situatie, beschrijving van ruimtelijke kwaliteit

Het perceel ligt buitendijks aan de westzijde van de kern van Genemuiden. Aansluitend ligt binnendijks de uitbreidingswijk 't Tag. Het perceel bestaat uit een bedrijfswoning van twee lagen met een (schild)kap, aaneengesloten bedrijfsgebouwen (kassen) en een parkeerplaats. Het perceel is omgeven met een sloot en een beplante groenstrook. Verspreid staan enkele bomen. Het perceel is toegankelijk aan de westzijde. Ten zuiden ligt aansluitend een buurperceel met diverse opstallen en opslag. Dit perceel heeft beplanting aan de zijden. Ten noorden ligt de parkeerplaats van de kerk. Vanaf het perceel is vrij zicht naar de polder ten westen. Ook is er zicht naar de nieuwe kerk ten noorden en de uitbreiding van 't Tag.

De dijk is als lint markant aanwezig. De dijk wordt intensief gebruikt door fietsers en wandelaars. Vanaf deze dijk is er ruim zicht op het open weidelandschap van de polder en op de achtererven van de percelen met opstallen en opslag. Door achterstallig onderhoud is deze zone vrij rommelig. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze rand.

3.2 Relatie met de ruimtelijke visie van de gemeente

Het perceel maakt deel uit van de zone waarvan in de Stadsrandvisie wordt gezegd dat deze opnieuw moet worden gedefinieerd: 'een stadsrandcompartiment, waarin de verschillende 'stadsrandfuncties' een logische plek krijgen; binnen dit compartiment wordt een samenhangende groenstructuur en een netwerk van wandelpaden aangelegd (bron: Stadsrandvisie 2011)'.

Het initiatief biedt de mogelijkheid een begin te maken met het versterken van de groene invulling van deze rand zoals dit in de Stadsrandvisie is omschreven. Mogelijk zijn er ook andere initiatieven in de zone die hierop kunnen aansluiten. Het is de rol van de gemeente hierin verder regie te nemen zodat een eenheid kan ontstaan.

Het Landschapsonwikkelingsplan Zwartewaterland, Zwolle, Kampen (LOP ZZK) geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden ingespeeld op de heldere structuren van landschappen en erven. Dit perceel heeft niet de kenmerken van een boerenerf. Het is een bedrijfsperceel met een geheel andere uitstraling. Dit wordt mede bepaald door de bestaande bedrijfswoning die behouden blijft. Het is dan ook niet geheel reëel om terug te vallen op de principes die in het LOP ZZK genoemd zijn aangaande (voormalige) agrarische erven. Voor het perceel zal een eigen visie ontworpen moeten worden die inspeelt op de kenmerken van het omringende landschap en de ligging in de stadsrand.

3.3 Waterbewust bouwen

Vanuit het project 'Waterbewust bouwen op Kampereilanden' zijn scenario's geschetst voor nieuwbouw op erven. De eigenaren krijgen zelf de mogelijkheid te kiezen voor inrichtingsmaatregelen. Per erf is dit maatwerk. De eigenaar is hiervan op de hoogte. Voor dit erf adviseren wij een minimale ingreep met een geleidelijke ophoging van 30 tot 40 centimeter. Waterbewust bouwen kan ook binnen het volume, bouwtechnisch worden opgelost zodat niet volledig aan deze terphoogte voldaan hoeft te worden. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit van landschap zal aangegeven worden, hoe hoog de gebouwen (dakhoogte en goothoogte) mogen worden. Vervolgens wordt gekeken welke terphoogte daarbij praktisch mogelijk is en wat in het volume zelf aan water-bestendigheid kan worden opgelost. Ruimtelijk gezien is het wenselijk de volumes: de bestaande woning met bijgebouw en de nieuwe volumes (hoofd en bijgebouw) bij voorkeur op één hoogte (terp) aan te leggen die geleidelijk naar de randen afloopt en afwatert in de sloot. Het nieuwe bijgebouw, wanneer los geplaatst, zou ook nog tegen de hoogte van de terp aan kunnen liggen.

3.4 Ontwerpprincipe

Het perceel is geen voormalig boerenerf. Voor de herontwikkeling van deze kavel grijpen wij dan ook niet terug op de principes van het boerenerf maar op het in de Stadsrandvisie gestelde van een perceel als onderdeel van een '**stadsrandcompartiment**'. In aansluiting op dit perceel vinden andere functies in dit compartiment hun plek.

Het compartiment wordt ruimtelijk begrensd door een 'sterke groen/blauwe structuur'. Elk perceel draagt bij aan de vervolmaking van het compartiment. Andere percelen worden mogelijk ook in de toekomst

herontwikkeld. De 'groen/blauwe' structuur wordt gevormd door bomen(rijen), extensieve natuurlijke groenstroken en door water.

3.5 Ruimtelijke randvoorwaarden erf en landschap

De **investering** van ruimtelijke kwaliteit is gelegen in:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de perceelsstructuur door:
 - o herstel van een optimaal doorzicht vanaf de dijk naar het open weidelandschap. Door sloop van het kassencomplex ontstaat er mogelijkheid dit zicht te herontwikkelen. De nieuwe volumes (hoofd en bijgebouw) zo positioneren en vormgeven dat er optimaal zicht ontstaat vanaf de dijk, vanaf het perceel en vanuit de woningen zelf, naar het open weidelandschap van de polder;
 - o herontwikkeling van een perceel dat zich voegt in een (nog verder te ontwikkelen) 'stadsrandcompartiment' waarin verschillende functies bijeen worden gebracht. Ontworpen in een heldere 'groen/blauwe' totaalstructuur. Dit perceel krijgt de functie wonen. Andere functies in het compartiment zijn, recreatieve routing, moestuinen, parkeerplaats, rietbedrijf, etc;
 - o deze 'groen/blauwe' structuur wordt gevormd door:
 - losse (knot)bomen aan de zijden van het perceel: bijvoorbeeld een afwisseling van knotwilgen langs de sloot of verspreid vruchtbomen (appel, peer, mispel, etc) en enkele streekeigen solitaires van de eerste orde in de randzone. Er moet worden nagegaan of de huidige bomen hiervoor geschikt zijn. De huidige soorten zijn niet bekend. Wenselijk zijn de streekeigen soorten als es, linde, paardenkastanje (let op bruinrot en essentakziekte). Een bomenrij op het perceel is ook mogelijk mits doorzicht onder de bomen mogelijk blijft (verbinding van perceel met het landschap);
 - aanleg van een brede waterzone en ruigtestrook van gras/kruiden/bloemen voor een natuurlijk karakter van de rand;
 - aanleg van een stevige landschappelijke singel aan de zuidzijde van het perceel met voldoende breedte om tot ontwikkeling te komen. Wenselijk zijn de streekeigen soorten als meidoorn, wilde liguster, es, hondsroos, sleedoorn, veldesdoorn, kardinaalshoed, els, wilg, gelderse roos, etc. Minimaal 3 meter hiervoor benutten als inplant in een groenzone van minimaal 5 meter breed;
 - o ontwikkeling van een transparante opzet van het ensemble van gebouwen in een heldere structuur, eenvoudig en formeel van opzet. Een ensemble van gebouwen dat zich harmonieus voegt in de overgangszone van bebouwd naar open weidegebied, aan de buitenzijde van de dijk;
 - o er is/zijn zowel één gezamenlijke toegang mogelijk als twee toegangen (behoud van de bestaande toegang). De locatie van de huidige toegang kan worden verlegd wanneer dit vanuit de nieuwe functie en structuur wenselijk is. Het gehele perceel met bestaande en nieuwe volumes moet als een eenheid worden vormgegeven, de continuering van de invulling van de randen van het perceel is daarbij belangrijk;
 - o in aansluiting hierop herontwikkeling van de aanliggende percelen als onderdeel van dit stadsrandcompartiment. De gemeente kan hier mogelijk een faciliterende rol vervullen. Initiatief tot herontwikkeling ligt bij de eigenaren.
- Behoud en versterking van het landelijke karakter van het perceel door:
 - o behoud van de ingetogen sfeer door de aanleg van een bescheiden siertuin bij de woning. Het landschap is 'de tuin' en bepaalt de sfeer van deze locatie: principe van 'gras tot aan de gevels'. Erfscheidingen in afwisseling met enkele hagen (afwisseling van meidoorn, veldesdoorn, liguster en beuk), losse struiken en palen met draad of rasters. In het bestemmingsplan kan worden geregeld waar het terras en de zone van de tuin zich bevinden en waar de landschappelijke rand zich bevindt. Hier geen bouwsels mogelijk maken van bijgebouwen en schuttingen;
 - o aanleg van nutsbeplanting, natuurlijke beplanting, kruidenrijke graszones, plas/dras zones (door extensief beheer). Benutting van natuurlijke laagtes voor het vasthouden en opvangen van water. Natuurlijke waterafvoer, afkoppeling van de bebouwing, vrij laten stromen over het perceel naar de sloot;
 - o behoud van een informele toegang met, wanneer wenselijk, een houten of eenvoudig ijzeren hek ter afsluiting;

- aanleg van een type verharding die past bij de sfeer van de omgeving, landelijk en ingetogen qua uitstraling en functioneel. Bij voorkeur een variatie in (half)verharding;
- behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond;
- ontwerp van een 'natuurlijk' hoogteverschil tussen de nieuwe en bestaande woning. Wanneer er tussen de huidige woning en de nieuwe volumes (hoofd en bijgebouw) een hoogteverschil van maximaal 0,40 meter voor watervrij bouwen zit, is dit in het perceel op een 'natuurlijke' wijze op te lossen.

3.6 Ruimtelijke randvoorwaarden gebouwen

De **investering** van ruimtelijke kwaliteit voor deze ontwikkeling is gelegen in:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door:
 - bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal). Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen);
 - informeel, transparant karakter van het gehele ensemble als overgang van de traditionele woonwijk naar het landschap (stadsrandcompartiment). Beplanting en ensemble van bebouwing zijn ondersteunend aan elkaar, beplanting als onderdeel van het geheel. De beplanting vormt geen afgesloten kader om de verschillende woningen maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners.
 - zorgvuldig, *onder architectuur*, ontworpen volumes (hoofd en bijgebouw);
 - hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik;
 - integraal meeontwerpen van bijgebouw en erfscheidingen.

In bijlage 1 is de erfschets opgenomen waarin een aantal van de bovenstaande randvoorwaarden is verbeeld. Deze schets is geen ontwerp maar geeft een principe weer van de wenselijke inrichting van het perceel. Er zijn meerdere ontwerpen mogelijk, gebaseerd op dit principe.

4. Welstandscriteria bebouwing

4.1 Beleidsambitie: Hoog

De gemeente heeft voor deze rand een hoge kwaliteitsambitie. De nieuwe woning vormt met de reeds bestaande woning een nieuwe invulling van het nog te ontwikkelen stadsrandcompartiment van de westelijke stadsrand. Voorbijgangers moeten deze overgang van stad naar land 'ervaren' door een architectuur, erfstructuur en erfinrichting die het midden vormt tussen een landelijke en een meer dorpse/klein stedelijke architectuur en inrichting. Het materiaalgebruik en de inrichting van het perceel zijn op eenzelfde wijze gebaseerd op de kenmerken van het landelijk en dorpse/klein stedelijke gebied. Het aspect duurzaamheid krijgt invulling met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

4.2 Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie:

- het (nieuwe) erfdeel bestaat uit een samenhangend ensemble van hoofdhuis met ondergeschikt, vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Dit bijbehorend bouwwerk wordt bij voorkeur ontworpen in sterke samenhang met het hoofdvolume, waarbij in materialisering de ondergeschiktheid tot uiting mag komen. De richting/oriëntatie van de gebouwen kan variëren.
- nokrichting: de hoofdvolumes dienen met de hoofdnok parallel of haaks op de bestaande woning te worden geplaatst. Ondergeschikte volumes, bijvoorbeeld voor een verbijzondering ter plaatse van een entree, haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.

Volume en massa:

- de volumes zijn eenvoudig van opzet en hebben een rechthoekige basisvorm. Ondergeschikte toevoegingen zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. Rust in het ontwerp is een uitgangspunt, waarbij de hoofdkap duidelijk afleesbaar is. Symmetrie in de opzet mag, mits dit zorgvuldig wordt ontworpen en er geen standaard notariswoning ontstaat.
- kapvorm: er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- per kavel dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kapvorm te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

Architectonische expressie en detail:

- de bebouwing heeft een heldere opbouw, waarin hoofdkap en ondergeschikte aankappingen duidelijk afleesbaar zijn. Hierdoor moet een rustig beeld ontstaan, passend binnen de context van de rand dorp/buitengebied. Het geheel kent een landelijke uitstraling zonder historiserend te zijn. Een klassieke knipoog naar de Nederlandse bouwtraditie is toegestaan, bijvoorbeeld door te werken met een eigentijdse versie van klassieke roedeverdelingen in het glas.
- de gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waarbij de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar is. Het gebouw moet alzijdig zijn ontworpen (alle gevels zijn op deze locatie even belangrijk);
- de gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel;
- dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het dakvlak zelf helder afleesbaar blijft.

Kleur en materiaalgebruik:

- algemeen: er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofd- en bijvolumes;
- basismateriaal van de gevels is gebaseerd op traditioneel materiaalgebruik;
- materiaalgebruik gevels: gevels worden opgetrokken uit traditionele materialen, zoals baksteen, stukwerk, hout, natuursteen of materiaal van vergelijkbare kwaliteit. Kleuren zijn traditioneel en kunnen variëren van zwart/antraciet, via roodbruin en zandkleuren naar grijs en wit.
- dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen;
- kleuren overig: het hoofdvolume en bijgebouwen dienen een eenheid te vormen in vormtaal, maar er mag wel op traditionele wijze een onderscheid gemaakt worden in materialisering. Het verdient de voorkeur een bijgebouw een ondergeschikte rol aan te laten nemen in vormgeving en/of materialisering. Te denken valt aan een hoofdhuis in baksteen of stukwerk met een sterker contrast in gevelkleur en een bijgebouw in gedektere kleuren met bijvoorbeeld houten gevels.

In bijlage 1 is de schets erfstructuur met hoofd- en bijgebouw voor één woning opgenomen (Bron: Het Overzicht).

Bijlage 1

Schets met één woning, hoofd- en bijgebouwen losstaand, ontwerpprincipie erfstructuur (1:500 verkleind, zonder schaal)

Het water, de kruidenrijke zone, de losse bomen en de singel vormen het 'blauw/groene' kader van het 'stadsrandcompartiment', zij vormen ruimtelijk een wezenlijk onderdeel van de erfstructuur.



