

Agrarisch bedrijf De Hoef te Odijk

Functieverandering bouwblok

beeldkwaliteitplan



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Huidige beeld	3
2. RUIMTELIJKE HOOFDOPZET	4
3. BEELDKWALITEITSEISEN.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Beeldkwaliteitseisen woningen	7
3.3. Beeldkwaliteitseisen bijgebouw.....	10
3.4. Hardheidsclausule.....	12
3.5. Bronvermelding	12

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar-ondernemer van het agrarisch bedrijf De Hoef, gelegen aan de Rijnseweg 3 te Odijk, heeft het voornemen om binnenkort te komen tot bedrijfsbeëindiging. Dit op grond van leeftijd en het ontbreken van een bedrijfsopvolger. Het provinciaal beleid (Ruimte-voor-Ruimte) is er op gericht om deze bedrijfsbeëindiging voor de ondernemer financieel mogelijk te maken en tevens een bijdrage aan de omgevingskwaliteit te leveren. De ondernemer wenst gebruik te maken van de mogelijkheden die het beleid biedt.

Om in aanmerking te komen voor een ontwikkeling in het kader van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid is een onderbouwde ontwikkelingsvisie noodzakelijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is een visie op de beoogde beeldkwaliteit, zoals architectonische expressie, materiaaltoepassing, kleurgebruik, etc. Dit 'Beeldkwaliteitsplan' biedt dat inzicht en vormt het toetsingskader voor de beoordeling van de op te stellen bouwplannen.

1.2. Huidige beeld



Agrarisch bedrijf De Hoef met een vriendelijke uitstraling naar de Rijnseweg

Het te handhaven hoofdgebouw, het woonhuis presenteert zich aan de weg met een landelijke voortuin; verder staat het huis 'koud' op het verharde erf, waar de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is geregeld. Een bossingel langs de Rijnseweg (geen eigendom) en een daarachter gelegen weide zorgen voor een nette landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwblok. Door de beslotenheid van het landbouwperceel aan de noord- en oostzijde zijn er aan deze zijde geen visuele uitstralings-effecten van het bedrijf op de verdere omgeving. Door het ontbreken van een erfbeplanting aan de westzijde is vanuit de omgeving wel vrij zicht op de bedrijfsgebouwen.

2. RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

De dienstwoning blijft aan de Rijnseweg het beeld bepalen. Vanuit de privé-tuin is een vrije toegang mogelijk naar het aangrenzende hooilandje. De gehandhaafde, maar aangevulde erfbeplanting langs het hooilandperceel gaat de afscherming verzorgen van het nieuw ontwikkelde wooncluster. De inritconstructie met de waardevolle boomgroep aan de poort, wordt gehandhaafd en gaat mede dienen voor de ontsluiting van de achterliggende woningen en de achterliggende landbouwgronden.



De nieuwe woningen worden achter de dienstwoning gesitueerd en ontsloten op de bestaande (en verlengde) erfopgang, die overgaat in een kavelpad naar de achterliggende percelen. Deze overgang wordt gemarkeerd door een 'plaatsje' dat toegang geeft tot de beide nieuwe percelen. Er is sprake van een versprongen rooilijn waardoor beide woningen zich onderscheiden van elkaar. De rooilijn ligt voor de eerste woning op 20 en voor de achterste woning op 10 m. gerekend vanaf de

voorerfgrens. Door ook de plaatsing van de bouwvolumes qua lengterichting te variëren, onderscheiden ze zich duidelijk van elkaar en versterken ze de collectieve toegangspartij.

De kavels meten elk ca. 1.200 m². Elke woning beschikt over een riante tuin, aansluitend aan een perceel met een onbebouwd, semi-agrarisch karakter. De woningen staan op een onderlinge afstand van ca. 15 meter.

Garages/bergingen kunnen inpandig binnen het bouwvolume van de woningen worden opgenomen, waardoor het aantal gebouwen op het erf kan worden geminimaliseerd en de groene karakteristiek ervan wordt versterkt.

Indien echter bij de woningen een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd, dan bij voorkeur in de vorm van één enkel gemeenschappelijk gebouw. Zo blijft het totale bebouwingsbeeld robuust en compact, hetgeen past bij de ruimtelijkheid van een landelijk erf. Ook kan een tweetal bijgebouwen worden gerealiseerd in de vorm van een twee-eenheid, waarbij toch ook het beeld ontstaat van één eenduidig gebouw. Beide 'helften' staan privaatrechtelijk op zichzelf en kunnen worden gescheiden door een smalle doorsteek t.b.v. het beheer en onderhoud.

3. BEELDKWALITEITSEISEN

3.1. Inleiding

Algemeen

Om te voldoen aan de beoogde kwaliteitsslag, die wordt gevraagd bij een functieveranderingsopgave, dient het ruimtelijk ontwikkelingsplan te worden begeleid door een beeldkwaliteitsplan, of -paragraaf. In een beeldkwaliteitsplan wordt een aantal richtlijnen (beeldkwaliteitseisen) opgenomen, waaraan een toekomstig bouwplan moet voldoen. Als de gemeente het beeldkwaliteitsplan accordeert, geeft dat naar alle partijen duidelijkheid. Het scheidt in eerste instantie duidelijkheid naar de opdrachtgever en zijn architect, die daarmee globaal inzicht krijgen in het nagestreefde architectuurbeeld. Daarnaast biedt het de gemeente (en met name de adviserende Commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen 'Welstand') een duidelijk beoordelingskader voor de ingediende bouwplannen. Hiertoe is bijgaande beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, waarin uitsluitend op grond van de omgevingskenmerken een samenhangend pakket beeldkwaliteitseisen is opgesteld. Het werkingsgebied betreft de beide nieuwbouwlocaties voor een vrijstaande woning.

Beoogde karakteristiek

Onderstaand wordt globaal aangegeven welke ambities bestaan omtrent de beoogde beeldkwaliteit.

De woningen hebben een terughoudende positie op het erf, vergelijkbaar met die van de oorspronkelijke bijgebouwen. Om die reden wordt gestreefd naar het beeld van eigentijdse woningen, met een schuurachtige karakteristiek. De nieuwe woningen krijgen zo een 'dienend' karakter ten opzichte van het hoofdgebouw.

De woningen krijgen een terughoudende expressie, zodat ze een relatief bescheiden plaats in het landschapsbeeld innemen. De bouwvolumes krijgen qua vorm en materiaalgebruik grotendeels een schuurachtige uitstraling met een eenvoudige hoofdvorm, een zadeldak, één noklijn en een beperkte goothoogte (max. 3.00 m.). Ook de bijgebouwen vragen een vergelijkbare benadering. Het toegangspad is bedoeld als interne ontsluiting binnen het erf en ademt niet de sfeer van een straat. Het pad kan eventueel nog als informeel (bv. onverhard) pad worden doorgezet om de achterliggende percelen te ontsluiten.



Woningen met schuurachtige expressie (barnhouses)

3.2. Beeldkwaliteitseisen woningen

Situering

De situering van de woningen is aangegeven in het ruimtelijk ontwerp. De woningen worden ontsloten op de bestaande (en verlengde) erfopgang, die overgaat in een kavelpad naar de achterliggende percelen. Deze overgang wordt gemarkeerd door een 'plaatsje' dat toegang geeft tot de beide nieuwe percelen. Er is sprake van een versprongen rooilijn waardoor beide woningen zich onderscheiden van elkaar. Om die reden zijn de langwerpige bouwvolumes ook een kwartslag gedraaid ten opzichte van elkaar. De achterste woning krijgt zo een wat sterker positie ten opzichte van de hoofdreeks van het erf.

Oriëntatie

Beide woningen worden primair georiënteerd op het collectieve erf, waarmee de onderlinge verbondenheid binnen het ensemble wordt versterkt. De achterste woning richt zich daarbij met haar zuidwestgevel (voorgevel) op de inrit aan de Rijnseweg. Zo zoeken beide woningen de relatie met de dienstwoning en de 'bewoonde wereld'.

Maat en schaal

De woningen zijn vanuit het landschap alleen zichtbaar 'op afstand'. Hierop zouden maat en schaal moeten zijn afgestemd. De maat in absolute zin, wordt voornamelijk bepaald door de planologische regelingen (functieveranderingsregime, bestemmingsplan). Kloeke maten en een gepaste schaal moeten beide bouwvolumes tot herkenbare en meetbare objecten in het landschap maken. De detaillering blijft beperkt, waardoor de schaal van de woningen aansluit bij die van robuust gedetailleerde stallen en schuren. Zo blijven de woningen zich voldoende onderscheiden van de meer gedetailleerde (kleinschaliger) dienstwoning.

Vorm en gebaar

De bouwvolumes hebben elk een duidelijke hoofdvorm en kennen geen uit- en aanbouwen, of uitgebouwde dakkapellen. De dominante kap heeft de vorm van een zadeldak, waarbij de nokrichting parallel loopt aan de lengterichting van het bouwvolume. Als het zadeldak a-symmetrisch is opgebouwd, dan is de lage goot gericht op het zuidoosten (voorste woning), of op het noordoosten (achterste woning).

Stijl en detail

De architectuur van de nieuwbouw wijkt af van de stijkenmerken van de dienstwoning. De nieuwe woningen vertonen vooral de kenmerken van een eenvoudige 'boerenschuur' in landelijke (maar eigentijdse) bouwstijl. Vanwege de grote zichtafstanden is een vergaande detaillering niet nodig, maar mede gezien de beoogde schaal ook niet gewenst. De woningen vertonen een robuuste vormgeving, eenduidige gevelvlakken en grote niet-onderbroken dakvlakken.



Architectuurbeeld dienstwoning



Woningen met schuurachtige expressie (linkerfoto bron: Wenink Holtkamp architecten)

Hoewel afwijkend van de dienstwoning, vertonen beide woningen een overeenkomstige expressie; een eigentijds architectuurbeeld met een functionalistische karakteristiek.

Materiaal en kleur

Gevels bestaan uit een combinatie van steen en hout. In bepaalde onderdelen (bv. plint, entreepartij) kan metselwerk (aardkleuren) worden toegepast. Overige onderdelen van de woning (bv. secundaire functies als slaap- en sanitaire ruimten, bergingen, etc.) krijgen een gevelbekleding van 'zwart geteerde houten delen' of een moderner materiaal met diezelfde uitstraling.



Combinaties van metselwerk in aardkleuren met donker potdekselwerk

Deze bewerking betreft het grootste deel van het gebouw en bepaalt het bijgebouw-achtige karakter van de nieuwbouw ten opzichte van de dienstwoning. Ondergeschikte elementen en bepaalde details kunnen in een contrasterende kleurstelling worden uitgevoerd (wit, naturel hout, blank metaal)

Dakvlakken zijn gaaf en eenduidig en worden gedekt met een antracietgrijze dakpan, of dito profielplaat met industrieel karakter, waarin in beperkte mate dakvensters of lichtstraten kunnen worden opgenomen. Uitsluitend ten behoeve van een schoorsteen is een doorbreking van het dakvlak toegestaan.

Bij het plaatsen van zonnepanelen (zwart) wordt gezorgd voor een rustige vlakverdeling in de vorm van een eenduidige rechthoek of strook, die het dakvlak zoveel mogelijk in zijn waarde laat.



Gave dakvlakken, hooguit doorbroken door een schoorsteen (bron Studio Marten).....En donkere vensters tekenen zich bescheiden af als de kozijnen worden 'weggeschilderd' (bron Woonsubliem)

Kozijnen krijgen in principe geen duidelijke expressie en worden onderdeel van het desbetreffende gevelvlak. Hierdoor wordt de woonfunctie niet te zeer benadrukt en krijgt het bouwwerk een bescheiden betekenis op het erf.

Dak- en gootlijsten worden in een heldere kleur geschilderd en vormen sprekende accenten die de hoofdvorm van het bouwvolume benadrukken.



Sprekende daklijsten (Bron Buro Huijbrechtse)

Noot: Door beide woningen en bijgebouw(en) een overeenkomstige architectonische expressie te geven, wordt de ensemblewerking versterkt en de samenhang op het 'boerenerf' duidelijk herkenbaar.

3.3. Beeldkwaliteitseisen bijgebouw

Indien de garages / bergingen in een zelfstandig bijgebouw worden ondergebracht gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:
Het gaat om een bouwvolume met een simpele hoofdvorm en een qua vorm en materiaalgebruik schuurachtige expressie.



Simpele hoofdvorm en schuurachtige expressie

Situering

Het bijgebouw wordt gesitueerd tegen de achtererfgrens van het bebouwbare deel van het erf. Op de zijdelingse perceelsgrens deelt een scheidingswand het gebouw in tweeën. Eventueel kan deze scheidingswand worden uitgevoerd in de vorm van twee kopgevels met een smalle tussenruimte, waarmee de twee zelfstandige gebouwtjes nog steeds als architectonische eenheid zijn te herkennen.



Overtuigende twee-eenheid (bron Workshop architecten)

Oriëntatie

De oriëntatie van het bijgebouw is primair op het eigen erf gericht en minder sterk op de omgeving.

Maat en schaal

Evenals de woningen krijgt het bijgebouw een zekere robuustheid door kloeke maten en een schaal waarmee het bouwvolume kan worden geïdentificeerd als schuur. Het ontbreken van overmatige detailleringen

en geledingen draagt bij aan een beeldkarakteristiek die aansluit bij het boerenerf.

Vorm en gebaar

Het bouwvolume krijgt een eenduidige, overzichtelijke hoofdvorm. Een rechthoekige plattegrond, afgedekt met dominante kap in de vorm van een zadeldak waarbij, indien een a-symmetrische vorm wordt gekozen, de lage goot zich aan de achterkant, de zuidoostzijde bevindt.

Stijl en detail

Vanwege de grote zichtafstanden is een vergaande detaillering niet nodig, maar mede gezien de beoogde schaal ook niet gewenst. Het bijgebouw vertoont een robuuste vormgeving, een beperkte mate van detaillering en geleding, en grote niet-onderbroken dak- en gevelvlakken.

Materiaal en kleur

Gevels bestaan uit een combinatie van steen en hout. Een plint van metselwerk vormt een robuuste basis voor een opbouw met houten gevelbekleding. De voorgevels kunnen plaatselijk vervallen ten gunste van open overkappingen. De houten gevelbekleding krijgt de expressie van zwart 'gepotdekseld' hout. Een eigentijdse interpretatie met een vergelijkbare uitstraling is mogelijk.



Zwart gepotdekseld hout

Dakvlakken zijn gaaf en eenduidig en worden gedekt met een antracietgrijze dakpan, of dito profielplaat met industrieel karakter, waarin in beperkte mate dakvensters of lichtstraten kunnen worden opgenomen. Bij het plaatsen van zonnepanelen (zwart) wordt gezorgd voor een rustige vlakverdeling in de vorm van een eenduidige rechthoek of strook, die het dakvlak zoveel mogelijk in zijn waarde laat.



Gave dakvlakken (bron Woonsubliem)

Kozijsen worden niet benadrukt door een contrasterende kleur ten opzichte van de gevelbekleding. Vensters zijn niet nadrukkelijk aanwezig en grote glaspartijen blijven achterwege.

Dak- en gootlijsten krijgen een heldere kleur en vormen sprekende accenten die de hoofdvorm van het gebouw benadrukken.

Noot: Door beide woningen en bijgebouw(en) een overeenkomstige architectonische expressie te geven, wordt de ensemblewerking versterkt en de samenhang op het 'boerenerf' duidelijk herkenbaar.

3.4. Hardheidsclausule

Deze beeldkwaliteitsparagraaf biedt o.m. het beoordelingskader voor een welstandstoets op toekomstig ingediende bouwaanvragen. Het kan echter voorkomen, dat een bouwplan niet volledig voldoet aan de hier gestelde beeldkwaliteitseisen, maar desondanks wel beantwoordt aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit door een uitzonderlijk hoog architectonisch niveau. In dat geval moet een beroep kunnen worden gedaan op de 'algemene welstandscriteria' die aan de basis staan van het gemeentelijk welstandsbeleid. De welstandscommissie kan het College van B&W dan, onder het aanreiken van goede argumenten, adviseren toch met het bouwplan akkoord te gaan.

3.5. Bronvermelding

Om de beschreven beeldkwaliteitseisen te kunnen illustreren met aansprekende voorbeelden uit de praktijk, is op internet een aantal relevante projecten gevonden. De afbeeldingen die in deze paragraaf als illustratie zijn opgenomen zijn waar mogelijk van een bronvermelding voorzien.

Ondanks nauwgezet onderzoek kon niet van alle afbeeldingen een bron worden achterhaald. In dat geval kan een eventueel rechthebbende contact opnemen met de auteur van dit document.