



Beeldkwaliteitsplan Ra plan Lichtenvoordseweg (voor

Juni 2020

Inhoudsopgave	Pagina
Aanleiding	5
Welstandsbeleid	7
Omgeving & stedenbouwkundig concept	8
Plan Raadhuishof	11
Plan Lichtenvoordseweg	13



Plangebied Raadhuishof Lichtenvoorde



Plangebied Lichtenvoordseweg Groenlo

Aanleiding

Locatie Raadhuisstraat 31-33 Lichtenvoorde

Aan de Raadhuisstraat te Lichtenvoorde, waar de Raadhuisstraat overgaat in de Zieuwentseweg, ligt de locatie Raadhuishof. De eigenaar van de locatie Raadhuishof is voornemens ter plaatse woningen te ontwikkelen.

Voor de locatie Raadhuishof is in het verleden een vrijstellingsprocedure doorlopen voor de bouw van 13 woningen. Dit plan is niet gerealiseerd. Sinds 2014 is de locatie in eigendom van de huidige eigenaar. In het bestemmingsplan Woonwijken Lichtenvoorde is de oorspronkelijke vrijstelling vertaald in een bestemmingsplan. In overleg met de toenmalige eigenaar zijn dat 10 woningen geworden, op de wijze zoals is opgenomen in het bestemmingsplan. De locatie is in de gemeentelijke woonvisie op “rood” gezet met als belangrijkste reden dat het plan stedenbouwkundig een erg matig plan is (het is een te verdicht plan en kort op bestaande tuinen).

Inmiddels is de eigenaar van locatie Raadhuishof in overleg met de gemeente tot een aangepast plan gekomen waarbij 8 woningen worden gerealiseerd in plaats van 10. De opzet is ruimer met grotere achtertuinen waardoor een beter woonklimaat ontstaat. Daarnaast wordt de afstand tot omliggende woningen verruimd. Binnen het geldende bestemmingsplan kunnen op deze locatie maximaal 10 woningen gerealiseerd worden. Het vernieuwde ontwerp voor 8 woningen aan Raadhuisstraat 31-33 past niet in de reeds bestemde bouwvlakken voor de woningen. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien.

Locatie Lichtenvoordseweg 85 Groenlo

Er zijn afspraken gemaakt om de overige twee woningen op de locatie Lichtenvoordseweg 85 te realiseren. Het perceel is gelegen op de hoek van de Lichtenvoordseweg en de Oude Aaltenseweg in Groenlo. Op dit moment heeft het perceel grotendeels een bedrijfsbestemming. Er staat momenteel een voormalig nutsgebouw met een oppervlakte van ongeveer 130 m². Dit gebouw zal worden gesloopt. De nieuwe vrijstaande woningen zullen gerealiseerd worden binnen bestaande bebouwingslinten.

Het bestemmingsplan hiervoor kan gezien worden als de bestendiging van deze twee plannen. In samenhang met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingkader voor nieuwe bouwaanvragen voor initiatiefnemers en architecten. Voor het plan Raadhuishof is reeds concept een bouwplan uitgewerkt door een architect. Het plan is in concept voorgelegd ter toetsing aan welstand. Het bouwplan in combinatie met de opmerkingen van welstand hebben de basis gevormd voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Voor de Lichtenvoordseweg moeten de bouwplannen nog uitgewerkt worden. Deze zullen uiteindelijk getoetst gaan worden aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.

Bijbehorende bouwwerken



- ondergeschikt aan het hoofdegebouw
- kap, afgestemd op hoofdegebouw



- teruggelagen t.o.v. hoofdegebouw
- eenvoudig, passend bij de functie



- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemd op het hoofdegebouw



- oriëntatie op het openbare gebied
- afgestemde detaillering



- ondergeschikt aan het hoofdegebouw
- afgestemd op het hoofdegebouw



- eenvoudig, passend bij de functie
- teruggelagen met vlak dak

Dakvoegingen



- afgestemd op bestaande dakkapellen op het bouwblok

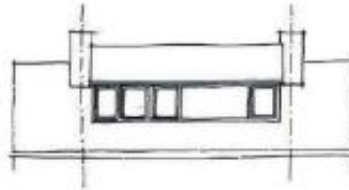


- in onderste deel van het dakvlak
- positionering houdt rekening met gevelkozijn
- bescheiden en afgestemd op de gevelelementen

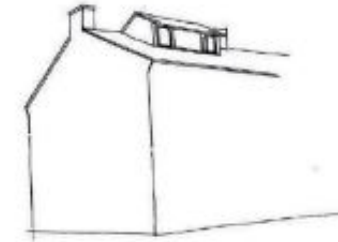


- detaillering afgestemd en bijdragend aan het ondergeschikte karakter

Dakopbouwen



- bij tussenwoningen: tussen de schoorstenen



- bij hoek-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen



- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok



- gericht naar de achterzijde
- gelijkvormig aan andere dakopbouwen op hetzelfde bouwblok

Erkers



- ondergeschikt in het gevelbeeld
- afgestemd op de architectuur



- uitgelijnd met de gevelkozijnen
- bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen

Erfafscheidingen

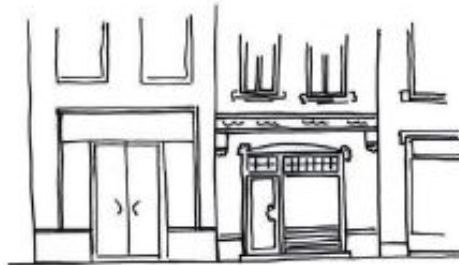


- gazewerk met begroeiing
- gemetselde pilaar en penanten



- passend bij het tuinkarakter
- haagplanten

Wonen



- De gevels en kozijnen afgestemd op het bestaande gevelbeeld
- Er is sprake van samenhang en ritmiek

Welstandsbeleid

In het gemeentelijke welstandsbeleid zijn een viertal benaderingen opgenomen. Onze aanpak is dat we niet exact aangeven hoe het gebouw er precies uit moet komen te zien. We vinden het samenspel tussen initiatiefnemers en welstand belangrijk. Het verschil tussen de welstandsgebieden waar welstand zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. We gaan uit van verschillende benaderingen waarop het initiatief geadviseerd wordt. Vanuit het welstandsbeleid is de “Aandachtige benadering” in combinatie met de gereedchapskist voor de gemengde woongebieden.

Bij het creatieve ontwerpproces wordt gebruikt gemaakt van de gemeentelijke gereedchapskist in combinatie met het voorliggende beeldkwaliteitsplan. De locaties zijn beide gedeeltelijk gelegen aan een invalsroute naar het centrum en liggen volgens gemeentelijk welstandsbeleid in een regulier woongebied. Dit betekent dat de gereedchapskist voor de woongebieden en de invalsroutes van toepassing. De relevante stukken zijn hieronder weergegeven.

De Aandachtige benadering

Bij de Aandachtige benadering wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving, maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. De Aandachtige benadering neemt ook de volgende aspecten mee:

- ✓ De geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- ✓ De vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- ✓ De keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.
- ✓ Het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- ✓ Het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden
- ✓ Het erfinpassingsplan wordt uitgebreider meegewogen. Er wordt gekeken en meegedacht over type beplanting, de robuustheid en de gemaakte keuzes voor inpassing van de bebouwing op het erf.

GEREEDSCHAPPEN - GEMENGDE WOONGEBIEDEN OOST GELRE	
Gebouwen en materiaal Elke buurt en straat heeft zijn eigen sfeer. De architectuur van de woningen draagt daar aan bij. Zijn de woningen in de straat allemaal gelijk? Of zijn ze juist verschillend? Als ze verschillend zijn dan zijn er vaak toch weer kenmerken, die zorgen voor samenhang.	UITWERKING GEREEDSCHAPPEN - GA IN DEZE GEBIEDEN SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN: - Er wordt aangesloten bij de aanwezige rooilijnen in het gebied: dit is een rechte of gebogen rooilijn. - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Eigentijdse nieuwbouw is beargumenteerd mogelijk, mits er tevens geïnvesteerd wordt in duurzaamheid. - Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren. - Versterk de samenhang en ritmiek van de straatwand. - Zoveel mogelijk afstemmen op de bestaande gevelopeningen. - Oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling handhaven. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend. - We hebben specifieke aandacht voor de randen van de woongebieden die liggen aan de verkeersroutes. Dit is nader uitgewerkt bij het onderdeel verkeersroutes, linten en randen.
Bijbehorende bouwwerken	- Ondergeschikt en samenhangend met het hoofdgebouw. - Gevelindeling eenvoudig, passend bij de (ondergeschikte) functie. - Plat dak of een kap afstemmen op het hoofdgebouw. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Erkers	- Erkers ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het gevelbeeld (bescheiden qua maat en schaal). - Afstemmen op het architectuurbeeld, bestaand raamkozijn en gevelindeling. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
Dakkapellen	- Dakkapel ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Ondergeschikt in het dakvlak (pannen rondom dakkapel). - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, details en kleurstelling afstemmen. - Gelijkvormig aan bestaande dakkapellen (trendsetters).
Dakopbouwen	- Dakopbouw ontwerpen als accessoire, verfraaiing van het hoofdvolume. - Gelijkvormig aan bestaande dakopbouwen (trendsetters). - Eenduidige noklijn (verschillende verspringingen niet gewenst). - Dakhelling afstemmen op bestaande dakhelling. - Indeling kozijnen uitlijnen /afstemmen bestaande gevelkozijnen. - Materiaal, kleur en detaillering samenhangend (als bestaand).
Erfafscheidingen	- Nieuwe erfafscheidingen afstemmen op de tuinuitstraling. - Voorkeur voor haagplanten: liguster, buxus of haagbeuken. - Volledig te begroeien gazen hekwerken is een goed alternatief. - Bij dichte delen geen lange en gesloten uitstraling
Zonnepanelen	- Zijn ondergeschikt in het dakvlak en in het bebouwings- en straatbeeld. - Zijn regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak. - Op een schuin dak wordt het zonnepaneel geplaatst binnen het dakvlak en onder dezelfde hellingshoek als die van het dakvlak. - Op een plat dak wordt het zonnepaneel zo vlak mogelijk geplaatst (indicatie 15 graden t.o.v. het dak). Er wordt afstand (indicatie 0,5 meter) aangehouden tot de dakrand. - De kleur van het zonnepaneel of de -collector is zoveel mogelijk overeenkomstig het achterliggende dakvlak of is zwart, antraciet of donker grijs.
GEREEDSCHAPPEN - VERKEERSROUTES, LINTEN EN RANDEN	
Zichtroutes in bebouwde kom Dit zijn alle belangrijke verkeerswegen in de bebouwde kom. We gaan uit van een zone van 25meter aan weerszijden van de weg (getekend vanuit de as).	UITWERKING GEREEDSCHAPPEN - GA IN DEZE GEBIEDEN SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN: - Behoud en versterking van het individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving. - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur van de bebouwing. Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren. - Alle bebouwing op een perceel dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw zichtbaar blijft. Rooilijn volgt de weg en verspringt. Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lint bebouwing gesitueerd. - Woning is gesitueerd voor de bijgebouwen en schuren. - Eenvoudige rechthoekige hoofdvormen onder een eenduidige kap. - Bebouwing mag het zicht op het perceel of aangrenzende gebied niet ontnemen. - De gebouwen zijn georiënteerd op de weg. Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien. Gevels bestaan uit één stuk. Gevelindeling en – opbouw evenwichtig en samenhangend. - Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk. - Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de oorspronkelijke architectuur van het bouwwerk en sluit aan bij het bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. - Afwijkende eigentijdse architectuur is denkbaar, mits van hoog niveau en tevens extra geïnvesteerd wordt in duurzaamheid. - Bedrijfspanden voegen zich naar de vormgeving en architectuur van de omliggende bebouwing.

Plan raadhuisshof Lichtenvoorde



Plan Lichtenvoordseweg Groenlo



Omgeving

Locatie Raadhuisstraat 31-33 Lichtenvoorde

Het plangebied ligt in een woongebied in Lichtenvoorde. De aanwezige bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Rondom het plangebied is ook horeca aanwezig. Verder liggen er in de omgeving enkele bedrijven, maatschappelijke functies en sportvelden. Ter plaatse van de huidige verkeersbestemming ligt momenteel een braakliggend stuk grond. Op deze grond staat begroeiing en een gebouw.

Locatie Lichtenvoordseweg 85 Groenlo

Het perceel ligt op de hoek van de Lichtenvoordseweg en de Oude Aaltenseweg. De locatie ligt op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. In de omgeving zijn met name vrijstaande woningen aanwezig. Op de locatie staat een nutsvoorziening.

Stedenbouwkundige opzet

Het plan Raadhuishof voorziet in een insteekweg vanuit de Raadhuisstraat met daaraan een verkeerlus met ruimte voor een groen hofje. In het lint aan de Raadhuisstraat is een ruimte voor een 2-1 kapper. Aan de insteekweg/hofje is ruimte voor 3 ruime 2-1 kappers. Ten opzichte van het oorspronkelijk plan is het aantal woningen verminderd, waardoor er meer lucht ontstaat in het plan. De tuinen zijn ruimer en er is voldoende ruimte voor parkeren/groen. De woningen aan het hofje worden uitgevoerd in 1 laag met daarop een platte opbouw. De woningen zijn qua architectuur duidelijk onderscheidend tov van de woningen aan het lint (meer traditioneel). De woningen aan het hofje kunnen een meer moderne en eigentijdse uitstraling krijgen, maar vormen wel eenheid qua materiaal en kleurgebruik. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en krijgen daardoor o.a. geen kap. De korrelgrootte van de ontwikkeling sluit goed aan op de directe omgeving en door de relatief lage bouwhoogte, voldoende tuinruimte is de opzet stedenbouwkundig passend.

In het plan Lichtenvoordseweg worden woningen op twee open plekken aan de straatlinten bebouwing ingevoegd. Het straatbeeld met voorkanten van woningen naar de weg toegekeerd wordt hierdoor verbeterd.

Locatie Raadhuishof



Locatie Lichtenvoordseweg (voormaligs nutsgebouw)





Raadhuishof

De tekst hieronder vormt het kader voor welstand en architect.
De afbeeldingen hiernaast zijn ter inspiratie waaruit elementen gebruikt kunnen worden ten behoeve van het ontwerp.

Situering en bouwmassa

De grootte en opbouw van de nieuwe bouwmassa's moet passen bij de gewenste dorps sfeer aan het hofje. Dat betekent dat enige afwisseling wel wenselijk is, maar de variatie mag niet te ver uiteenlopen. Daarnaast willen we voorkomen dat er te grote woningen worden gebouwd op een relatief klein perceel. Het plan zou hiermee te 'vol' overkomen en een deel van haar ontspannen karakter verliezen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens opgenomen. Daarnaast dienen zowel de bouwmassa als de voetprint van een woning in verhouding te blijven tot het betreffende perceel. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- de woningen dienen in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 meter daarachter gerealiseerd te worden;
- de woningen aan de Raadhuisstraat bestaat uit 2 lagen met een schildkap;
- de woningen aan de Raadhuisstraat zijn gericht aan de Raadhuisstraat, maar de zijgevel wordt representatief en alzijdig uitgevoerd;
- de woningen aan de Raadhuisstraat krijgt een herkenbare gevelgeleding tussen de boven- en onderbouw;
- de woningen aan de Raadhuishof bestaat uit 1 laag met daarboven een opbouw zonder kap;
- De woningen aan de Raadhuishof krijgen een samenhangend gevelbeeld tussen de begane grond en opbouw (oa. door materiaalgebruik).

Detailering

Er wordt gezocht naar een bescheiden, evenwichtige uitstraling voor de nieuwbouw. Een zorgvuldige en eenvoudige detailering past daarbij. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

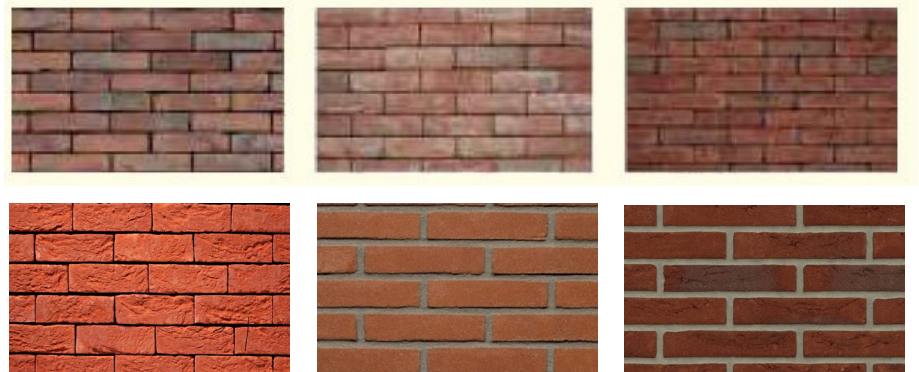
- bescheiden dakoverstekken van maximaal 30 cm;
- beperkte dakbeëindigingen: geen of smalle goot- en daklijsten;
- eenvoudige deur- en raamomlijstingen;
- Bescheiden reliëf in het gevelbeeld;
- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning.

Materiaal- en kleurgebruik

Ook voor het materiaal- en kleurgebruik geldt dat enige afwisseling wenselijk is, maar de variatie niet te ver uiteen mag lopen. Er wordt gewerkt met zachte, natuurlijke materialen en kleuren. Alle bebouwing wordt in basis uitgevoerd met een baksteen, accenten van witcreme stucwerk en houtengevel delen zijn passend. Er wordt ruimte geboden aan een divers kleurenpalet voor de bakstenen. Diverse tinten oranje of rood/bruin zijn mogelijk (zie baksteenpallet). Er is sprake van relatief klein hofje. Binnen het baksteenpallet wordt er in overleg met welstand/architect 1 type baksteen gekozen voor alle woningen. Hiermee sluit het kleurenpalet aan op de omliggende bebouwing en ontstaat er een rustig gevelbeeld. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- 1 type baksteen voor alle woningen. Terughoudendheid in het aantal materialen en kleuren per woning;
- gevels zijn in basis van schoon metselwerk. Door afwisseling met accenten van hout en witcreme stucwerk ontstaat er speels en samenhangend beeld tussen de woningen onderling (en begane grond en opbouw);
- eventueel houtwerk krijgt een natuurlijke uitstraling in samenhang met de gekozen baksteen;
- bakstenen in rood tot roodbruin. Deze mogen zowel helder als gedekt van toon zijn;
- kleuraccenten zijn terughoudend;
- dakbedekking woningen Raadhuisstraat bestaat uit dakpannen (niet glimmend);
- De kleuren van de dakbedekking in tinten van antraciet tot roodbruin. Definitieve kleur in overleg met welstand te bepalen.

Baksteenpallet





Plan Lichtenvoordseweg

De tekst hieronder vormt het kader voor welstand en architect.

De afbeeldingen hiernaast zijn ter inspiratie waaruit elementen gebruikt kunnen worden ten behoeve van het ontwerp.

Situering en bouwmassa

De locatie (s) zijn gelegen aan de invalswegen naar het centrum van Groenlo. In de directe omgeving zijn diverse bouwstijlen en massa's te herkennen. De voortuinen en de kavels zijn groot. Hierdoor kan de beoogde architectuur een hoge mate van vrijheid krijgen. In het bestemmingsplan zijn de vootprints vastgelegd, hiermee wordt voorkomen dat de percelen te vol worden gebouwd. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- de woningen dienen in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 meter daarachter gerealiseerd te worden;
- de woning aan de Oude Aaltenseweg bestaat uit 1 of 2 lagen met een zadeldak of schildkap;
- De woning aan de Lichtenvoordseweg bestaat uit 1 laag met kap met zadeldak of mansardekap;
- De hoofdvolumes en kappen zijn eenvoudig en de nokrichting is haaks (niet loodrecht) op de weg (aankapping dwars is mogelijk).

Detailering

Er wordt gezocht naar een evenwichtige en stoere uitstraling voor de nieuwbouw. Detailering mag robuust en stoer zijn en de overstekken mogen forser zijn, of er is juist geen overstek. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- robuuste, stoere en natuurlijke materialen;
- bijzondere aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontwerpen ;ofwel geen ofwel royaal overstek;
- meer gesloten gevel aan invalswegen (rustig straatbeeld) en meer open gevelbeeld aan de achterzijde (s);
- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning.

Materiaal- en kleurgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend. Het palet bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen. Er is ruimte voor een keuze binnen een ruim baksteenpallet. Verder is het de bedoeling dat het kleurcontrast tussen de bakstenen van een afzonderlijke woning beperkt wordt gehouden. Gebruik van bijvoorbeeld ondergeschikt stucwerk, zink en keramiek is toegestaan. Ook groene daken behoren tot de mogelijkheden. Genuanceerde kleurverschillen zijn wel mogelijk en ook voor het trasraam kan een afwijkende steen worden gekozen. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Terughoudendheid in het aantal materialen en kleuren per woning;
- Woning opgetrokken in slechts 1 kleurtype baksteen;
- Boeiende, evenwichtige compositie van gevelvlakken en gevelopeningen;
- Natuurlijke materialen en kleuren. Duidelijk herkenbare hoofdkleur en materiaal;
- Voorkomen te contrastrijke woningen;
- Gevel kan bestaan uit afwisseling baksteen, hout en glas;
- De dakvlakken bestaan uit grijze/antracietgrijze of zwarte, bij voorkeur keramischedakpannen, lei, zink, riet of een groendak.

Baksteenpallet

