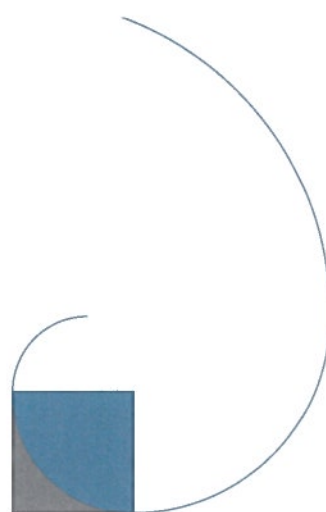


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente RENKUM



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
Nieuwbouw van drie woningen
Opdrachtgever
-
Adres
Geelkerkenkamp 18-20, Oosterbeek

Commissie
VI/DM/HP
Vergaderdatum
mandaat
Datum advies
12-12-2016

Status
vooroverleg
Uw nummer
-
Ons nummer
REN16-00103

Planopzet

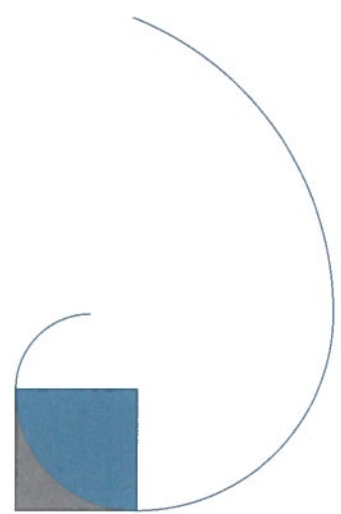
Het voormalige agrarisch bedrijf aan de Geelkerkenkamp dat bestaat uit een dubbele woning en agrarische gebouwen zal (grotendeels) worden gesloopt. De initiatiefnemer dhr. Geertsma wil op de locatie twee burgerwoningen aan de Geelkerkenkamp en een grotere woning op het achterste deel van de kavel terug bouwen. In het kader van vooroverleg is door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap over de ontwikkeling geadviseerd. Toen lag de vraag voor in hoeverre het (pré) plan zoals uitgewerkt aanvaardbaar was en waar de verbeterpunten zaten. De vraag was of de voorgestelde ontwikkeling qua erfverkavelingsopzet, hiërarchie tussen de bebouwing, erfinrichting en beeldkwaliteit van de woningen past op de locatie en onder welke voorwaarde de ontwikkeling kan plaatsvinden zodat de bijzondere ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van Oosterbeek behouden en versterkt worden. De conclusie was, dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar was onder de volgende voorwaarden.

- Ontwikkeling is voorstelbaar in landgoederenzone, afronding lintbebouwing aan de weg. Woongebouw op achtererf.
- Rekening houden met omgeving, verdere uitwerking nodig: doorzichten, hiërarchie in het gebied, relatie met Bato's wijk, reliëf en alzijdigheid.
- Agrarisch land en doorzichten open houden. (Wat is het plangebied precies, hoeveel grond hoort er bij en hoe wordt dat ingericht en beheerd.)
- Beeldkwaliteit: woning met 'allure' is voorstelbaar maar meer eenvoud in massa, kap, uitstraling en materialisering is gewenst. Een beeldkwaliteit die past in de context van Oosterbeek.

Naar aanleiding van dit advies is het plan verder uitgewerkt waarbij de verschillende tussenstadia zijn besproken in de mandaatcommissie. Wat nu voorligt ter beoordeling is het ontwerpbestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017, en de bijbehorende beeldkwaliteitplannen.

Toetsingskader

Als toetsingskader fungeert de welstandsnota van de gemeente Renkum. In de welstandsnota valt de locatie in deelgebied 17d Landschap – Zweiersdal / Bato's Wijk e.o. Hier geldt het strenge welstandsregime. Daarnaast geldt dat de locatie op een belangrijke overgang ligt waarbij de achterzijde van percelen als voorzijde wordt beoordeeld vanwege de invloed op de open ruimte en zichtlijnen. Het beleid in deze deelgebieden is in de eerste plaats gericht op de instandhouding van de aanwezige landschappelijke, natuur-, en cultuurhistorische waarden. Slechts incidenteel wordt voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat om een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen. Bij functieverandering is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Daarbij gaat het onder andere om de beeldkwaliteit van bebouwing, landschappelijke en ecologische kwaliteit en verkleining van bebouwd oppervlak.



GELDERS GENOOTSCHAP

Beoordeling

Het beeldkwaliteitplan landschap Geelkerkenkamp

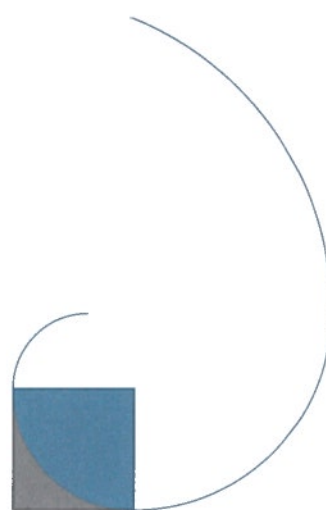
Het plan heeft zich na de eerdere advisering verder ontwikkeld. De onderbouwing en analyse zijn vollediger door het betrekken van de omgeving en de zichtlijnen vanuit Bato's Wijk. Er is zo beter in beeld hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de omgeving. De open inrichting van de agrarische gronden als akker/weide is passend bij de omgeving en cultuurhistorie. Het vervangen van de gebiedsvreemde beplanting een meerwaarde voor landschap en ecologie.

Het beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20 van Pouderoyen Campagnons

Het beeldkwaliteitplan bevat naast een schets van de bestaande ruimtelijke context een stedenbouwkundige opzet en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de opstallen. De twee nieuwe woningen aan de Geelkerkenkamp voegen zich door de verspringende rooilijnen, het voorgestelde volume en de keuze, om een woning evenwijdig en een woning haaks te plaatsen zorgvuldig in het bestaande lint. De derde woning, achter op het perceel is geplaatst naast de te behouden veldschuur. Door de voorgestelde plaatsing ontstaat een relatief compact gebouwensemble. De massaopbouw met krachtige kap en lage gootlijnen sluit aan op de landelijke context. De samengestelde hoofdvorm leidt tot een opdeling van het relatief grote totaalvolume van de woning en een zorgvuldige aansluiting op de context. Met de voorgestelde richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de gebouwen kan worden ingestemd. Ze zullen leiden tot een ingetogen uitstraling en een materialisatie die aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van de Geelkerkenkamp.

Verbeelding bestemmingsplan Geelkerkenkamp 18-20, Pouderoyen Campagnons

Op de bestemmingsplankaart zijn de bouwvlakken voor de woningen aangegeven en de vlakken waarbinnen zich bij- en aanbouwen kunnen ontstaan. Verder is er een vlak met tuinbestemming waar geen bouw mogelijkheden worden geboden. Door de positionering van de "tuinzone" aan de westzijde en de zuidzijde wordt voorkomen dat eventuele toekomstige bebouwing kan oprukken richting open landschap. Binnen het vlak "wonen" ten zuiden van de meest zuidelijke woning kan maximaal 80 m² bebouwing worden gerealiseerd dit is ruimtelijk denkbaar. Met de voorgestelde bouwvolumes die volgen uit de bestemmingsplanvlakken en de toegestane goot- en nokhoogten kan worden ingestemd. De woning achter op het perceel is fors van volume maar door het samengestelde volume voegt het zich in voldoende mate in het nieuwe erfensemble. Het volume wordt verder genuanceerd door de lagere ligging in het landschap ten opzichte van de woningen aan de Geelkerkenkamp.

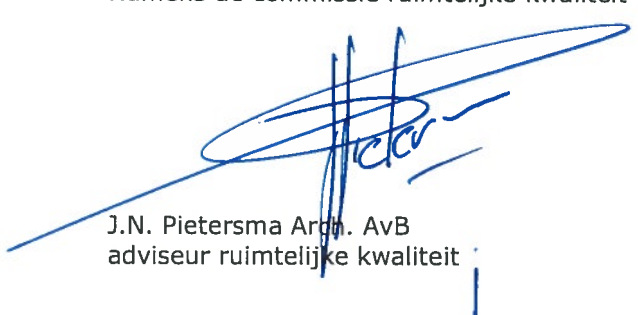


GELDERS GENOOTSCHAP

Conclusie

De commissie is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende beeldkwaliteitplannen voldoende waarborgen bieden voor het realiseren van de geformuleerde ambities. De functieverandering draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op en rond de locatie. De enigszins rommelige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden vervangen door woonbebouwing in een compacte erfopzet waardoor meer samenhang en rust in het bebouwingsbeeld ontstaat. De voormalige agrarische gronden behouden het beeld van akker/weide met een open inrichting waarbij gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen voor meer passende beplanting. Dit wordt beoordeeld als positief voor landschap, ecologie en cultuurhistorie. De planopzet houdt ook in andere aspecten in voldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarden. Doorzichten vanuit park Bato's Wijk blijven behouden en deels hersteld. Verder wordt er rekening gehouden met hiërarchie in het gebied en het aanwezige reliëf.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit



J.N. Pietersma Arch. AvB
adviseur ruimtelijke kwaliteit