

Beeldkwaliteitplan plangebied `De Gracht` Stadsvilla's en stadstuin



Mei 2015

Inleiding

Voor de locatie De Gracht in Groenlo wordt al jaren naar een nieuwe invulling gezocht. Om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen voor zowel de gebouwen en de beoogde inrichting van de buitenruimte is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor het toekomstige bouwinitiatieven, waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Eerst wordt de locatie beschreven. Daarna kunt u lezen welke andere aspecten nog van belang zijn voor de locatie. Het gaat hierbij o.a. om de inrichting van de buitenruimte. Hieronder is de locatie weergegeven.



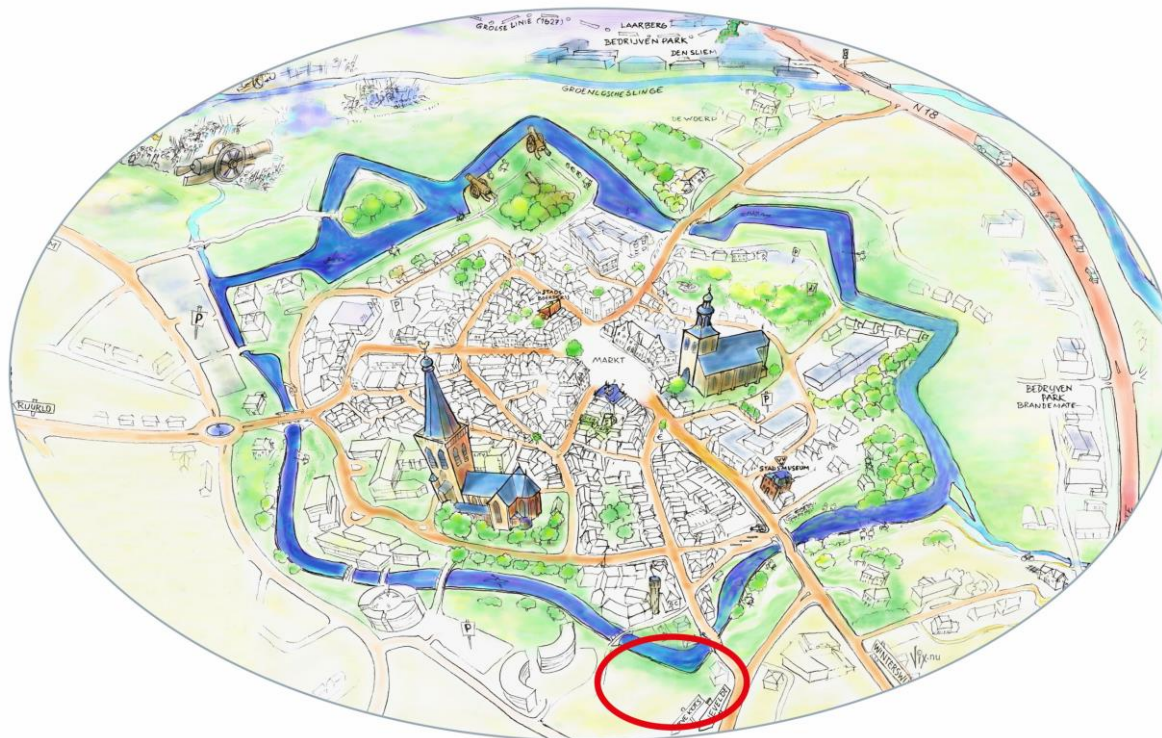
Situatie plangebied

Het plan De Gracht is een inbreidingslocatie gelegen aan de oostzijde van de vesting Groenlo en ligt tevens aan een belangrijke invalsroute van Groenlo. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de gracht van Groenlo. De locatie vraagt daarom een zorgvuldige ruimtelijke en bouwkundige invulling met aandacht naar de omgeving. Langs de Lichtenvoordseweg staan vrijstaande- en rijwoningen. Langs de Lievevelderstraat is een monumentale woning gelegen die opgenomen gaat worden in de planvorming. De woning is onlangs volledig gerenoveerd.

Doel beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om in woord en in beeld de uitgangspunten te geven voor de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het plan legt het ruimtelijk beeld vast voor delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Het gaat dus vooral over gevels die zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, maar ook over de overgang tussen openbaar- en privéterrein. Dit beeldkwaliteitplan (BKP) is met name bedoeld als inspiratiebron voor architecten. Ook zal het beeldkwaliteitplan dienen als toetsingskader voor de aanvraag Omgevingsvergunning. Dit beeldkwaliteitplan prevaleert boven de Welstandsnota. Voor gevallen waarin het beeldkwaliteitplan niet voorziet geldt de Welstandsnota van de gemeente Oost Gelre. In het beeldkwaliteitsplan is een schetsontwerp opgenomen voor de buitenruimte. Het schetsontwerp vormt de basis voor de toekomstige civieltechnische inrichting.

Het kan voorkomen dat een bouwplan wordt ingediend, dat op kleine aspecten afwijkt van hetgeen in dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld. In dat geval is het ter beoordeling van de stedenbouwkundig medewerker of ondanks deze geringe afwijkingen de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt gewaarborgd of zelfs wordt verbeterd. Bij een positief advies kan het college een afwijking toestaan.



Bestaand beleid

Op de locatie van het plan "De Gracht" zijn 3 beleidsstukken van toepassing namelijk:

1. Programma Stad Groenlo
2. Strategische structuurvisie Groenlo
3. Welstandsbeleid Groenlo

Programma Stad Groenlo

In programma Stad Groenlo is aangegeven dat we de oude vesting beter beleefbaar willen maken. De grachtzone moet herkenbaar en zichtbaar worden. De belangrijkste uitgangspunten vanuit programma Stad Groenlo zijn:

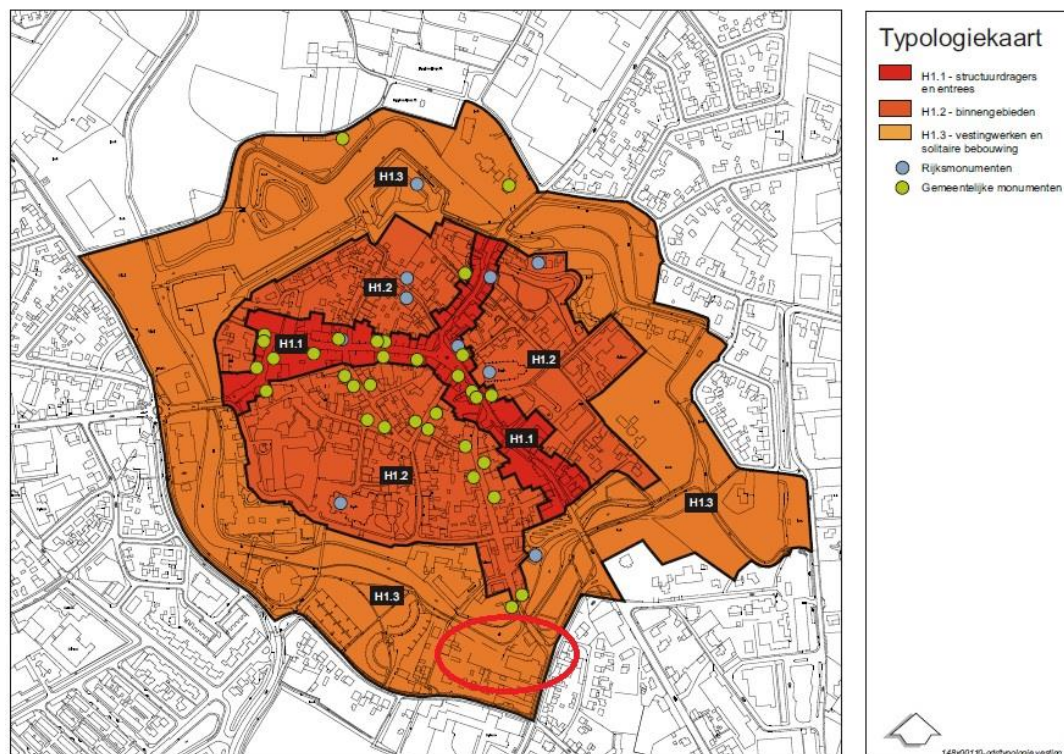
- Realiseren van een doorlopende wandelroute aan het grachtenstelsel.
- Het beter kunnen beleven van het grachtenstelsel.
- Behoud en waar mogelijk versterken van de groenstructuur aan het grachtenstelsel

Strategische stedenbouwkundige structuurvisie Groenlo 2007

In de strategische stedenbouwkundige structuurvisie Groenlo wordt gewezen op de waarde van Groenlo als Vestingstad en de herkenbaarheid van de stad voor de cultuurtoerist. Belangrijk is de beleving van de vesting(gracht) en de toegankelijkheid van het gebied. De herkenbaarheid en het kleinschalige stratenpatroon zullen een extra belevingswaarde voor de bewoner en toerist zijn. Versterken van de vestingwal en gracht is een doelstelling. Aandacht wordt gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen geen grote projecten te realiseren maar karaktervolle individuele panden. Dit geldt zowel ter plekke van de stadsvilla als de nieuwe bebouwing aan de Lichtenvoordseweg.

Welstandsbeleid

Daarnaast is op dit moment de welstandsnota nog van toepassing. In de welstandsnota worden die niveaus van welstand onderscheiden. Voor deze locatie is het hoogste niveau "bijzonder" van toepassing. Dit betekent dat er een uitgebreide en gedetailleerde welstandstoets moet plaatsvinden. Er zal dan ook gekeken worden naar de detaillering van de gevels van gevel, ornamenten, voegvormen, muurankers en kozijnen etc. In bijlage 1 zijn de welstandscriteria opgenomen.





- LEGENDA**
- Nieuwe kovelgrenzen
 - contour nieuwe bebouwing
 - perceelsgrenzen
 - Begrenzing groenplan
 - Pergola, handhaven
 - Haag kerkepad
 - Taxusblokken, handhaven
 - bestaande boom, handhaven

GEMEENTE OOST GELRE		
gemeente Oost Gelre	Afdeling ROB	Postbus 17, 7130 AA Lichtenvoorde tel. (0544)393535 fax (0544)372969
datum : 2 april 2015	Onderwerp : Groenplan De Gracht	besteknr. :
schaal : 1 : 500		tek.nr. :
formaat : A3		bladnr. :
get. : A.Bleumink	Lichtenvoordseweg Groenio	bestandsnaam :
gezien :		
gewijzigd : 13 april 2015		
datum :		

Toelichting stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet voor de locatie is weergegeven op de kaart. Wij lichten de belangrijkste aspecten toe.

Hoofdopzet

De locatie is gelegen aan op belangrijke hoek waar de Lievevelderstraat en de Lichtenvoordseweg samen komen. Aan deze hoek is het gewenst om hier een markante stadsvilla te realiseren. Daarnaast is het wenselijk om aan de Lichtenvoordseweg nieuwbouw te realiseren in de vorm van grondgebonden woningen. De lintbebouwing aan deze straten wordt hiermee afgerond en doorgezet. Tegelijkertijd is het een uitgangspunt om het "rondje aan gracht" te realiseren. Recent zijn de plannen rondom de Boompjeswal uitgevoerd. Aan de buitenzijde is een fraai park gecreëerd. Het gedachtegang van de Engelse landschapstijl is toegepast. In het voorliggende plan wordt hier op aangesloten. Langs de monumentale woning wordt een wandelpad aangelegd. Deze sluit vervolgens aan op Schralenstein. Aan de gracht wordt/is door middel van een burgerinitiatief een "stadstuin" gerealiseerd. Aan de gracht wordt het gebied natuurlijk ingericht met o.a. heem en een vlonder over de lagere nattere gronden. In het overige gebied wordt het bestaande groen zoveel mogelijk gehandhaafd. In het gebied wordt een boomgaard gerealiseerd. Beheer en onderhoud komt te liggen bij "Pluk Stad Groenlo".

Stadsvilla en lintbebouwing bij stadstuin

Bij een fraaie stadstuin hoort een bijpassende stadsvilla. De hoek van de Lichtenvoordseweg en de Lievevelderstraat is een bijzonder punt (K1, zie ster op de kaart) dat door zijn vrije ligging aan een van de invalswegen een markant gebouw vereist. Deze locatie is een herkenningspunt die door de nieuwe stadsvilla de oude invalsweg naar de vesting toe versterkt. Deze "wachters" komen op diverse plekken elders ook in Groenlo voor en benadrukken de oude stad en grachtzone. De twee woningen (K2 en K3. K3 is eigendom van LBA) aan Lichtenvoordseweg worden meer onderdeel van de lintbebouwing. Er wordt gewerkt met flexibele rooilijnen (zie volgende pagina) zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat. Het is ook een mogelijkheid dat K1 en K2 worden samengevoegd. Er ontstaat dan de ruimte voor 1 ruime stadskavel met een stadsvilla.

Pand LBA

Aansluitend aan de bestaande woningen aan de Lichtenvoordseweg is een bedrijfspand gelegen op huisnummer 4 (LBA). Dit voormalige pand kan omgezet worden naar een vrijstaande woning. Dit kan door verbouw en/of volledige nieuwbouw. Het pand krijgt, ten opzichte van de huidige situatie, wat meer ruimte aan de zijkant. Hierdoor wordt het perceel breed genoeg voor een vrijstaande woning.

Monumentale woning

De bestaande monumentale woning is vernieuwd en wordt particulier bewoond. De woning krijgt een ruime tuin en wordt omzoomd met een beukenhaag.



Flexibele rooilijnen

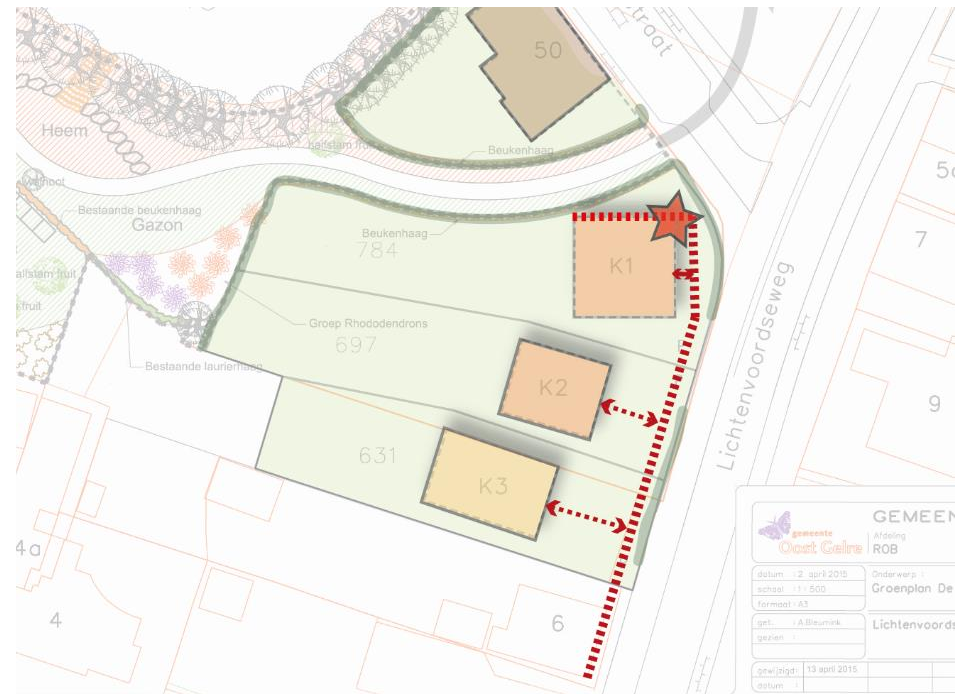
Aan de Lichtenvoordseweg variëren de afstanden tussen de weg en de woning. In de directe omgeving staan de woning relatief dicht op de straat (ongeveer 3 meter). In de richting van De Bempte wordt de afstand steeds iets groter.

Om een speels en variërend straatbeeld te creëren kiezen we voor flexibele rooilijnen. Dat betekent dat we aan de straatzijde een voorste rooilijn lijn hebben aangegeven (ligt in het verlengde van de woning aan Lichtenvoordseweg 6).

Vervolgens kunnen de woningen in de rooilijn worden gesitueerd of naar achteren conform de aangegeven pijlen.

Voor het pand van LBA betekent dit dat deze op huidige plek gerenoveerd kan worden, of naar voren kan worden uitgebreid. Ook volledige nieuwbouw is een optie. Bij een uitbreiding of nieuwbouw naar voren toe wordt dit gedeelte van het plan uitgevoerd in 1 laag met kap. Dit achten wij noodzakelijk om een goede overgang te creëren naar de woning gelegen aan Lichtenvoordseweg 6.

Of de bouwplannen uiteindelijk wel of geen gebruik maken van de bestaande bebouwing van LBA, is niet van belang. Wel moet de minimale en maximale rooilijn in acht gehouden worden.



Variant met voorste rooilijn



Variant met een grotere bouwkavel



Beeldkwaliteit en massa

Stadsvilla

De stadsvilla wordt gekenmerkt door een eigentijdsbeeld gerelateerd aan de bestaande villa's rond Groenlo. Als referentie kader is de villa bij de Beltrumsepoort of aan de Lichtenvoordseweg. Al kan de massa van het gebouw kleiner zijn, door de architectonische uitstraling krijgt het gebouw voldoende allure. Het gebouw krijgt qua architectuur een monumentale uitstraling. De architectuur is ambachtelijk van aard en is met veel verfijning tot stand gekomen. De stadsvilla heeft 2 bouwlagen met kap en kan een verhoogd begane grond vloerpeil hebben van maximaal één meter. Het dakvlak dient homogeen en rustig uitgevoerd te worden. Eventuele dakkapellen vallen weg in het dakvlak. De stadsvilla heeft in beginsel een zadeldak die evenwijdig loopt aan de straat en het wandelpad. Een enkel verticaal element wordt alleen ingezet om een hoekaccent te maken. De gevels zijn van baksteen in rood tot roodbruine kleur. Aan de onderzijde krijgt het gebouw een gestucte plint van maximaal 50 cm (grijs). De dakbedekking is van leien of gebakken pannen in de kleur grijs tot zwart. De raampartijen zijn evenwichtig en vertonen een duidelijke symmetrie. In de vlakken van de gevel zijn de ramen qua maatvoering gelijk aan elkaar. De ramen zijn relatief klein en vallen duidelijk weg in de gevelmassa. In het metselwerk worden veel details toegevoegd. De kozijnen en kroonlijsten worden in hout uitgevoerd en krijgen een klassieke en rijk gedetailleerde uitstraling. Enkele voorbeelden zijn toegevoegd. Voor het overige gelden de algemene richtlijnen zoals opgenomen in bijlage 1.



Kavels K2 en K3

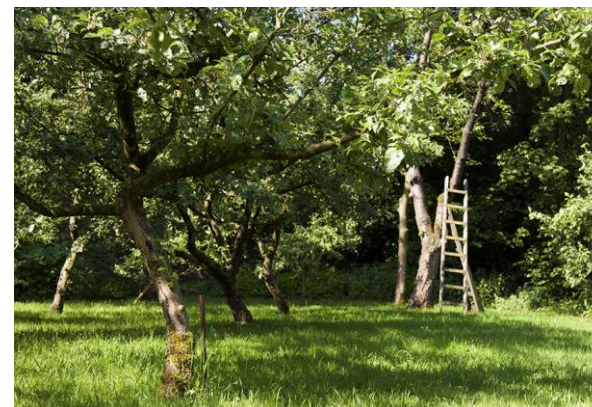
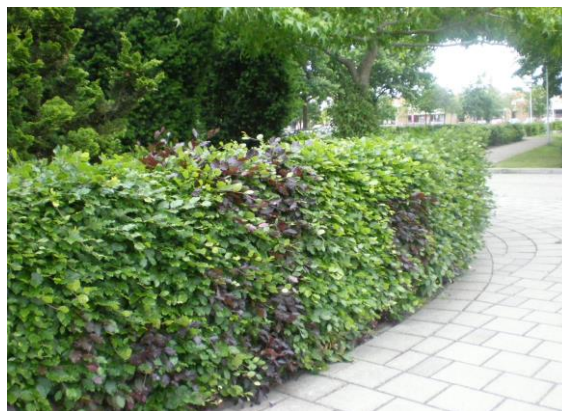
De verschijningsvorm en architectonische uitwerking van deze gebouwen is bescheiden en eenvoudiger dan de stadsvilla. Er wordt gewerkt met een eenvoudige en homogene hoofdmassa. De detaillering is wederom verfijnd, echter wel minder aanwezig ten opzichte van de stadsvilla. De kapvorm en materiaalgebruik wordt in overleg met welstand vormgegeven. Op voorhand zijn er geen beperkingen. Belangrijk is dat de bebouwing op een natuurlijke wijze in het straatbeeld wordt ingepast en ondergeschikt blijft aan de stadsvilla. Voor het overige gelden de algemene richtlijnen zoals opgenomen in bijlage 1.

Buitenruimte

Door middel van een burgerinitiatief (Pluk StadGroenlo) is de buitenruimte in overleg met o.a. de direct omwonenden al vormgegeven. Zie pagina 5 voor de uitwerking. Daarom kunnen wij de beschrijving kort houden. In het binnengebied ligt een groene zone die rust en ruimte biedt waardoor de groene/blauwe uitstraling van de grachtzone wordt versterkt. Aan de kant van de gracht wordt de open ruimte versterkt door de groenzone. Door het gebied wordt een wandelpad en fietspad gesitueerd, dat minimaal 2 meter vrij ligt aan weerszijden. Het pad wordt op dezelfde manier uitgevoerd als in het plan Boompjeswal. De perceelgrenzen van de kavels worden omzoomd door beukenhagen. Schuttingen en/of vergelijkbaar dicht materiaal is uitgesloten. De buitenruimte krijgt een uitstraling die aansluit bij de parkachtige sferen zoals onlangs gerealiseerd is bij de boompjeswal, maar krijgt tegelijkertijd door de stadstuin wel een eigen identiteit binnen het geheel.

Referentiebeeld en sfeerbeelden

Hieronder zijn enkele referentiebeelden en sfeerbeelden weergegeven.



H1.3 Vestingwerken en solitaire bebouwing aan de randen



Voor de erkenning van Groenlo als stad, was de nederzetting al voorzien van een aarden wal. In 1277 kreeg Groenlo stadsrechten. 50 Tot 75 jaar ná het verkrijgen van deze rechten werd de aarden wal vervangen door een muur. De twee poorten die Groenlo als nederzetting had, werden uitgebreid met een derde poort: de Nieuwe poort. De eerste vestingmuur was een doorgaande muur, zonder torens. In de muur zijn schietgaten aangebracht. Vanwege de uitvinding van het buskruit werd de muur in 1550 geheel verbouwd. De muur werd een stuk dikker. In de eeuwen daarna zijn er nog tal van verdedigingswerken toegevoegd. De poorten en de muren zijn in de loop van de tijd echter allemaal weer verdwenen. In 1672 was Groenlo bezet door soldaten uit Munster. Er was geen behoefte meer aan een versterkte stad. Langzaam werden de vestingwerken gesloopt. In 1829 besloot



de Raad van de gemeente Groenlo tot het slopen van de oude muren bij de Beltrumse en Lieveuldse poort. Door de afbraak en het gelijk maken van de wallen (met uitzondering van de huidige kanonswal) kwam er veel extra ruimte binnen de vesting vrij om te bouwen.

Welstandsniveau

Voor de vestingwerken en solitaire bebouwing rondom de vestingwerken van Groenlo geldt het BIJZONDER niveau van welstand.

Welstandscriteria

Voor de Vestingwerken en solitaire bebouwing aan de randen (H1.3) gelden aparte welstandscriteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte welstandscriteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor de Vestingwerken en solitaire bebouwing aan de randen - H1.3		
Situering van het bouwwerk	Kleinschalige (historische) walbebouwing	Bijzondere bebouwingselementen
	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. De zijdelingse afstand is overwegend gesloten. 	Zijdelingse afstand: <ul style="list-style-type: none"> Doorgaans los van elkaar.

	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdbebouwing is georiënteerd op de straten van de binnengebieden. 	Oriëntatie: <ul style="list-style-type: none"> • De woontorens zijn zowel georiënteerd op de vestingwal/gracht als op de achterliggende plein- of straatruimte. Deze dubbele oriëntatie is karakteristiek en dient gehandhaafd te worden.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat. • De bebouwingwand is samengesteld uit in maatvoering verschillende verticale bouwmassa's. • Overwegend staafvormig, liggend en staand en blokvormig. • Accenten op straathoeken toegestaan. 	Bouwmassa: <ul style="list-style-type: none"> • Het is van groot belang voor de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel dat er een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele gebouw bestaat. • Forse bebouwingmassa's, ter accentuering van bijzondere plekken aan de vestingwal. • Overwegend staafvormig, liggend en staand en blokvormig.
	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • De hoogtevariatie van 2 tot 3 bouwlagen met kap handhaven. • De relatieve afmetingen passend in de gevelwand. 	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Forse, opvallende bouwhoogtes ter accentuering van bijzondere plekken aan de vestingswal.

	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand. • Bij voorkeur toepassen van een zadeldak, tentdak of een afgeleide van deze daktypen. • Bij voorkeur toepassen van een zichtbare hellende kap. 	Kapvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand. • Bij voorkeur toepassen van een zadeldak, tentdak of een afgeleide van deze daktypen. • Bij voorkeur toepassen van een zichtbare hellende kap.
	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Overwegend evenwijdig aan de staat (langsrichting). • Incidenteel smalle topgevels (bij smalle panden). 	Kaprichting: <ul style="list-style-type: none"> • Overwegend evenwijdig aan de staat (langsrichting). • Incidenteel smalle topgevels (bij smalle panden).
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw <ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke indeling: voorgevel is te onderscheiden in middenstuk en een dakopbouw. • Middenstuk overwegend symmetrisch. • Bij voorkeur toepassen van hoge onderverdiepingen en 1^{ste} verdieping, lagere toplaag (bij voorname, grotere bouwmassa's). • Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1^{ste} en 2^{de} verdieping. • Winkelpuien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1^{ste} verdieping. 	
	Gevelgeleding: <ul style="list-style-type: none"> • De overwegend verticale geleding van het hoofdgebouw handhaven; • Toepassen van hoge vensters, staande ramen en relatief smalle muurdammen aanbevolen. 	