



Inrichtingsplan

Hondenbergseweg, Wapenveld



Rapportnummer 1522



Colofon

Inrichtingsplan Hondenbergseweg Wapenveld

Opdrachtnemer: Cultuurland Advies
Postbus 20, 8180 AA Heerde



Uitvoering in samenwerking met Bureau voor Planvorming & Advies (BP&A)

Contactpersoon:
Thom Melenhorst
thom@bureaupena.nl
06-24763465



Opdrachtgever: Boverhoff Onroerend Goed BV

Projectcode: 1522

Versie: Definitief

Datum: 9 maart 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan	3
2. Beschrijving plangebied	4
2.1 Ligging plangebied	4
3. Landschap	5
3.1 Kenmerken plangebied	5
3.2 Landschappelijke inpassing	5
3.2 Inpassing woning in relatie tot landschap	6
4. Bebouwing	8
4.1 Kenmerken plangebied	8
4.2 Architectonische inpassing	8
5. Beeldkwaliteitseisen	9
5.1 Beeldkwaliteitseisen aan de woning	9
5.2 Beeldkwaliteitseisen onbebouwde deel locatie	9
Bijlage 1. Inrichtingsschets Hondenbergseweg ong.	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 februari 2014 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Heerde. Aanleiding voor de overeenkomst was de sloop van een woning van initiatiefnemer aan de Eeuwlandseweg 7 in Heerde ten behoeve van het realiseren van een bedrijventerrein door de gemeente Heerde.

In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente binnen drie jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijven- en sportterreinen Heerde, met in achtneming van de door de gemeente te betrachten zorgvuldigheid ten opzichte van derden, ter vervanging van de gesloopte woning aan de Eeuwlandseweg 7, elders in de gemeente een bouwmogelijkheid zal creëren voor een nieuwe woning op percelen/gronden van initiatiefnemer. Op 23 juni 2015 heeft het college van de gemeente Heerde besloten om in te stemmen met de door de aanvrager aangegeven locatie Hondenbergseweg ong. als bouwlocatie ter compensatie van de gesloopte woning Eeuwlandseweg 7, e.e.a. voortvloeiend uit de met hem gesloten overeenkomst van 4 februari 2014.

De locatie is door de gemeente beoordeeld als een passende locatie voor de uitwerking van de afspraken in de anterieure overeenkomst. De gesloopte woning aan de Eeuwlandseweg (Hoornerveen) wordt gecompenseerd in een zelfde soort gebied aan de Hondenbergseweg. Beide percelen hadden dezelfde kwaliteiten en karakteristieken en liggen in een Ontwikkelingsgebied. Uitgangspunt is dat de woning aan de Hondenbergseweg landschappelijk wordt ingepast.

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) maakt onderdeel uit van de uitwerking van de plannen, waarbij de landschappelijke inpassing van de woning voorop staat. Het beeldkwaliteitplan is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het BKP is bedoeld als inspirerend kader, maar ook om flexibiliteit in te bouwen voor de toekomstige bewoners binnen de gestelde kwalitatieve kaders. Hiervoor wordt gekeken naar de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de bebouwing, maar ook naar de landschappelijke inpassing van de gehele kavel.



Ligging van het plangebied ten zuiden van Wapenveld.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het perceel ten zuiden van Wapenveld wordt aan de noordzijde begrensd door de Flessenbergerweg en aan de westzijde door de Hondenbergseweg. Aan de noordzijde bevindt zich nog een perceel met de bestemming wonen en tuin met een vrijstaande woning met bijgebouw. Hierdoor is er als het ware een hap uit het perceel. Aan de oostzijde bevindt zich een perceel met de bestemming groen en aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door percelen met een agrarische bestemming. De bebouwing is gepland in de zuidwestelijke hoek van het perceel aan de Hondenbergseweg, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Het gehele perceel met de nieuwe bouwkaavel in de zuidwestelijke hoek.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan een bestemming agrarisch landschappelijk en archeologisch waardevol gebied. Dit houdt in dat het beschikbaar is voor een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Het is momenteel in gebruik als weiland waar een duidelijke bolling zichtbaar is. Een ander gebruik van dit perceel zou akkerbouw kunnen zijn dat niet boven ooghoogte uitkomt, dus geen mais of boomteelt. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt akkerbouw genoemd om de karakteristieke bolling van de enk te accentueren en de verschillende agrarische seizoenen zichtbaar te maken.

Kenmerkend voor het gebied is het netwerk van oude wegen en paden. In het LOP komt naar voren dat de Hondenbergseweg, Flessenbergerweg en Wildekampseweg behoren tot deze oude wegen. Deze wegen omringen het gehele perceel. Over het algemeen hebben deze wegen een slingerend verloop waardoor de aanblik op het landschap steeds verandert en afwisselend is. Dit is hier ook duidelijk zichtbaar. De oude wegen werden over het algemeen aangeplant met bomen.

3. Landschap

3.1 Kenmerken plangebied

De gronden aan de flank van de Veluwe zijn al vroeg bewoond geraakt. Zo is ook Wapenveld op deze gronden ontstaan. Kenmerkend voor dit landschap zijn de bebouwingslinten die vaak zijn uitgegroeid tot kernen. Naar het buitengebied zijn deze linten minder goed zichtbaar en vloeit de bebouwing als het ware over in het landelijke gebied. In het LOP wordt duidelijk aangegeven dat het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden belangrijk is. Bij uitbreiding is het van belang dat er lijnvormig en 'dorps' gebouwd wordt in lage dichtheden langs paden en wegen. Ruime groene kavels worden afgewisseld met weitjes, overhoekjes en doorzichten.



De nieuwe bebouwing zal in lijn staan met de bestaande woningen aan de Hondenbergseweg om de zichtlijnen zo optimaal mogelijk te benutten.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om het landschappelijke karakter van de locatie te behouden is het belangrijk dat gebouw en erf een samenspel zijn. De gebouwen dienen de kenmerken van het gebied te hebben en het erf wordt aangevuld met beplanting langs de randen en beeldbepalende bomen.

Het karakteristieke open landschap en de bolling van de enk moeten behouden blijven. Hetzelfde geldt voor het zicht op de enk. Aan de randen van het perceel kan lage streekeigen beplanting of een houten hek voor een landelijke afscheiding zorgen. Hiermee wordt aangesloten op beplanting die van oudsher rondom het perceel aanwezig was en die nu is verdwenen. Op onderstaande afbeeldingen is goed te zien dat het perceel voorheen omzoomd was met beplanting. Het is echter niet met zekerheid te zeggen of de omzooming bestond uit solitaire bomen, uit aaneengesloten beplanting of uit een combinatie daarvan. In dit gebied kwamen en komen alle varianten voor.



Het plangebied omzoomd met beplanting (links 1832, rechts 1903).

Op de kavel zal streekeigen beplanting, zoals bijvoorbeeld haagbeuk en meidoorn, zorgen voor beschutting en een goede overgang van erf naar landschap. Daarbij is het wenselijk om de zichtlijnen vanaf de weg en vanuit de woning zoveel mogelijk te behouden. Aan de achterzijde van de woning is meer ruimte voor hogere beplanting.



Het totale perceel vanaf de zuidwestelijke zijde gezien.

3.2 Inpassing woning in relatie tot landschap

De woning wordt gebouwd op de zuidwestelijke hoek van het perceel. De woning staat daardoor in lijn met de twee andere woningen aan de oostzijde van de Hondenbergseweg. Nog belangrijker is dat de openheid van het perceel en de zichtlijnen vanaf de Flessenbergerweg en de Hondenbergseweg behouden blijven. Daarnaast zorgt de bebouwing ervoor dat er nieuwe doorzichten en overhoekjes ontstaan. Bebouwing en groen wisselen elkaar af, zoals aanbevolen in het LOP.

De rooilijnen van het vlak met de bestemming wonen zijn bepaald aan de hand van de waardevolle zichtlijnen op de enk. De woning dient minimaal 15 meter van de Hondenbergseweg te staan. Verder worden na een afstand van 40 meter, gemeten vanaf de voorste erfgrens, en 6 meter vanaf de noordzijde van het hoofdgebouw geen bijgebouwen op het perceel meer toegestaan. Dit om het gewenste open, groene beeld aan de achterzijde en linkerzijde van de woning te behouden.



De bouwkavel met de zichtlijnen op de enk

4. Bebouwing

4.1 Kenmerken plangebied

De bebouwing in het landelijke gebied ten zuiden van de Flessenbergerweg in Wapenveld heeft een divers karakter. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende materialen, kleuren en vormen. Over het algemeen komt de landelijke stijl van de bebouwing overeen. De bebouwing kenmerkt zich overwegend met een zadeldak (met wolfseinden), relatief lage goothoogte en twee verdiepingen. In het gebied zijn nog oude boerderijen te vinden, maar er heeft ook veel nieuwbouw plaatsgevonden de afgelopen decennia. Deze woningen zijn over het algemeen gebaseerd op de boerderijen van vroeger.



De oudere bebouwing aan de omliggende wegen kenmerkt zich door zadeldaken, lage goothoogte en twee verdiepingen.

4.2 Architectonische inpassing

Het is belangrijk dat de bebouwing in dit landelijke gebied een dorps karakter heeft en er een goede overgang van bebouwing, erf en landschap wordt gecreëerd zoals in het LOP is beschreven. Om een geheel te vormen met de overige bebouwing in het gebied zal de woning hetzelfde landelijke karakter moeten krijgen als de naastgelegen woningen. Deze woningen kenmerken zich, net als de meeste andere woningen in het gebied, door een zadeldak met wolfseinden. De nieuwe woning dient ook een zadeldak (met wolfseinden) te krijgen. Evenals de meeste woningen in het gebied dient de nokrichting haaks op de Hondenbergseweg te staan. Op het perceel dient de bebouwing geconcentreerd te worden en de hoofdvorm eenvoudig van uitstraling te zijn. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen moeten achter de voorgevel van het hoofdgebouw liggen en ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De massa-opbouw is enkelvoudig en kent een individuele uitstraling. Traditionele en/of gedekte kleurstellingen overheersen (afgestemd op de bebouwing in de omgeving).



De naastgelegen woningen aan de oostzijde van de Hondenbergseweg.

5. Beeldkwaliteitseisen

De bestemmingsplanregels voor de locatie zijn conform het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebied Wapenveld-Zuid 2. Om de bebouwing op het perceel verder landschappelijk en architectonisch goed in te passen, heeft het college van de gemeente Heerde aanvullend op de bestemmingsplanregels extra beeldkwaliteitseisen gesteld aan de locatie. In dit hoofdstuk worden deze eisen voor zowel de bebouwing als de onbebouwde buitenruimte opgesomd. Het bouwplan voor de woning op de locatie wordt door de gemeente getoetst aan deze aanvullende kwaliteitseisen.

5.1 Beeldkwaliteitseisen aan de woning

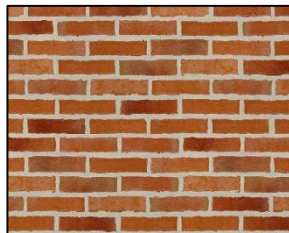
Situering, massa en vorm

- De woning staat met de nokrichting haaks op de Hondenbergseweg
- Zowel de woning als het bijgebouw hebben een zadeldak met wolfseinden
- Eenvoudige hoofdvorm: 1 laag met kap
- Het bijgebouw is achter de voorgevel van de woning gesitueerd en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Hoofd- en bijgebouw vormen een 'bebouwingsconcentratie'
- De woning staat op minimaal 15 meter van de Hondenbergseweg

Materiaalgebruik

- Gevels van baksteen, met incidenteel een houten betimmering van de voorgevel
- Kleurgebruik: traditioneel roodbruin, bruin, paars

Referenties gevelsteen:



Rood-bruin, bruin, paars



Referentiebeelden ter inspiratie voor de toekomstige bewoners.

5.2 Beeldkwaliteitseisen onbebouwde deel locatie

De inpassing van het landschap is gebaseerd op de gebiedskenmerken. Ten behoeve van de inpassing is een inrichtingsschets opgesteld (zie bijlage 1). Uitgangspunten van deze inrichtingsschets (het onbebouwde deel van het plangebied) zijn als volgt.

Richtlijnen beeldkwaliteit overgang privé - landelijk gebied (kavel)

- groene, niet gebouwde, erfafscheidingen
- een lage haag, met gebiedseigen beplanting zoals beuk, haagbeuk of meidoorn aan de voor- en zijkant van de woning
- hogere beplanting, met inheemse beplanting aan de achterzijde grenzend aan het landelijk gebied.

Referenties lage afscheiding bij overgang privé-landelijk/agrarisch gebied:



Beuk



Meidoorn

Richtlijnen voor het overige deel van het perceel(buiten de bouwkavel)

- agrarisch inrichten als weide met lage grassoorten (conform huidig gebruik) of gebruiken voor lage akkerbouwgewassen (dus geen mais of boomteelt)
- afscheiding van het agrarisch terrein met :
 - o lage beplanting in de vorm van gebiedseigen soorten (beuk, meidoorn)
 - o solitaire bomen (eik, beuk in aansluiting op bestaande bomen)
 - o afrastering (hout/draad)
 - o óf een combinatie daarvan.

Referenties omheining/erfafscheiding:



Omheining van meidoornhaag in combinatie met draad.



Bestaande solitaire boom langs Hondenbergseweg.

Bijlage 1. Inrichtingsschets Hondenbergseweg ong.



* Alle ingrepen zijn nieuwe aanpassingen afgezien van die punten waarbij expliciet bestaand wordt genoemd

0 5 10 25 m





**CULTUURLAND
ADVIES**

**Cultuurhistorie
Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke planvorming**

Postbus 20, 8180 AA Heerde
T: 088 - 78 44 300
I: www.cultuurland.com