

Bijlage toetsing planvisie Oude weg zorgwoning Buytenhof

Toetsingskader

Het toetsingskader voor de zorgwoning van de Buytenhof aan de Oude weg is het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buytenland van Rhooen. De planvisie gaat ook specifiek op dit beeld kwaliteitsplan in. De Oude weg is getypeerd als drukkere polderweg in verband met de golfbaan. De polderwegen zijn redelijk gaaf qua profiel en karakter. Op basis hiervan is het een goede recreatieve route. Wegverbreding is niet wenselijk evenals doorgaand verkeer en intensief autoverkeer. Het is juist een mooie route voor langzaam recreatief verkeer. Laanbeplanting langs de Oude weg is niet wenselijk (Verkade, 2010, p. 31). De polder van het Buitenland zelf kent afwisseling tussen open stukken en geslotenheid. De zorgboerderij de Buytenhof is manifest aanwezig. De aanwezigheid van de A15, de aanpalende bedrijvigheid en de aanwezigheid van Portland tast het landelijk karakter aan. Een grotere mate van beslotenheid kan de ambitie voor meer recreatie en de zaken die het landelijk karakter onder druk zetten, doen inpassen dan wel qua invloed doen verminderen. Het huidige kavelpatroon en de landschappelijke karakteristieken vormen bij de verdere ontwikkeling van het coulisselandschap het uitgangspunt. Zichtrelaties met de kernkwaliteiten van het landschap blijven bij de ontwikkeling cruciaal. Bestaande historische boerderijen zoals de Buytenhof aan de Rijdsdijk, vormen ankerpunten in het landschap. Programmatisch moeten deze boerderijen binnen de nieuwe landschappelijk recreatieve invulling gaan passen (Verkade, 2010, p. 39 en 43). Wat betreft bebouwing en materialen is het uitgangspunt dat vormgeving ondergeschikt is aan het functioneren. Het materiaal- en kleurgebruik moeten passen binnen de landelijke context (Verkade, 2010, p. 47). Voor nieuwbouw zijn bebouwingstypologie en materiaalgebruik de meest dwingende aspecten van het beeld kwaliteitsplan (Verkade, 2010, p. 51). De basis voor bebouwing bestaat uit 1 laag met zadeldak (mag ongelijk), al of niet met een wolfseind. Een grote grondlaag kan als de functie dat eist. Alle ruimtebehoefte moet integraal meegenomen worden in het plan. Variantie in kaplijnen, uitsnijdingen, en op het traditionele ontwerp van de bestaande boerderijen zijn mogelijk. Wat betreft het terrein moeten auto's achter de voorgevelrooilijn geparkeerd worden, zal een nieuwe toegang tot een perceel door een eenvoudige brug gevormd worden en perceel afscheidingen bestaan bij voorkeur uit water. Metselwerk, hout of glas in houten kozijn vormen de basis voor gevels (Verkade, 2010, p. 54 – 56, 61 en 62). Erven geven een groen en hebben kenmerken van karakteristieke agrarische erven.

Planvisie

De planvisie van de zorgwoning geeft een beeld van de plaatsing in het landschap, het inrichtingsplan van het perceel, een indicatie van het ontwerp van de woning en de relatie met de Buytenhof (Verkade, 2010; Verkade, 2012; Sprikk, 2012; Ent van der e.a., 2013). Uit de planvisie blijkt dat het perceel als een coulisselandschap ingericht wordt. De zorgwoning komt niet bij de huidige Buytenhof aan de Rijdsdijk te staan maar langs de Oude weg om teveel drukte op het erf van de Buytenhof aan de Rijdsdijk te voorkomen evenals overbelasting van de infrastructuur. Het perceel van de zorgwoning zelf kenmerkt zich door een bruggetje over een watergang, een laantje met een apart stuk voor het bezoekers parkeren uit het zicht (Verkade, 2012, p. 1 en 2). Dit bezoekers parkeren vindt plaats voor de voorgevel rooilijn van de zorgwoning. In de uitwerking van de planvisie in de ontwikkelvisie moet onderbouwd worden waarom het bezoekers parkeren wel voor de voorgevelrooilijn kan terwijl het beeldkwaliteitsplan aangeeft dat parkeren achter de voorgevelrooilijn moet liggen.

De woning zelf ligt verder van de weg af met de kopgevel in beeld maar niet het gehele dakvlak. Dat maakt dat de basis goed past binnen het toetsingskader (Verkade, 2012, p. 1 en 2). Het zadeldak uit het ontwerp past binnen het beeld kwaliteitsplan. De schuurwoning zelf is een moderne knipoog naar een oude schuur waarbij de woning in twee delen is opgesplitst. Het voorste deel voor de familie die de zorg gaat bieden met daarachter een vide. De achterzijde uit een woning voor meerdere gasten waar de zorg aan verleend wordt (Spikk, 2012). De uiteindelijke verschijningsvorm is een zaak van de welstandscommissie. Het toetsingskader noemt de schuurwoning als optie.

Het borgen van het zorgelement in de zorgwoning, tonen de initiatiefnemers aan door het verband met de visie en missie van de Buytenhof waar het initiatief onder valt. Ook in het inrichtingsplan van het landschap is dit verband getrokken zodat de Buytenhof aan de Rijdsdijk en de zorgwoning landschappelijk één geheel vormen. De woning wordt waarschijnlijk 9 bij 20 tot 24 meter lang, de dakgoothoogte komt op 4 meter en de totale bouwhoogte op 8,50 meter. De inhoud van de woning is dus maximaal 1350 m³. Het bestemmingsplan staat een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe en een maximale inhoud van 1500m³. Hiermee valt de inhoud van de woning en de goot- en bouwhoogte binnen de toegestane normen van de wro wijzigingszone uit het vigerende

bestemmingsplan. Ook is er al een indicatie gegeven van een aantal onderzoeken die in de fase van de ontwikkelovereenkomst volgen. Deze indicaties wijzen niet op problematische zaken (Ent van der e.a., 2013, p. 4 en 5).

Conclusie

De planvisie past binnen het toetsingskader. Ook de haalbaarheid lijkt reëel gezien het feit dat de planvisie past binnen de wro wijzigingszone van het vigerende bestemmingsplan. De haalbaarheid van de zorgwoning wordt vergroot door het feit dat de Buytenhof zich in de afgelopen jaren bewezen heeft als toegevoegde waarde bij de ontwikkeling van het Buitenland van Rhoon. Er kan wat betreft de planvisie en haalbaarheid overgegaan worden tot het opstellen van de ontwikkelovereenkomst.

Bronnen

- Ent van der J. & D. (Zorgboerderij De Buytenhof), Beumer I. (Landschapsarchitect Peter Verkade) en Schippers W. (Aardewerk Advies) (2013) Conceptnotitie zorgwoning aan de Oude weg, Rhoon: de Buytenhof.
- Peter Verkade landschapsarchitect (2012) Toelichting op het voorlopig ontwerp inrichtingsplan. Boskoop: Peter Verkade landschapsarchitect.
- Sprikk office for architecture (2012) Schetsontwerp Zorgwoning Buytenhof. Rotterdam: Sprikk office for architecture.
- Verkade P. (2010) BEELDKWALITEITPLAN LANDSCHAPSPARK BUYTENLAND VAN RHOON. Boskoop: Peter Verkade landschapsarchitect.