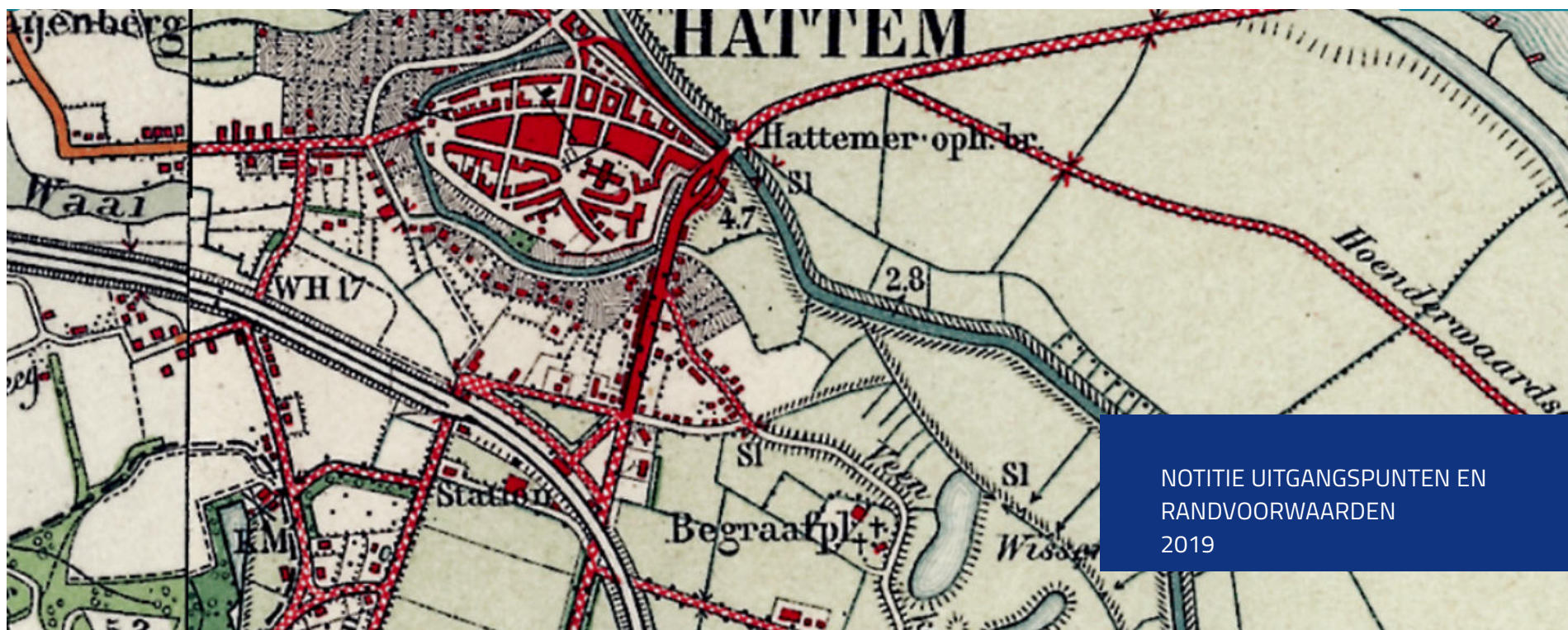


Bijlage 1 – Advies Gelders Genootschap

ADVIES
PERCEEL HOEK NIEUWSTAD - KERKHOFDIJK
GEMEENTE HATTEM



ADVIES

PERCEEL HOEK NIEUWSTAD – KERKHOFDIJK

GEMEENTE HATTEM

COLOFON

Opdrachtgever Adviseur	Familie van Weeghel Sjoerd Elbersma RAACC
Gemeente Datum advies	Hattem 20-11-2019
Gelders Genootschap Ervenconsulent	026 4421742 Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Het perceel op de hoek Nieuwstad – Kerkhofdijk is in eigendom van de familie van Weeghel. Zij wensen hier een woning te bouwen. Hierover is overleg geweest met de gemeente. Het bestemmingsplan laat bebouwing hier niet toe. In het kader van de omgevingswet wil de gemeente meewerken aan een onderzoek of een passende ontwikkeling mogelijk is. Hiervoor zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld. Het perceel vertegenwoordigt belangrijke landschappelijke waarden en openheid.

De gemeente Hattem wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is een inrichtingsadvies verplicht. De initiatiefnemer heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om onafhankelijk advies te geven over deze ontwikkeling.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het gaat dan om ruimtelijke randvoorwaarden vanuit landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Randvoorwaarden gemeente

- Zo dicht mogelijk bij de bestaande woningen. De afstand tussen de bestaande woningen aan de Nieuwstad is daarbij referentie.
- Grote zorgvuldigheid van situering en ontwerp.
- Aansluiten op bestaande bebouwing.
- Qua situering, richting; relatief smalle diepe kavel. Maximaal 13 meter breed.
- Qua volume, afmetingen, vorm, kapvorm en –situering; woning met kopse gevel aan de weg. Noklijn haaks op de weg.
- Zeer hoge beeldkwaliteit met aandacht voor architectuur en landschappelijke inpassing.
- Onderbouwing wat wordt gedaan met de cultuurhistorische waarden van de locatie.
- Behouden van openheid, uitzicht en reliëf en een ruigere inrichting.



Luchtfoto locatie

ANALYSE



Topografische kaart circa 1930
Bebouwing buiten Hatttem ligt op de hogere delen in het landschap. De Nieuwstad is al herkenbaar.



Luchtfoto 2018
Hatttem is sterk gegroeid, het contrast met de open uiterwaarden is waardevol. De dijk loopt nu achter / ten noordoosten van het perceel langs.



Bestemmingsplankaart.
De locatie heeft de bestemming groen. Een groot deel van het perceel, langs de dijk, heeft de dubbelbestemming: waterstaat - waterkering. Bebouwing is hier niet toegestaan.

ANALYSE

De Nieuwstad is net als de Kerkhofdijk, een oude dijk. De locatie en naast gelegen bebouwing aan de weg lagen lange tijd buitendijks. De bebouwing op de dijk vormde een harde grens met het open rivierenlandschap. De Nieuwstad buigt af ter hoogte van het perceel waar het richting maaiveld gaat. De bebouwing hier ligt een stuk lager en is na-oorlogs.

Het reliëf op het perceel laat nog zien dat het oorspronkelijk deel uit maakte van de lager gelegen uiterwaarden. Sinds 1990 ligt er een nieuwe dijk en is afgesloten van de uiterwaarden. Het is lange tijd, ook na de nieuwe dijk, nog in agrarisch gebruik geweest en onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering van dhr. Weeghel. Voor de beleving van landschap en cultuurhistorie is de openheid en het reliëf belangrijk. De Nieuwstad en het fietspad richting de Kerkhofdijk versterken door de hoge ligging de beleving van het reliëf.

De bebouwing aan de Nieuwstad is een vroege stadsuitbreiding van Hattem, nog veilig hoger aan de dijk maar wel buitendijks. Het is een karakteristiek straatje.

ANALYSE



het noordelijke deel tegen de bebouwing ligt hoog (rechts), het zuidelijke deel ligt laag (links).



ANALYSE

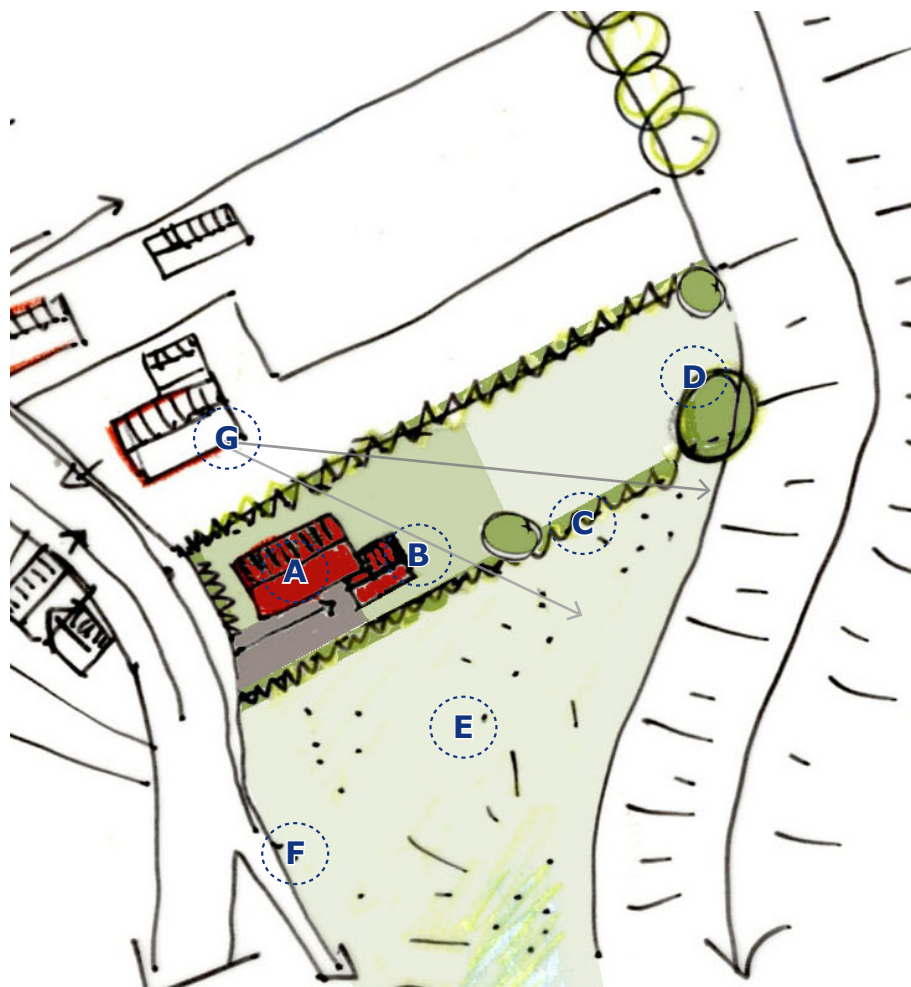
De bebouwing aan de westzijde van de Nieuwstad (waar het perceel ligt) staan evenwijdig aan elkaar. In het noorden van de straat staan de woningen met de noklijn haaks op de weg, waar de weg een bocht maakt volgen noklijnen de naast gelegen woningen waardoor de voorgevels verspringen.

De woningen zijn in verschillende tijdspannen gebouwd maar vormen een ensemble door de hoofdvorm en richting. Smalle woningen, één bouwlaag met steile gesloten kap en met de kopse gevel georiënteerd op de weg. Het bijgebouw ligt naast of achter de woning en heeft veelal ook een kap. De kavelbreedte ligt tussen de 10 en 17 meter.



Karakteristieke beeld van de Nieuwstad met smalle woningen, evenwijdig aan elkaar, en verspringende voorgevels.





Schets uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De nieuwe woning komt met de noklijn evenwijdig aan de naastgelegen woningen aan de Nieuwstad. De voorgevel komt op vergelijkbare afstand van de weg als de buurwoningen aan de westzijde van de Nieuwstad. De woning is georiënteerd op de weg en heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met steil zadeldak. Goot en nokhoogte zijn vergelijkbaar met de andere woning aan deze zijde van de Nieuwstad. Materiaal en kleurgebruik sluiten aan bij uitstraling bestaande bebouwing aan de Nieuwstad: een pannendak, mat en in donkere kleur en donkere bakstenen. Er wordt gebruik gemaakt van zorgvuldige maar eenvoudige detaillering. Een eigentijds invulling binnen de hoofdvorm is mogelijk.
- B. Het bijgebouw met kap staat ruim achter de voorgevel en maakt onderdeel uit van het ontwerpconcept.
- C. Langs de zuidzijde van het perceel komt een lage haag van streekeigen beplanting zoals haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn tot maximaal 1,20 hoog
- D. Streekeigen beplanting van hazelaar, els of wilg rond het perceel af en verzacht het beeld van de bebouwing vanaf de dijk.
- E. Inrichting blijft beperkt tot bouwvlak zelf. Het reliëf aan de zuidzijde blijft behouden. Het weiland wordt extensief beheerd als grasland (geen gazon) met een open en agrarische uitstraling. De dijk en het reliëf / uiterwaarden blijven herkenbaar en behouden.
- F. Rondom het weiland komt een eenvoudig agrarisch en transparant hekwerk van paal en draad of hout om ongewenst gebruik tegen te gaan.
- G. Er wordt rekening gehouden met het uitzicht van de burens.

ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen zijn een uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. Veranderingen in het buitengebied moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Hattem voorwaarde.

Toelichting

Bij het toevoegen van bebouwing op deze locatie zijn een aantal voorwaarden belangrijk. De beleving van de cultuurhistorie dat zich uit in de openheid en reliëf kan behouden blijven door een smalle bouwkavel met smalle woning. Dit sluit ook aan bij het karakter van de bestaande bebouwing aan de Nieuwstad met smalle kavels en smalle woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de vrijwaringszone van de dijk.

INSPIRATIEBEELDEN



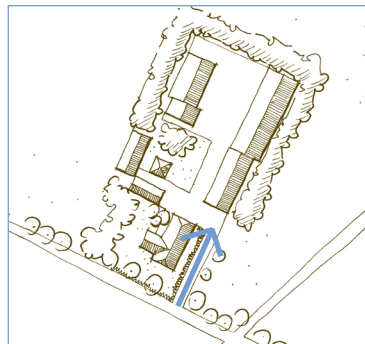
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

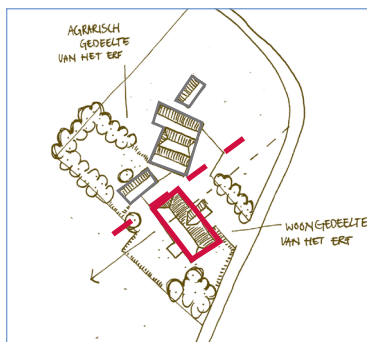
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



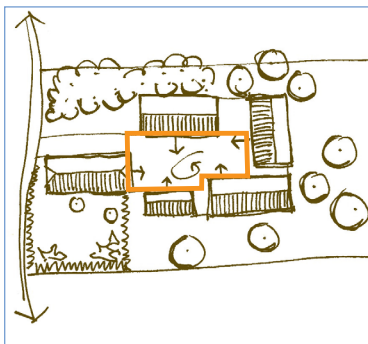
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdegebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit