

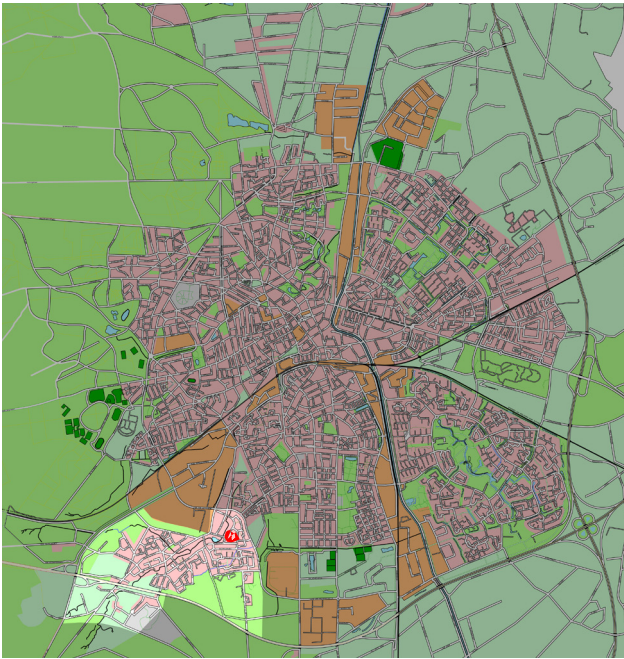
Beeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-Locatie'



22 november 2011

0| INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	
1.1	Opgave en gebiedsbeschrijving Van Kampen locatie	1
1.2	Doel en Status	1
1.3	Juridische status Beeld Kwaliteitsplan	1
2.	Handreiking	
2.1	Ambitie	5
2.2	Handreiking bebouwing	6
2.3	Handreiking buitenruimte	7
3.	Gebiedsgericht welstandskader	
3.1	Inleiding	9
3.2	Beoordelingskaders bouwplannen	11
3.3	Welstandsthema's	11
3.4	Welstandsniveau's	12
3.5	Regels Beeldkwaliteitscriteria Van Kampen locatie 15	
3.6	Welstandsthema en -niveau in de beheerfase	17



Ligging in de stad (rode stip is locatie)



Luchtfoto van de locatie met hierop aangegeven het plangebied

1. Inleiding

1.1 Opgave en gebiedsbeschrijving

Aan de Methusalemlaan in Ugchelen ligt de Van Kampen-locatie, een benzinepomp en garagebedrijf. Deze locatie ligt midden in een ruim opgezette, rustige en groene woonwijk. Wens is hier de benzinepomp te saneren en een woonontwikkeling tot stand te brengen. Bij deze ontwikkeling zullen ook het huidige openbare speelterrein en de gemeentewoning aan de Marten Orgeslaan worden betrokken.

De locatie Van Kampen is onderdeel van de wijk Ugchelen. Het dorpse gebied Ugchelen ligt aan de zuidkant van Apeldoorn en vormt de overgang van de stad naar het landelijke gebied. Ugchelen heeft een dorps karakter dat wordt bepaald door de losse lintbebouwing, de vele beken en sprengen en het landschappelijke groen dat tot diep in het dorp reikt. De directe omgeving van het plangebied kent een ontspannen woonsfeer. Toch ligt het plangebied dicht bij het centrum van Ugchelen, dat begint aan de westzijde van de Derk Kamphuisweg.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Methusalemlaan. Deze laan is groen door de vele grote lindebomen en wordt begeleid door veelal vrijstaande bebouwing op diepe kavels. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Marten Orgeslaan. In deze straat is in de jaren '80 nieuwbouw toegevoegd, vooral rijwoningen. De noord- en zuidzijde van de locatie grenzen aan ruime en groene achtertuinen van de omliggende woningen.

Het groene beeld, van met name de Methusalemlaan, wordt versterkt door het

zichtbare groen van private kavels (voor-, zij-, en achtertuinen). Iedere kavel heeft zo zijn eigen verschijningsvorm als het gaat om erfafscheidingen. Daarnaast staan er in het plangebied verschillende waardevolle bomen. Bij de kruising van de Methusalemlaan en de Derk Kamphuisweg bevindt zich een groene driehoekige ruimte met grote bomen. Deze vorkstructuur is typische 'dorps' en vormt een beeldbepalende ruimte in de wijk. Door de afwezigheid van begeleidende bebouwing aan de zijde van het plangebied is deze ruimte echter niet duidelijk begrensd.

1.2 Doel en status

De omschreven kaders in het beeldkwaliteitplan van de Van Kampen-locatie vloeien voort uit een eerder opgestelde Programma van Eisen (PvE). Dit PvE is opgesteld door de projectgroep en is onderdeel van de AC1 overeenkomst met de ontwikkelende partij.

Het beeldkwaliteitplan Van Kampen is gekoppeld aan de ontwikkeling op deze locatie. Na het afsluiten van een AC 2 contract zal het beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

1.3 Juridische status Beeld Kwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitplan vormt een integraal kader voor een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit voor de gebouwen, de openbare ruimte én hun onderlinge samenhang. Dit wordt enerzijds bereikt met behulp van een 'Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit' en anderzijds door middel van regels. Dit onderscheid wordt nu nader toegelicht.



Foto: Dorpse sfeer met bomenrij en kleinschalige bebouwing (lage goot en nokhoogte)



Foto: Deel van de bestaande speeltuin op locatie



Foto: Bestaande benzinepomp gezien vanaf de groene driehoek



Foto: Waardevolle boom op locatie



Foto: Karakteristiek voor de wijk, centraal gelegen driehoelige groene ruimte



Foto: Waardevolle bomenstructuur aan de Methusalemlaan

Handreiking

In hoofdstuk 2 wordt de ambitie voor de beeldkwaliteit van de Van Kampen-locatie beschreven in de vorm van een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit.

Een Handreiking helpt bij het maken van plannen en ontwerpen die passen binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Het geeft vooral inspiratie en reikt aanbevelingen, suggesties en ideeën aan om tot mooie en haalbare plannen te komen.

Een Handreiking prikkelt, stimuleert en enthousiasmeert en is een hulpmiddel voor de architect / initiatiefnemer. De Handreiking heeft formeel geen juridische status.

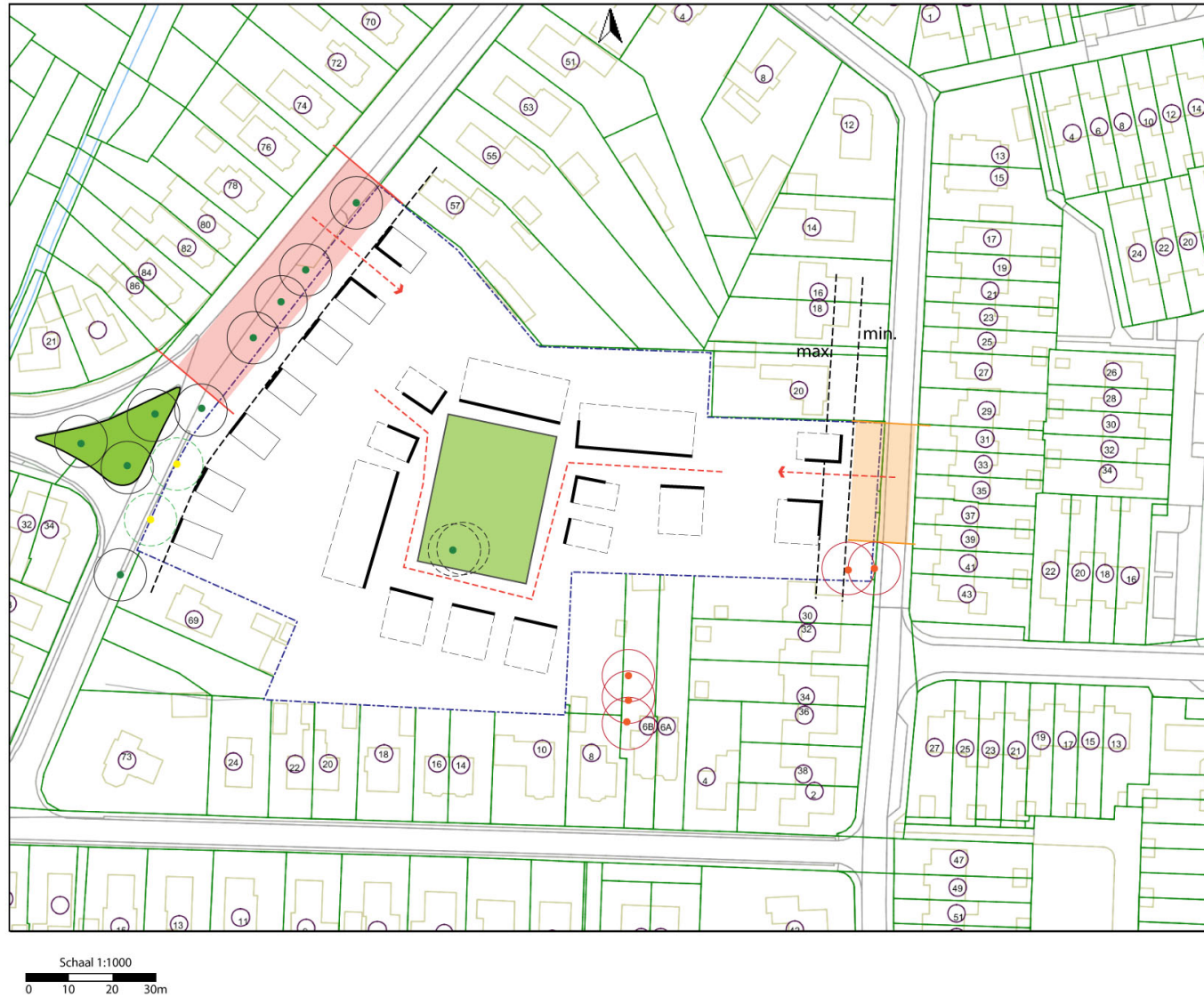
Regels

De Handreiking ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk instrument voor de ontwikkeling van de Van Kampen-locatie. Toch is dat niet voldoende. De wetgeving vraagt namelijk ook regels om zo voldoende rechtszekerheid te geven aan alle belanghebbenden. Daarom is de ambitie van de Handreiking waar nodig vertaald in het bestemmingsplan en in hoofdstuk 3 van dit Beeldkwaliteitsplan, waarin het formele welstandskader is verwoord.

stedenbouwkundige randvoorwaarden
locatie Van Kampen Ugchelen

-  plangrens (indicatief)
-  voorgevelrooilijn (minimaal)
-  voorgevelrooilijn (maximaal)
-  zone voor aansluiting interne ontsluiting op Methusalemiaan
-  zone voor aansluiting interne ontsluiting op M. Orgeslaan
-  entree (plaats indicatief)
-  interne ontsluiting (plaats indicatief)
-  bijzondere boom (te behouden)
-  bestaande boom (te behouden)
-  bestaande boom (streven naar behoud, anders vervangen)
-  mogelijkheid nieuwe boom (te onderzoeken)
-  interne groene ruimte (positie, vorm en maat indicatief)
-  hoofdvolume vrijstaand (positie, vorm en maat indicatief)
-  hoofdvolume (positie, vorm en maat en type indicatief)
-  oriëntatie hoofdvolume
-  tweezijdige oriëntatie hoofdvolume op openbare ruimte
-  bestaande groene driehoekige ruimte in vork-structuur

Gemeente Apeldoorn
Dienst RO/afdeling S&C - 1 november 2010



Schets van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

2.0] HANDREIKINGEN RUIMTELIJKE KWALITEIT



Deellocaties plangebied

2. Handreiking voor de ruimtelijke kwaliteit

2.1 Ambitie

De locatie is bij uitstek geschikt voor een dorpse woonontwikkeling, waarbij aangesloten kan worden op de bestaande woonwijk.

Naast subtiele verschillen in typologie, verkaveling en vormgeving van de woningen is samenhang van groot belang binnen het gehele plan.

De locatie is geruime tijd in gebruik als benzinepomp en garagebedrijf. Er bevinden zich nog verschillende objecten op de locatie die wellicht zouden kunnen inspireren bij de uitwerking van het plan of hergebruikt zouden kunnen worden in de openbare ruimte, zoals het oude hekwerk van het garagebedrijf.

Hoofdopzet

Bij de stedenbouwkundige opzet voor het gebied is het dorpse karakter van Ugchelen het vertrekpunt. Dit betekent in samenhang met zijn omgeving, met aandacht voor de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en gericht op een bijzonder dorps woonmilieu. Een ontspannen en losse invulling, met een gevarieerd bebouwingsbeeld in een groene omgeving past bij deze doelstellingen. Zie pagina 4 voor de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Er is onderscheid te maken in drie verschillende deelgebieden (zie afbeelding op pagina 5):

- de Methusalemlaan
- de Marten Orgeslaan
- het middengebied

Ontsluiting

De bereikbaarheid van het middengebied wordt gerealiseerd door een doorgaande route die de Methusalemlaan en de Marten Orgeslaan met elkaar verbindt. Door in deze weg een knik te maken, houdt het middengebied een rustig karakter omdat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd.

Methusalemlaan

De typisch dorpse 'vork' bij de aansluiting Methusalemlaan - Derk Kamphuisweg wordt versterkt door een ruimtelijke begrenzing, versterkt met de nieuw toe te voegen bebouwing. De bebouwing aan deze zijde van het plangebied sluit aan op het ritme van de al bestaande vrijstaande woningen langs de Methusalemlaan. Het is wenselijk dat hier een los beeld ontstaat van woningen die georiënteerd zijn op de Methusalemlaan. Voor het losse beeld kan een subtiele variatie in voorgevelrooilijn, kleurgebruik, bouwdelen, bebouwingshoogte of kavelgrote worden toegepast. De reeks van bestaande jaren-30 woningen aan de overzijde van de Methusalemlaan kan daarbij als referentie dienen voor de nieuw toe te voegen bebouwing, wat betreft de situering op de kavel en de samenhangende materialisatie.

Bij de verkaveling en de ontsluiting van de kavels wordt rekening gehouden met de bestaande bomen in de Methusalemlaan. Deze bomen zijn beeldbepalend voor de Methusalemlaan en vormen een aantrekkelijk decor voor de nieuwe woningen.

Marten Orgeslaan

Aan de Marten Orgeslaan is de kwaliteit van de omringende bebouwing minder hoog en deze bebouwing kan daarom minder



Dubbele oriëntatie op de hoeken

als referentie dienen. Aan deze zijde zou de inzet vooral gericht moeten zijn op het handhaven van de bestaande bomen, die bepalend zijn voor het beeld van de straat en het vormgeven van de entree naar het plangebied. De straat kenmerkt zich door een gevarieerd beeld van vrijstaande, twee onder een kap en rijwoningen. De bouwhoogte varieert van 1 tot 1 ½ laag met een kap. De kaprichting van de woningen is afwisselend haaks en parallel aan de weg. De weg is smal met een smalle stoep aan twee zijden van de weg. Over het algemeen wordt er geparkeerd op het eigen terrein naast of voor de woning. Hier en daar worden auto's ook langs de straat geparkeerd. De voortuinen hebben een wisselende diepte en functie. Terugkerende elementen zijn groene beplanting en / of erfafscheidingen. De bebouwing wordt gekenmerkt door overwegend baksteen. De architectuur dateert uit verschillende periodes waarbij het beeld van de moderne architectuur uit de jaren tachtig overheerst.

Het middengebied

In het middengebied ontstaat een hof waarop woningen met hun voorkant zijn georiënteerd. Het is noodzakelijk om het hof voldoende verblijfs- en leefkwaliteit te geven, zodat een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat. Dit betekent dat deze ruimte een aantrekkelijke en hoogwaardige vormgeving en inrichting krijgt. Uitgangspunt is een ontspannen en rustige (functionele) inrichting, met 'dorpse' ingrediënten als grindbermen, gras en verspreide bomen.

Woningtypen

Het dorpse karakter van het gebied toont zich ook in het programma; door te variëren in grondgebonden woningtypen wordt

aangesloten op de omgeving. Er zal een mix ontstaan van vrijstaande, tweekappers en rijwoningen.

2.2 Handreiking Bebouwing Korrelgrootte van de bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in een losse verkaveling:

- bij voorkeur vrijstaande woningen aan de Methusalemelaan, met uitzondering is een tweekapper mogelijk
- vrijstaande of tweekappers aan de Marten Orgeslaan
- een mix van vrijstaand, tweekappers en rijwoningen in het middengebied

Om het losse dorpse beeld te verwezenlijken is het van belang dat de ruimte tussen de woningen niet te klein wordt. Om die reden wordt ernaar gestreefd het schakelen van woningen (door middel van garages) tot een minimum te beperken. Door de woningen op een ruime kavel te plaatsen en/of garages naar achteren te plaatsen, ontstaat voldoende tussenruimte.

Voorgevelrooilijn en oriëntatie

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande voorgevelrooilijnen. Op deze manier dragen de woningen met de voor- en zijtuinen bij aan het gewenste groene beeld. In de Methusalemelaan sluit de rooilijn van de nieuwe woningen aan op de rooilijn van de nummers 57 en 59. In de Marten Orgeslaan is dat tussen de rooilijn van nummer 20 en van nummer 30. De rooilijnen in het middengebied kunnen in geringe mate (ca. 1.5m) ten opzichte van elkaar verspringen.



Nokrichting haaks op de weg

Alle woningen zijn met de voorzijde naar de openbare ruimte georiënteerd. Langs de nieuwe entrees naar het middengebied zullen de woningen dus zowel naar de voorzijde als naar de zijkant georiënteerd zijn. Op deze manier ontstaat er sociale controle en een prettig entreegebied. De hoekpercelen zijn bijzonder zodat de openbare ruimte op een goede manier wordt begeleid.

Positie op de kavel

In het algemeen geldt binnen de gemeente Apeldoorn een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrans van 2,5 meter indien er sprake is van vrijstaande bebouwing of hoekbebouwing. Omdat de locatie echter zeer onregelmatig van vorm is, kan maatwerk noodzakelijk zijn.

Voor alle woningen geldt dat er ruimte moet zijn voor een voortuin.

Nokrichting en kapvorm

Aansluiten bij de bestaande buurt is belangrijk. De kapvorm is hierbij beeldbepalend. Ook voor de nieuwe woningen. De nokrichting van de woningen aan de Methusalemlaan zal overwegend haaks op de weg zijn, gelijk aan de omliggende vrijstaande woningen. In het middengebied en de Marten Orgeslaan is een afwisseling van nokrichting denkbaar, teneinde aan te sluiten op het losse, dorpse beeld.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Garages, aan- en uitbouwen domineren het beeld vanaf de straat niet. Positionering en vormgeving spelen hierbij een rol, daarom worden garages in principe minimaal 4.5m en waar mogelijk 6m achter de voorgevelrooilijn geplaatst. Bij voorkeur staan garages los van

het hoofdvolume en in ieder geval niet aan de zijde van de openbare weg.

Bouwhoogten

Ook bij de bouwhoogten wordt aansluiting gezocht op de bestaande woningen in de omgeving. De meeste bestaande woningen hebben één of anderhalve laag met een kap, maar onder de nieuwere woningen zijn er ook die twee lagen met kap tellen. Er moet een midden gevonden worden tussen enerzijds de aansluiting bij het bestaande beeld van lage woningen met een kap en anderzijds een bruikbare en daarmee duurzame woningplattegrond. Daarom is het voorstelbaar dat de woningen naar twee lagen met kap gaan, terwijl de goothoogte aansluiting zoekt met de goothoogte van de bestaande woningen ter plaatse (3m tot 6m). Aan de Methusalemlaan betekent dit een goothoogte van rond de 3m en in het overige deel van het plan een goothoogte van 3 m of 6m of een combinatie daarvan.

Om een goede aansluiting op de omgeving te bewerkstelligen zullen de woningen niet hoger worden dan de daar voorkomende bebouwingshoogte van ca. 10m.

2.3. Handreiking buitenruimte Kwaliteitsbeeld openbaar gebied

Voor de openbare ruimte wordt de karakteristieke dorpse sfeer leidraad voor de inrichting. Hiermee wordt een breuk gemaakt met de naoorlogse inbreidingen, maar juist meer teruggerepen naar de oudere karakteristieken. Bij de inrichting wordt aansluiting gezocht bij de informele, dorpse ingrediënten die ook in de omgeving te vinden zijn: gras, bomen en straten met asfalt met grintbermen (zie Nota Grintbermen).



Achter-erfafscheidingen mee ontwerpen, groene achter-erfafscheidingen langs de openbare ruimte

De linden in de Methusalemlaan worden aangevuld en een solitaire boom, in de zichtlijnen vanuit de straatjes, op het veldje zoals een eik of kastanje, wordt toegevoegd. Parkeren vindt op een informele manier plaats in de grintbermen en in hofjes. Op deze manier domineren de auto's het straatbeeld niet. De parkeerhofjes zijn ondergeschikt aan de hoofdbestrating en wijken dus af in materiaal.

Bestaande bomen

In en rondom het gebied staan bijzondere en waardevolle bomen. De bijzondere bomen dienen ingepast te worden. Voor de overige bomen is het uitgangspunt dat ze ingepast worden, tenzij dit uit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt onmogelijk blijkt.

Groen middengebied, spelen

Een groen hof geeft het middengebied kwaliteit. Gedacht wordt aan een stevige groene inrichting met een speelplek voor kinderen van 2 t/m 5 en van 6 t/m 11 jaar. De inrichting met name voorzien van speelaanleiding i.p.v. kant en klare speelwerktuigen.

Bij de inrichting staat een groene en dorps uitstraling voorop; het groen is zoveel mogelijk aaneengesloten, er worden grote groenelementen gebruikt bij de vormgeving van het hof, een grote boom is essentieel. Afhankelijk van de wijze van verkavelen, kan ook de straatruimte als informele speelruimte worden meegeteld.

Overgangen openbaar- privé

Bij de verkaveling van het plangebied dienen onlogische en onduidelijke hoekjes te worden voorkomen. Achterzijdes sluiten

zo veel mogelijk aan op de achterzijdes van andere kavels. Er dienen zo min mogelijk achterkanten en achtererfgrenzen naar de openbare ruimte te zijn georiënteerd. Indien er achter- of zijkanten grenzen aan de openbare ruimte, dienen de erfgronden te worden mee ontworpen en aangelegd.

Erfafscheidingen

Het individuele karakter van erfafscheidingen is een "dorps gegeven". Variatie in de erfafscheidingen die zich onderscheiden van de standaard erfafscheidingen is daarom gewenst.

Weliswaar niet grenzend aan openbaar gebied, maar ook dient er aandacht te zijn voor de erfafscheidingen grenzend naar de bestaande percelen. Een rustig en eenduidige vormgeving draagt bij aan een goede aansluiting op de bestaande percelen.

De erfafscheiding kan zijn een laag hekje (met poeren e.d.) of een haag (bijvoorbeeld liguster of beukenhaag), afhankelijk van de architectuur. Voorkomen moet worden dat het gehele plan de zelfde erfafscheiding krijgt. Juist een onderscheid tussen de individualiteit langs de Methusalemlaan en meer het collectieve in het binnengebied ("hofje") is gewenst.

Verlichting

Doel is samenhang met de omgeving. Dat wil zeggen dat de openbare verlichting in overeenstemming is met die van de omliggende straten, dus er worden geen aparte bijzondere armaturen toepassen.

3.0 | GEBIEDSGERICHT WELSTANDSKADER

3. Gebiedsgericht welstandskader

3.1 Inleiding

Algemeen

De Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit heeft geen juridische status. Daar waar het vanuit wettelijke eisen en rechtzekerheid echt nodig is, is deze ambitie doorvertaald in regelgeving in het bestemmingsplan of het gebiedgericht welstandskader.

In dit hoofdstuk wordt het gebiedgericht welstandskader voor de Van Kampen-locatie beschreven zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Het gebiedgerichte welstandskader vormt het formele welstandskader voor de Van Kampen-locatie en biedt concrete en duidelijk omschreven criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Dit is het kader bij de behandeling van de bouwplannen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Juridisch gezien is het bestemmingsplan maatgevend.

Het welstandskader bestaat uit twee delen. Deel 1 is een ontwikkelingsgericht welstandskader met beeldkwaliteitscriteria ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen. Deel 2 van het welstandskader bestaat uit een gebiedsgericht beheerkader met welstandscriteria voor de situatie wanneer de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd zijn.

Doel, functie en status

De gewijzigde woningwet van 1 januari 2003 schrijft voor dat gemeenten een welstandsnota voor hun grondgebied moeten opstellen, met criteria waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst. Die criteria worden

verdeeld in algemene criteria en criteria die specifiek gelden voor een bepaald gebied, de gebiedscriteria. De algemene criteria zijn opgenomen in de Kadernota "Over Welstand Geschreven" (Gemeente Apeldoorn, mei 2004). Deze nota geeft naast de algemene criteria een overzicht van het vastgestelde welstandsbeleid van de gemeente Apeldoorn. Deze Kadernota is conform de notitie "Minder Strikte Welstand" gewijzigd vastgesteld.

Grens Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Methusalemelaan en Marten Orgeslaan en wordt aan de noord en zuidzijde begrenst door private tuinen (zie figuur pagina 9). De criteria die specifiek voor bepaalde gebieden gelden, zijn opgenomen in aparte gebiedsnota's.

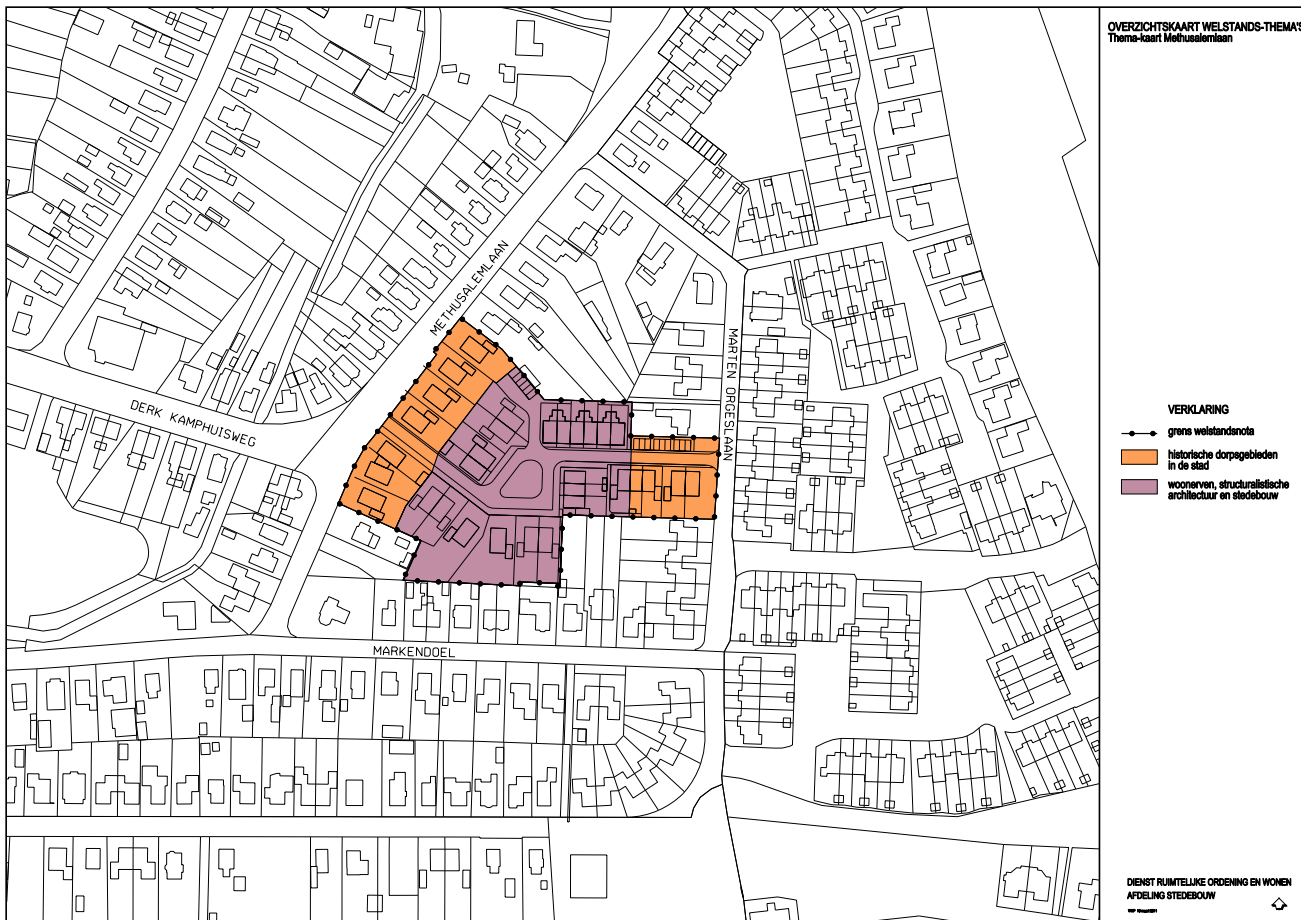
Dit hoofdstuk Gebiedsgericht welstandskader voor de Van Kampen-locatie omvat de gebiedsgerichte criteria die specifiek voor deze ontwikkeling gelden. Dit hoofdstuk is daarmee een deeltwerking van de Kadernota "Over Welstand Geschreven". De grens van het gebied van deze welstandsnota loopt samen met de grens van het Bestemmingsplan voor de Van Kampen-locatie.

Leeswijzer

Paragraaf 3.2 beschrijft de werkwijze van de CRK op basis van het gebiedsgerichte welstandskader aan de hand van de in Apeldoorn gehanteerde welstandsthema's en -niveaus. Paragraaf 3.3 beschrijft de in dit gebied van toepassing zijnde welstandsthema's. Paragraaf 3.4 geeft toelichting op de welstandsniveaus. Paragraaf 3.5 beschrijft de beeldkwaliteitscriteria waar de



Grens plangebied



Overzichtskaart Welstandthema's



Voorbeeld van de welstandthema's;
'historische dorpsgebieden in de stad' (boven)
en 'woonerven, structuralistische architectuur
en stedebouw' (onder)

nieuwe ontwikkeling moet voldoen. Paragraaf 3.6 beschrijft de welstandscriteria voor de beheergebieden.

3.2 Beoordelingskaders bouwplannen werkwijze

De beoordelingskaders zijn per welstandsthema uitgewerkt en hebben betrekking op de welstandsbeoordeling van vergunningplichtige bouwplannen. De CRK beoordeelt ingekomen plannen en adviseert het gemeentebestuur op grond van de beoordelingskaders zoals die in deze uitwerking zijn vastgelegd. Deze gebiedsgerichte criteria geven richting aan de zorg en aandacht voor de vormgeving van een gebouw, voor zowel initiatiefnemers van een bouwplan, als de gemeente en de CRK. De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan de gebiedskenmerken.

Met deze kenmerken wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de aanvrager een dialoog kan aangaan met de CRK. Naast een toetsende functie hebben de criteria een stimulerende werking. Door vooraf een beeld te geven van de belangrijkste kenmerken en de gewenste kwaliteit in een gebied kan de aanvrager en/of ontwerper daarmee rekening houden en gestimuleerd worden een bouwplan met hoge ruimtelijke kwaliteit te maken.

Wanneer een bouwaanvraag niet aan één of meer welstandscriteria voldoet, zal een negatief welstandsoordeel worden gegeven op basis van argumentatie die voortvloeit uit het beoordelingskader. Uitzondering

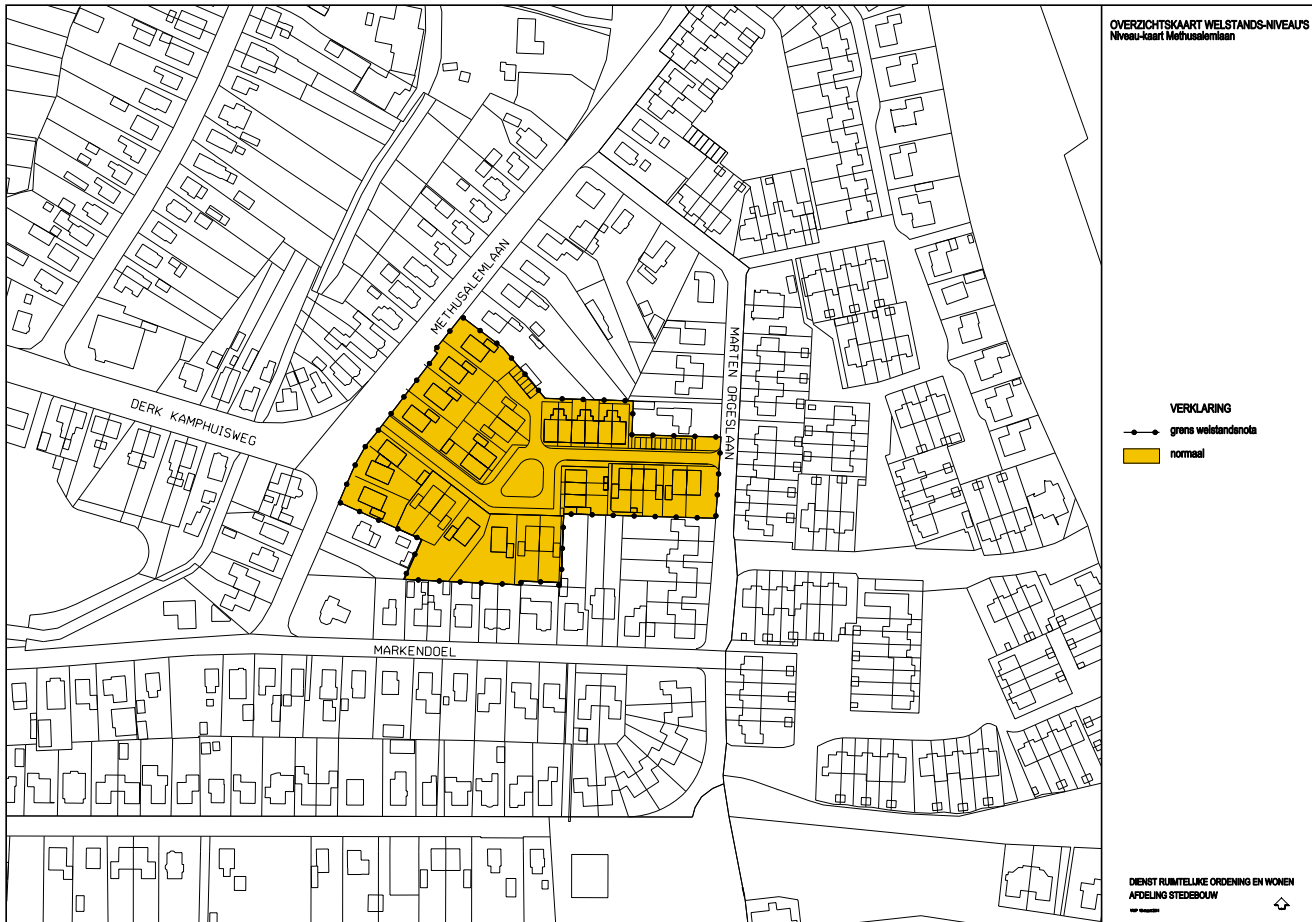
hierop is een bouwplan dat afwijkt van de geformuleerde gebiedsgerichte criteria maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval mag de CRK teruggrijpen op de algemene welstandscriteria uit de kadernota. De CRK motiveert in een dergelijk geval de afwijking van de gebiedsgerichte criteria en adviseert burgemeester en wethouders hierover (gemotiveerd afwijken). Bij bouwplannen die de bestaande structuur van de buurt of wijk vervangen of doorbreken is er sprake van een grote (her)ontwikkeling en derhalve een aparte procedure voor welstandsbeoordeling. Voor de kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, schuren, carports, erfafscheidingen e.d. heeft de gemeente sneltoetscriteria vastgesteld.

3.3 Welstandsthema's

Thema's zijn gebieden met bepaalde kenmerken die aanleiding geven voor specifieke bij dat gebied behorende welstandscriteria. In dit gebied gaat het om de thema's 'historische dorpsgebieden in de stad' en 'woonerven structuralistische architectuur en stedebouw'.

Op de 'Overzichtskaart Welstandsthema's' (zie pagina 10), wordt de begrenzing van de verschillende themagebieden aangegeven. Voor het aangrenzende gebied geldt op dit moment het welstandsthema 'historische dorpsgebieden in de stad'.

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt gekeken naar een viertal onderstaande hoofdkenmerken:



Overzichtskaart Welstandsniveaus

Situering

Hier komt de situering van een gebouw aan de orde, d.w.z. de positie van het gebouw/ bouwwerk in relatie tot de belendingen en de publieke ruimte. Onderdelen: verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en -massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm zijn de massa en de vorm van het gebouw de intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en -richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

Gevelkarakteristiek

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen: gerichtheid en oriëntatie, bouwstijl, geleding, indeling, geveltypering en plasticiteit.

Detaillering, kleur en materiaal

Het gaat hier om de verschijningsvorm van een gebouw. Kleur, detaillering en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing, decoraties en ornamenten.

3.4 Welstandsniveaus

Voor het gehele plangebied gaat het welstandsniveau 'normaal' gelden, overeenkomstig met het niveau van de omliggende bestaande bebouwing (zie pagina 12).

Aangegeven wordt in welke gebieden de gemeente meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Dit gebeurt door het vastleggen van welstandsniveaus, dat het ambitieniveau vormt ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Apeldoorn kent vier niveaus: zwaar, normaal, soepel en vrij. Binnen dezelfde welstandsniveaus kan de wijze van welstandstoetsing verschillen. Voor zowel nieuw te ontwikkelen locaties als te waarborgen cultuurhistorische gebieden kan een zwaar welstandsniveau gelden, terwijl er mogelijk verschil bestaat in de manier waarop de CRK bouwplannen in beide gebieden beoordeelt. Ook tussen twee gebieden met een zelfde gebiedsthema kunnen verschillen zijn in de zwaarte van het welstandstoezicht. Deze nuancering en specificatie van de verschillende welstandsniveaus komen tot uiting in dit hoofdstuk. Het welstandsniveau wordt bepaald door de waarde van de hoofdopzet, de ontsluitingen, de openbare ruimte en/of de bebouwing. Om die waarde vast te stellen is gekeken naar het bestaande ruimtelijk beleid, zoals de Kadernota over welstand geschreven, de cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische betekenis van een structuur of gebied. Ook



Referentiebeeld bebouwing voor de vrijstaande woningen met een overhoekse oriëntatie



Referentiebeeld overhoekse oriëntatie van de woning



Referentiebeeld bebouwing voor de woningen op het hof (project Slokker Hoenderparkweg Apeldoorn)

zijn de openbaarheid en dynamiek bepalend voor de gewenste kwaliteitszorg, zoals bij winkelcentra en andere voorzieningen die veel mensen trekken en sociale knooppunten vormen. In dergelijke gevallen is het maatschappelijke belang van kwaliteit groter, waardoor er hogere eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Daarnaast is ook de mogelijke kwetsbaarheid van het straatbeeld meegenomen in de waardering. De gevoeligheid voor aantasting van het beeld is afhankelijk van het verschil tussen de oorspronkelijke en huidige opvattingen over ruimte, gebruik en schoonheid.

welstandsniveau	Voor de achtergevel	Achter de achtergevel
Zwaar	In relatie tot de omgeving en op zichzelf staand	In relatie tot de omgeving en op zichzelf staand
Normaal	In relatie tot de omgeving en op zichzelf staand	In relatie tot de omgeving
Soepel	In relatie tot de omgeving	Geen toetsing
Vrij	Geen toetsing	Geen toetsing

Omschrijving van de welstandsniveaus

Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de welstandsbeoordeling niet strenger te maken dan nodig is. Daar waar de ruimtelijke kwaliteit minder afhankelijk is van welstand wordt een soepele beoordeling voorgestaan. Daarnaast gelden t.a.v. de welstandsniveaus nog de volgende 2 specifieke regelingen:
 1. Conform de notitie "Minder Strikte Welstand" zijn achtererven in gebieden met het welstandsniveau "soepel" welstandsvrij.

2. Conform de Beleidsnota Hoogbouw "Ruimte door Hoogte" geldt voor hoogbouw (hoger dan 25 meter) altijd het welstandsniveau "zwaar".

Omschrijving van de niveaus:

In ons beleid maken we per welstandsniveau onderscheid tussen voor- en achterkantsituaties. Een aanbouw aan de achterkant heeft over het algemeen namelijk minder invloed op het openbare beeld dan een vergelijkbare toevoeging aan de voorkant. De matrix, links, geeft dit weer.

In relatie tot de omgeving:

Voor deze toetsing is de stedenbouwkundige samenhang van complexen en straatbeelden essentieel. Criteria zijn erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een gebouw of een bebouwingsensemble beoordelen we daarbij in relatie met de bebouwing in de omgeving. Daarbij kijken we naar de stedenbouwkundige impact van de verandering.

In relatie tot de omgeving en op zichzelf staand:

Voor deze toetsing letten we zowel op de stedenbouwkundige samenhang als op de architectuur van het gebouw. Het gaat hier vaak om beeldbepalende gebouwen en ensembles die ruimtelijk en architectonisch een eenheid vormen. Criteria zijn erop gericht om de karakteristiek van een gebouw of blok intact te laten. Ingrepen in een blok of een ensemble van blokken beoordelen we niet alleen in relatie met de bebouwing in de omgeving. We kijken ook naar de architectonisch relevante details, materiaal en kleur, die in samenhang met de omgeving en het blok moeten worden vormgegeven.



Referentiebeeld bebouwing voor woningen aan de Methusalemelaan, individuele woningen (Project Laan van Kerschoten, Apeldoorn)



Referentiebeeld bebouwing met een lage goothoogte (project in Zuidbroek, Apeldoorn, van de architect Eric van Egeraat)



Referentiebeeld bebouwing voor de vrijstaande woningen



Referentiebeeld bebouwing voor woningen aan de Methusalemelaan

3.5 Regels beschrijving beeldkwaliteitscriteria ontwikkeling

Ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen, uitbreidingen en vervanging van bebouwing geven de onderstaande beeldkwaliteitscriteria (naast vigerend beleid als bestemmingsplan) kaders voor de beeldkwaliteit.

Situering

Verkavelingstype

Aansluiten bij losse lintbebouwing in de omgeving. Gevarieerde losse bebouwing op binnengebied.

Herhaling, ritmiek

Samenhang van totale plan. Variatie in woningtype, positionering en vormgeving.

Plaatsing op de kavel

Bebouwing volgt rooilijnen die aansluiten op de omgeving. Losse opzet door vrije positionering op de kavel.

Oriëntatie

Bebouwing oriënteert zich met de voorkant naar de straatzijde. Hoeken hebben een dubbele oriëntatie.

Massa en vorm

De hoofdmassa wordt centraal, vooraan op de kavel geplaatst. Eventuele ondergeschikte bouwmassa's en bijgebouwen liggen naar achteren. De hoofdmassa is in ieder geval voorzien van een kapvorm.

Gevelkarakteristiek

Bijzondere detaillering toepassen.

Geleding

De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling. Aandacht voor plasticiteit van de gevels aan de Methusalemlaan. Voor wat betreft de rijwoningen zal hier het accent liggen op de rij als geheel.

Detailering, kleur en materiaal

In materiaalgebruik aansluiten bij de bestaande woningen. Overwegend baksteen in aardetinten, hout, incidenteel toepassen van stucwerk of andere duurzame materialen.

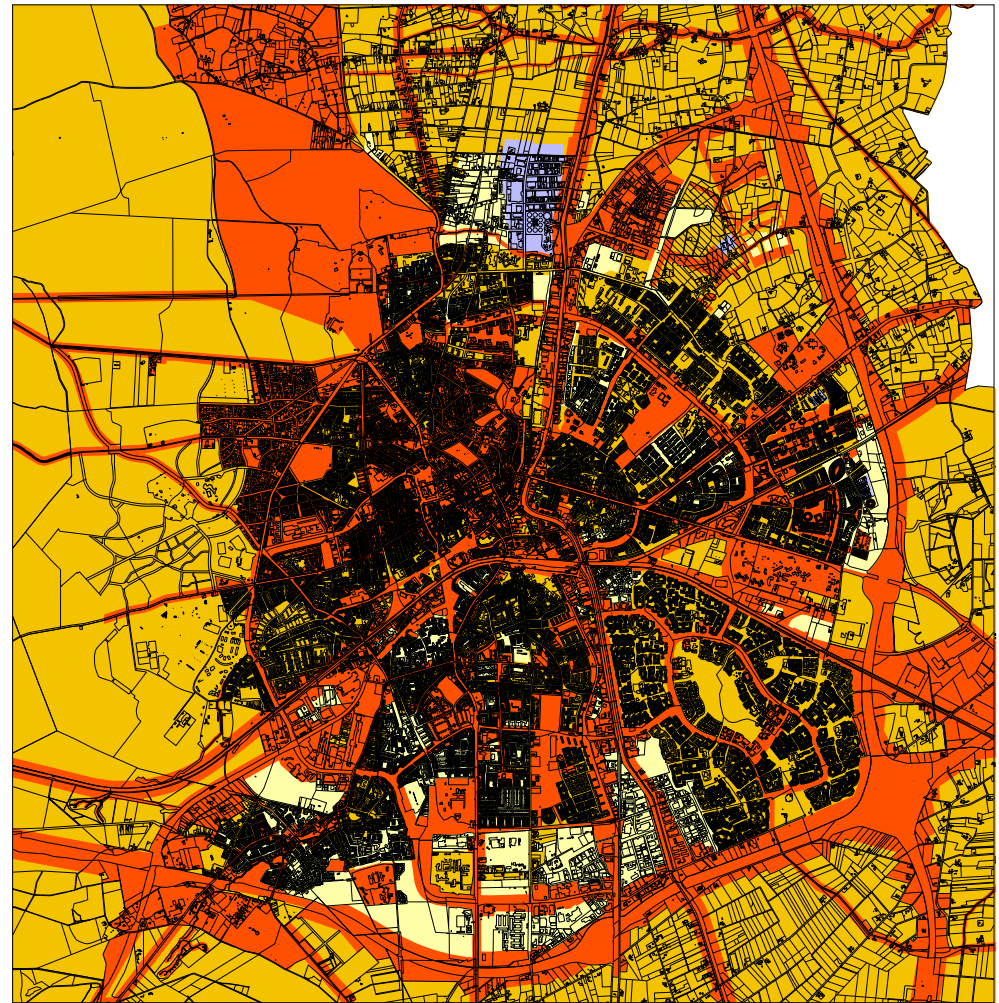
Openbare ruimte

Dorpse inrichting openbare ruimte. Centrale ruimte als groene kwaliteit inrichten. Parkeren ondergeschikt aan totale beeld.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan bestaande tuinen, voorzijdes en op hoekpercelen mee nemen in ontwerp. Variatie aan de Methusalemlaan en eenheid op het middengebied.

OVERZICHTSKAART WELSTANDS-NIVEAU



- zwaar
- normaal
- schoon
- vrij
- onbeboude kavels

gebouwen hoger dan 25 meter vallen onder het welstandsbeleid zwaar
(zie beleidsnota hoogbouw "Ruimte door Hoogte")

DIENST RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
AFD. STEDEBOUW EN CULTUURHISTORIE
10-10-09

Stand van zaken februari 2011

welstandsoverzichtskaart.dwg 2-2-2011 10:46:01

3.6 Welstandsthema en -niveau in de beheerfase

Voor het gehele plangebied geldt op dit moment een welstandsniveau 'normaal' met een welstandsthema 'Historische dorpsgebieden in de stad'.

Beheerskader

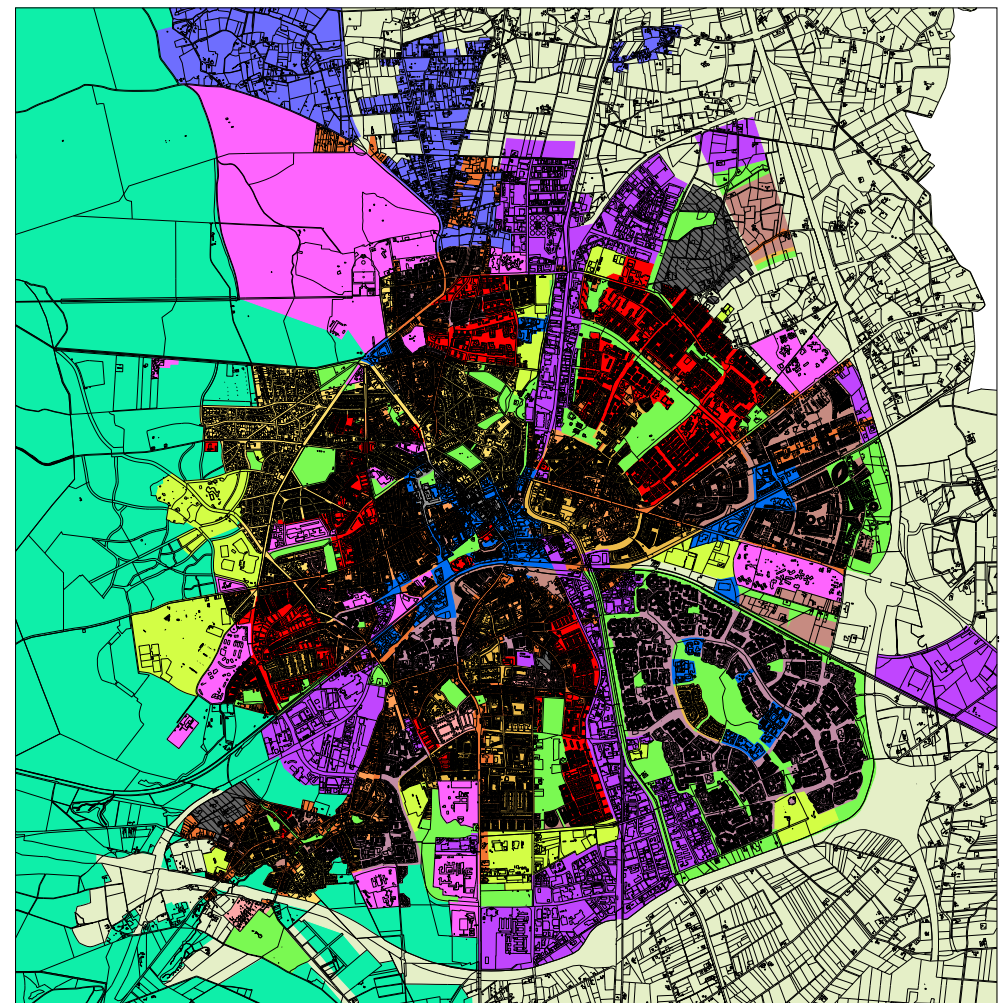
Welstandsthema: Voor de bebouwing aan de Methusalemlaan en de Marten Orgeslaan zal, aansluitend bij de bestaande bebouwing, in de beheerssituatie het welstandsthema 'Historische dorpsgebieden in de stad' gaan gelden. Voor de bebouwing op het middengebied zal, vanwege de verkaveling in rij- en vrijstaande woningen, in de beheerssituatie het welstandsthema 'Woonerven, structuralistische architectuur en stedbouw' gaan gelden. Zie de afbeelding op pagina 10.

Voor de beschrijving van beide thema's wordt verwezen naar het algemene welstandsbeleid.

Welstandsniveau:

Voor het gehele gebied zal, gelijk aan de huidige situatie, een normaal welstandsniveau gaan gelden. Zie de afbeelding op pagina 12.

OVERZICHTSKAART WELSTANDS-THEMA'S



agrarisch buitengebied	historisch dorpsgebieden in de stad	woonwerven	wijngaarden
bedrijventerrein	historische dorpsgebieden	stedelijke bebouwing met gemengde functies	woonerven, structuralistische architectuur en stedbouw
bosland	inbebouwing	thematische architectuur en stedbouw	ornatiegebied
dorpen	moderne architectuur en stedbouw	thematische architectuur en stedbouw	
historische binnenstad	parken, groenzones, speelplaatsen	thematische architectuur in bebouwing	
		woonwerven, volkswoningbouw	

DIENT RIJSTELLIJKE ONTWIKKELING
AFD. STEDEBOUW EN CULTUURHISTORIE
10.10.11

COLOFON

Titel: Beeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-locatie'

Status: 22 november 2011

Opgesteld door: Gemeente Apeldoorn Dienst RO

Suzanne Dirks

Jan Albert van Buuren

Evert Leusink

Doesjka Majdandzic

Lizz Tulk

