

Advies Locatie Welkoop, Lichtenvoorde

Gemeente Oost Gelre



Advies Locatie Welkoop, Lichtenvoorde

Gemeente Oost Gelre



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeente Oost Gelre

Contactpersonen gemeente Oost Gelre

Dhr. H. Luesink | Dhr. G. Béguin

Auteur

Gelders Genootschap | ir. M. Roelofs | 026 4421742 | m.roelofs@geldersgenootschap.nl

Datum

5 maart 2014

Inleiding

Het advies heeft betrekking op het voornemen een vestiging van Welkoop te realiseren op een perceel welke is vrijgekomen na sloop van de Van Veldenschool aan de Hagenstraat te Lichtenvoorde.

Aanleiding

Nadat in 2006 is besloten de Van Veldenschool te verplaatsen zijn er een aantal plannen geweest voor nieuwbouw op deze locatie met verschillende functies zoals een gezondheidscentrum en een school voor speciaal onderwijs met zorgwoningen. Beide ontwikkelingen zijn niet doorgegaan en de locatie is nu aangewezen als nieuwe locatie van de Welkoop. De huidige Welkoop in de gemeente Oost Gelre is gevestigd in een voormalig coöperatiegebouw uit omstreeks 1900 aan de Pastoor Zanderinkstraat in het centrum van Zieuwent. Omdat de functie als winkel, hier midden in het centrum van het dorp, wringt is een verhuizing naar een locatie elders in de gemeente Oost Gelre gewenst. Deze locatie is dus gevonden aan de Hagenstraat / Carel Looierstraat in Lichtenvoorde.

Doel en status van het advies

Gelders Genootschap geeft onafhankelijk advies op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Deze notitie geeft ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de beeldkwaliteit voor het inpasbaar maken van de nieuwe vestiging zodanig dat op de locatie aan de Hagenstraat voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt conform vastgesteld gemeentelijk beleid.

Programma

Globaal betreft het programma van Welkoop een gebouw van 25 bij 50 meter met een hoogte van 6,5 meter. Intern bestaat het gebouw hoofdzakelijk uit een grote ongedeelde winkelruimte waar aan één zijde een strook is afgescheiden voor het magazijn, de vuurwerkopslag, een kantine en een spreekkamer. Daarnaast is er behoefte aan een buitenruimte van 200 m² voor de presentatie van buiten(tuin)artikelen. Deze buitenpresentatie is van binnenuit bereikbaar en wordt aan de buitenzijde afgeschermd met een transparant hekwerk. Er moet rekening worden gehouden met de aanleg van zo'n 60 parkeerplaatsen op het terrein.



In rood de locatie. De Van Veldenschool is op deze luchtfoto nog niet gesloopt.



Zicht op de locatie richting de woonbebouwing aan de Hagenstraat.

Relevant gemeentelijk beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd houden rekening met het relevante beleid.

Welstandsnota (2007)

In de nota is de locatie ondergebracht bij 'Historische Centrumgebieden'. Voor dit gebied geldt een hoog ('bijzonder') toetsingsniveau. Gesteld wordt dat met een zekere samenhang tussen bebouwing onderling, een eenheid in het centrumgebied dient te worden nagestreefd. Bebouwing moet afgestemd zijn en aansluiten bij de bebouwing karakteristiek in de omgeving, voor wat betreft maat en schaal, hoofdvorm (kapvorm), materialisering, kleurgebruik en detaillering.

Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde (2002)

In deze visie wordt de locatie genoemd in het kader van 'een nieuwe toegang tot het centrum'. De visie zet in op een verbetering van de bereikbaarheid van het centrum per auto door de parkeermogelijkheden aan Carel Looierstraat uit te breiden en beter bereikbaar en zichtbaar te maken vanaf de Richterslaan. Dit is inmiddels uitgevoerd. In de ontwikkelingsvisie wordt de mogelijkheid genoemd om een extra ontsluitingsstraat vanaf de Esstraat aan te leggen zodat de Hagenstraat geen overlast zal hebben van het toenemende verkeer en een rustige woonstraat kan zijn. Deze nieuwe ontsluitingsstraat loopt dan schuin in de richting van de monumentale Hoefsmederij die de toegang tot het centrum zal accentueren.

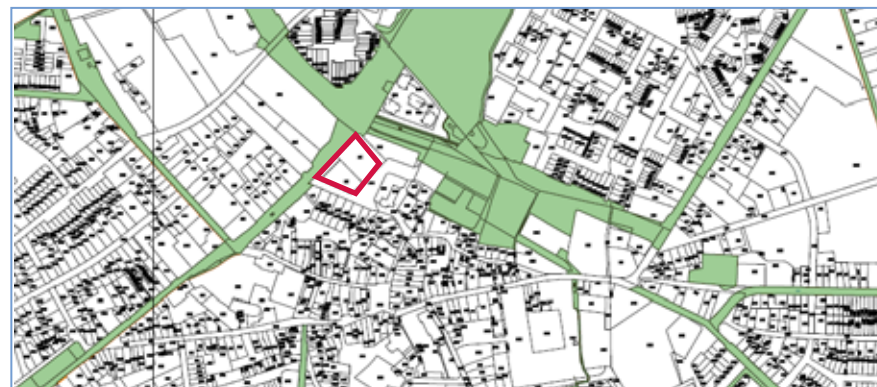
De Ontwikkelingsvisie geeft ook aanwijzingen voor de beeldkwaliteit. Zo is een belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting en het bouwen, dat de dorps sfeer in het centrum niet verloren gaat. Voor nieuwbouw is de aansluiting bij de maat, de schaal, de materialen en het karakter van de oorspronkelijke bebouwing in het centrum van Lichtenvoorde een belangrijk thema. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteit op goed zichtbare locaties, zoals straathoeken en bebouwing bij toegangen van het centrum. De toepassing van een kap wordt als uitgangspunt gezien voor de hoofdvorm. Plaatmaterialen als toepassing voor daken en gevels worden uitgesloten.



Actiekaart uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde

Groenstructuurkaart Oost Gelre 2007

Op de groenstructuurkaart is het 'structurele groen' aangegeven. Naast de grotere groene gebieden zoals de historische park- en beekzones zijn ook een aantal groene lijnen aangemerkt als structureel groen. Eén van deze 'lijnen' is de Varsseveldseweg en, in het verlengde daarvan, de Esstraat. Het structureel groen is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.



Uitsnede uit kaart hoofdgroenstructuur Oost Gelre 2007

Analyse

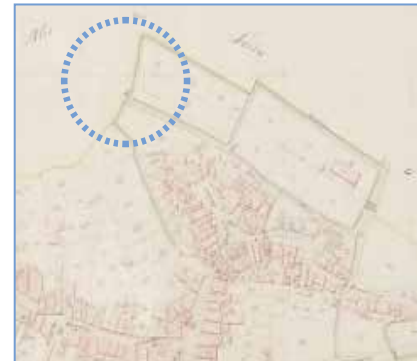
Stedenbouwkundige context

De locatie wordt omsloten door de Richterslaan, Esstraat, Hagenstraat en de Carel Looierstraat en is onderdeel van de zogenaamde 'centrumschil' welke is gelegen om de historische dorpskern van Lichtenvoorde. In vergelijking met de historische kern kent de centrumschil een grotere functionele verscheidenheid en ruimtelijke variatie; naast woningen en winkels komen hier ook bedrijven, bovenwijkse voorzieningen en grote groenstructuren voor.

Historische context

Lichtenvoorde is ontstaan op de plaats waar de handelsroute van destijds op een doorwaadbare plaats de Hofbeek passeerde. In het begin van de 14e eeuw liet de toenmalige heerser van het gebied hier kasteel Lichtenvoorde bouwen, omgeven door een grachtenstelsel die deels over de locatie liep. De Hofbeek is uit het straatbeeld verdwenen en loopt door een buis onder het centrum door. Ook de grachten zijn verdwenen. Zie afbeelding rechtsboven: het ligt niet voor de hand om een deel van de gracht weer terug te brengen gezien de centrale ligging ervan op het terrein en de willekeurige grillige loop in relatie tot de huidige stedenbouwkundige structuur. Het zou eveneens slechts een fragment betreffen dat naar verwachting te weinig zal bijdragen aan de beleving van de vroegere gracht.

De Esstraat is reeds zichtbaar op oude topografische kaarten. Rond 1900 werd de Hagenstraat toegevoegd als uitbreiding van het centrum. De Richterslaan, aan de noordzijde, is pas rond 1990 aan gelegd als ontsluitingsroute vanaf de N18. Bij de aanleg is de historische groene zoom aan de noordrand van de historische dorpskern gespaard gebleven. Dit open gebied en de hier gelegen monumentale boerderij Het Hof neemt een prominente plaats in de ruimtelijke structuur van de kern en herinnert nog aan het kasteel. Het autoverkeer van en naar het centrum wordt nu voor een groot deel afgewikkeld via de Richterslaan. Door de grote parkeerlocatie langs de Carel Looierstraat, nabij de locatie, is hier voor bezoekers één van de entrees van het centrum gelegen.



Kadastrale kaart uit 1832. De locatie bevindt zich in de cirkel



Projectie van de vroegere gracht op de huidige locatie en situering grootste bomen.



Kaartbeeld ca. 1936. De locatie bevindt zich in de cirkel.



Kaartbeeld ca. 1987. De historische groene zoom aan de noordrand van de historische dorpskern is behouden gebleven. Ook na de aanleg van de Richterslaan rond 1990.

Analyse

Beschrijving bestaande situatie

- A Met name langs de Esstraat wordt het terrein begrensd door grote bomen met hoog opgaande onderbegroeiing. In de zomer is het terrein vanaf de Esstraat daardoor niet zichtbaar.
- B De Hagenstraat heeft het karakter van een rustige woonstraat die uitloopt in het historische centrum. Bebouwing bestaat uit een losse korrel van vrijstaande semibungalows (één bouwlaag afgedekt met een zadeldak). Langs de Hagenstraat staan individuele bomen zonder onderbegroeiing.
- C Langs de Carel Looierstraat, uitkijkend over de locatie, bevindt zich jongere bebouwing. Het zijn gestapelde wooneenheden in meerdere bouwblokken met een wisselende hoogte van 2 tot 3 bouwlagen. De afwisseling in hoogte, de toegepaste schijnkappen en gevelgeleding geven het geheel een kleine dorpschaal.
- D Verderop langs de Carel Looierstraat staat een nog recenter appartementencomplex van 4 bouwlagen met in de plintlaag enkele zorgvoorzieningen waaronder een apotheek en een huisartsenpraktijk. Kenmerkend voor dit complex zijn de grote uitkragende halfronde balkons in een rode kleur. Ook bij dit complex is een schaalverkleining nagestreefd door de toepassing van schijnkappen en geleding van de gevels.
- E Vanaf de locatie gezien bevindt zich aan de linkerzijde van het complex een aaneengesloten strook plat afgedekte garageboxen. Vanaf de Richterslaan zijn de garageboxen niet als zodanig ervaarbaar; de strook heeft vanaf deze zijde het uiterlijk van een tuinmuur.



Cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten waar rekening mee moet worden gehouden.

- De locatie ligt in de historische groene zoom aan de noordrand van de historische dorpskern. Van oudsher is dit gebied geen onderdeel geweest van de compacte dorpsbebouwing.
- De vele bomen geven het terrein een groen uiterlijk hetgeen positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en het woongenot van de omwonenden.
- De locatie is gelegen in een woonomgeving. Alle woonbebouwing aan zowel de Hagenstraat als de Carel Looierstraat, grenzend aan de locatie, is met de voorzijde gericht op het terrein.
- Er komen nergens op het terrein 'achterkantsituaties' voor; de locatie wordt aan alle zijden begrensd door openbare ruimte bestaande uit woonstraten en een langzaamverkeersroute. Alleen langs de Esstraat is sprake van beperkt visueel contact vanaf de openbare weg (afhankelijk van het seizoen) door de dichtheid van het hier aanwezige groen.

De grote bomen met onderbegroeiing langs de Esstraat zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur



Vrijstaande semibungalows langs de Hagenstraat.

Een langzaamverkeersroute begrenst de noordzijde van de locatie



Zicht op het voetgangersgebied met op de voorgrond rechts de monumentale hoefsmederij en op de achtergrond de kerktoeren van de Johanneskerk

De woonbebouwing langs de Carel Looierstraat kijkt uit over de locatie.



Een aaneengesloten rij plat afgedekte garageboxen aan de noordzijde van de locatie beperken het zicht vanaf de Richterslaan op de locatie en vice versa.

Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp op de locatie. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het is evident dat de locatie zich niet leent voor grootschalige 'standaard' bedrijfsbebouwing. De opgave bestaat dan ook uit het situeren van het programma van Welkoop op dusdanige wijze dat de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk behouden blijven en dat tevens op voldoende wijze uitvoering kan worden gegeven aan de ruimtelijke ambities van de gemeente zoals vastgelegd in de genoemde beleidstukken.

- Ga ervan uit dat het perceel ruimtelijk één geheel blijft en beperk het aantal ontsluitingen tot één ontsluiting vanaf de Carel Looierstraat.
- De nieuwbouw op het perceel maakt geen onderdeel uit van de compacte centrumbebouwing, maar wordt als zelfstandig object in de groene zoom geplaatst.
- De plaatsing wordt ingegeven door het optimaal willen ervaren van een groen karakter van de locatie vanaf het omliggende openbare gebied.
- Langs de Hagenstraat blijft een aaneengesloten groene zone bestaan als 'buffer' voor de woningen. Deze zone kan parkachtig worden ingericht waarbij bestaande bomen behouden blijven.
- De dichte groenzone langs de Esstraat blijft behouden en zal als rugdekking fungeren om de gesloten achterzijde van de Welkoop en de buitenexpositie uit het zicht van de openbare ruimte te houden.
- Er wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de omliggende woningen.
- Er wordt een zichtrelatie nagestreefd tussen de entree van het gebouw en de entree van het voetgangersgebied aan de Hagenstraat.

- De hoofdmassa krijgt een duidelijke geleding om zodoende het gebouw beter aan te laten sluiten bij de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving.
- De toepassing van een kap met een duidelijk zichtbare helling en overstekken is het uitgangspunt.
- Vermijd geheel gesloten gevels langs zijden waar woonbebouwing met de voorzijde gericht is op de nieuwbouw.
- Verharding van het terrein wordt zoveel mogelijk beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de ontsluiting en de parkeerbehoefte en bestaat uit klinkers.
- Geadviseerd wordt om een landschapsarchitect betrekken bij de inrichting van het gehele kavel.



Bebouwing maakt geen onderdeel uit van de compacte centrumbebouwing maar wordt als zelfstandig object in de groene zoom geplaatst.

Advies



Model 1



Model 2

Mogelijke verkavelingsmodellen

Beide verkavelingsmodellen gaan uit van een gebouwd oppervlak van 25 X 50 meter, ruimte voor een buitenexpositie aan de achterzijde en zo'n 60 parkeerplaatsen op het terrein zelf. Ook gaan beide modellen ervan uit dat het gebouw op 2 plaatsen door vrachtwagens benaderd kan worden voor laden en lossen. De keuze hangt af van de plaats van het magazijn in het plattegrond.

Model 1

Het gebouw ligt evenwijdig aan de Esstraat en de bomenrij. Er is hierdoor meer ruimte beschikbaar voor een groene inkadering aan de zijde van de Carel Looierstraat. De twee grootste bomen aan de zijde van de Carel Looierstraat kunnen behouden blijven. Aan de zijde van de Hagenstraat kan middels een vertand verloop van het verharde buitenterrein een overgang tussen de verschillende richtingen ontstaan. Met het deels verwijderen van de onderbegroeiing onder de bomen langs de Esstraat ter hoogte van de groenstrook langs de Hagenstraat kan een verbinding (zichtrelatie) worden gemaakt met de groenstrook aan de overzijde (zie groene pijl). Aan de zijde van het fiets- en voetgangerspad (noordzijde) is een smallere groenstructuur gedacht met bomen die het pad begeleiden en het gebouw ook aan deze zijde van een groen kader voorziet. Er is sprake van een goede zichtrelatie tussen de entree van de Welkoop en het voetgangersgebied (rode pijl).

Model 2

Het gebouw ligt evenwijdig aan de Carel Looierstraat. Tussen het gebouw en de Carel Looierstraat ontstaat hierdoor een rationale inrichting. Nadeel van de hoekverdraaiing tussen De Welkoop en de Esstraat is dat hierdoor een groene wig wordt ingesloten door gebouw en bossage.

Conclusie

Model 1 verdient de voorkeur. Het gebouw wordt stedenbouwkundig beter verankerd door de evenwijdige ligging aan de Esstraat en diens forse bomenrij en neemt afstand tot de woonbebouwing waardoor aan deze zijde ruimte overblijft voor een solide groene inrichting.

Beeldkwaliteit en referentiebeelden

Beeldkwaliteit

- Conform de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde' wordt aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van het gebouw op goed zichtbare locaties. Bij deze ontwikkeling zijn met name de gevels langs de Hagenstraat en de Carel Looierstraat goed zichtbaar.
- Het gebouw is niet afleesbaar als één rechthoekige volume, maar kent een sterke geleiding conform de referentiebeelden.
- Het gebouw heeft een vriendelijke en toegankelijke uitstraling passend bij de woonfunctie van de omgeving en de nabijheid van het historische dorpscentrum en passend bij de groene setting.
- Het gebouw heeft een kap of is afgedekt met meerdere aaneengeschakelde of samengestelde kappen met duidelijk zichtbare hellingen en voorzien van noklijnen en overstekken.
- Als hoofdmateriaal voor de gevels wordt uitgegaan van een natuurlijk materiaal als metselwerk en eventueel hout. Beplatingmateriaal slechts beperkt toepassen.
- De kleurstelling afstemmen op de omgeving.



Geleding van de bouwmassa door een schakeling van meerdere kappen.



Een vriendelijke en kleinschalige uitstraling door de samenstelling van meerdere in hoogte verspringende volumes en door de gekozen materialisering.



Een schakeling van evenwijdige aan elkaar geplaatste kappen. Een forse overstek markeert de entree.



Deze kopgevel toont een duidelijk 'gezicht' naar de straat.

