



Beeldkwaliteitsplan

Ringweg 5, Heerde



Rapportnummer 1516



Colofon

Beeldkwaliteitsplan Ringweg, Heerde

Opdrachtnemer: Cultuurland Advies
Postbus 20, 8180 AA Heerde

Contactpersoon:
Jan-Olaf Tjabringa
tjabringa@cultuurland.com
088 - 78 44 300
06 - 27 09 56 40

Opdrachtgever: De heer van Diepen

Projectcode: 1516

Versie: Eindversie

Datum: 06 februari 2017



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beschrijving plangebied	4
3.	Uitgangspunten voor het landschap	6
4.	Uitgangspunten voor de bebouwing	7
5.	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	8
6.	Beeldkwaliteitseisen terreininrichting	10
7.	Globale kostenraming en beheer	13
	Bijlage 1 - Zichtlijnen Ringweg 5	15
	Bijlage 2 - Inrichting Ringweg 5	16

1. Inleiding

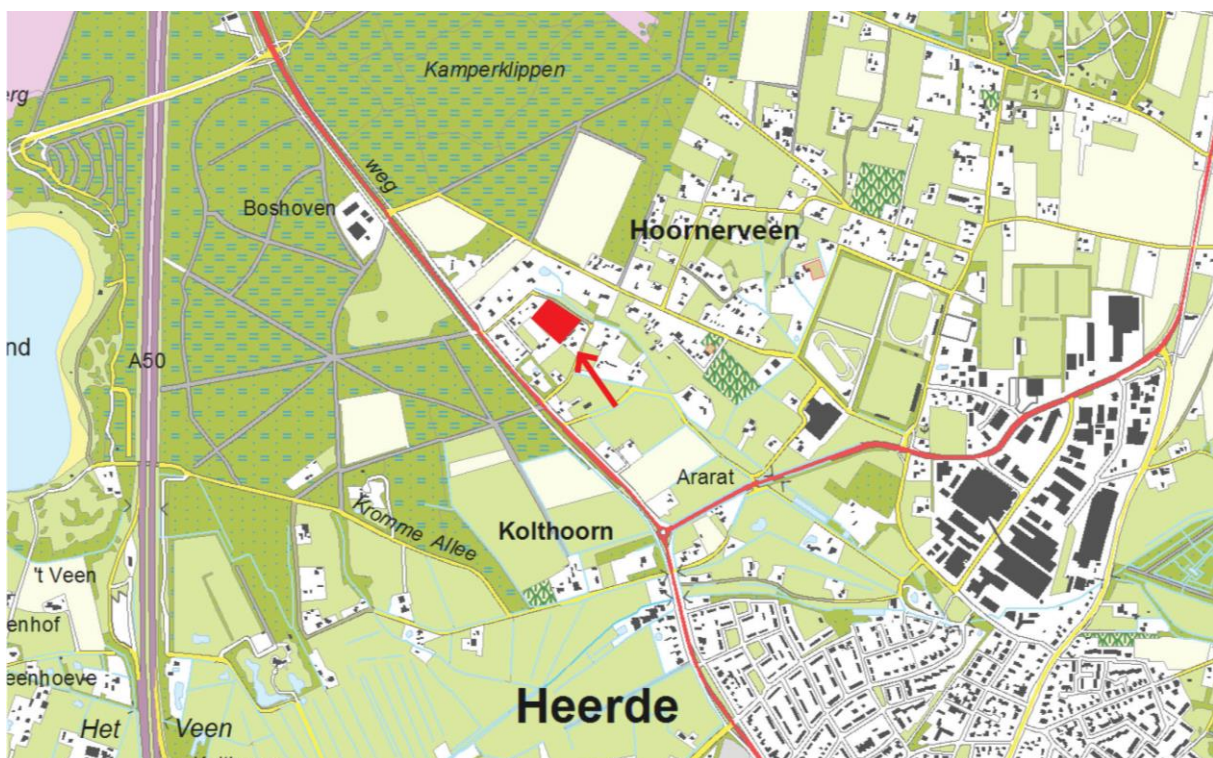
1.1 Aanleiding

Het Hoornerveen ligt aan de rand van Heerde. Het is een bijzonder stedelijk gebied in een landelijke omgeving. De provincie Gelderland wil gebieden zoals het Hoornerveen een impuls geven en daarvoor is in de streekplanuitwerking de 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. De gemeenteraad van Heerde heeft vervolgens op 15 juli 2013 de 'Gebiedsvisie zoekzone landschappelijk versterking Hoornerveen' vastgesteld. Hierin staat onder andere dat er beperkte woningbouw mogelijk is in het Hoornerveen als er tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking van het gebied.

Het perceel aan de Ringweg is in de gebiedsvisie aangewezen als één van de locaties waar woningbouw is toegestaan onder bepaalde voorwaarden. De initiatiefnemer wil hier graag gebruik van maken door een woning te plaatsen op een open kavel. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) maakt onderdeel uit van de uitwerking van de plannen, waarbij de landschappelijke inpassing van de woning voorop staat. Het BKP 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.



Afb 1.1 De ligging van het plangebied in het Hoornerveen ten noorden van Heerde.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het Hoornerveen, ten noordwesten van Heerde in de gelijknamige gemeente. Het plangebied bestaat uit één kavel. Het is vanaf de noordzijde toegankelijk vanaf de Ringweg. Ten noorden hiervan ligt de beekloop van de Heerderbeek. Aan de west- en oostkant van het perceel bevinden zich particuliere woningen. Aan de zuidzijde van de kavel ligt een perceel grasland en een bouwkaavel.

2.2 Bestemmingsplan en terreingebruik

Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming agrarisch, landschappelijk en archeologisch waardevol gebied. Dit houdt in dat het beschikbaar is voor een agrarisch gebruik dan wel voor het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Het gehele perceel is momenteel in gebruik als paardenweide en is verrommeld door ongewenst materiaalgebruik, opslag, tuinplanten en pleksgewijze verruiging. Aan de zuidzijde resteert een deel van een fraaie, oude singel met enkele zware bomen. Aan de oost- en westzijde overheerst de tuinbeplanting van Laurierkers en andere exoten. Het perceel is groot genoeg om aan beide kanten van de bouwkaavel 25 meter open te houden om zo te voldoen aan de eisen uit de gebiedsvisie.

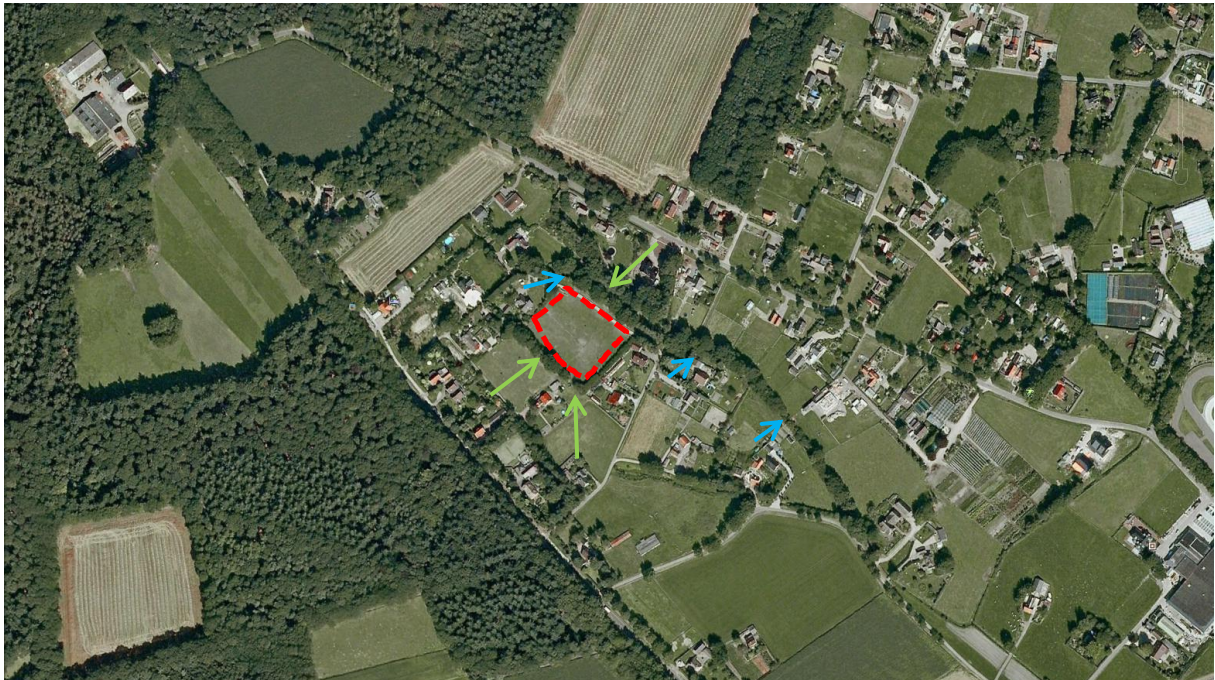
2.3 Gebiedskenmerken

Opvallend in het gebied is de ligging van een bekenstelsel met vertakte bovenlopen van het Cluster Heerderbeken. Tussen dit bekenstelsel ligt een netwerk van oude wegen en paden. Veel van deze paden bestonden uit zogenaamde driften waar langs schapen en ander vee zich verplaatsten. In latere tijd is dit gebied blokvormig verkaveld met een oriëntatie in noordoost-zuidwestelijke richting. Kenmerkend voor dit landschap is de verspreide bebouwing. De ligging en oriëntatie van deze bebouwing is gekoppeld aan deze blokvormige verkaveling en vormt een duidelijk patroon. Dit is goed zichtbaar op de topografische kaart van het gebied (zie afbeelding 2.1). De dichtheid van de bebouwing varieert per blok; sommige blokken zijn vrij van bebouwing (zoals het plangebied), maar op andere plekken is de bebouwing dicht en aaneengesloten.

De hoeveelheid aan landschapselementen is hoog. Singels, weg- en kavelbeplantingen, bomenrijen volgen de belijningen van het landschap. Direct van invloed op het plangebied is de beplanting langs de kavelgrens aan de noord-, zuid- en westzijde én de beekbegeleidende singelbeplanting aan de noordzijde. De afwisseling van solitaire bomen, aaneengesloten beplanting of uit een combinatie daarvan maakt het gebied aantrekkelijk voor mens en dier.



Afb 2.1 Uitsnede van de topografische kaart 1:10.000. Opvallend is de blokvormige verdeling van bebouwde en onbebouwde kavels en de oriëntatie van woningen in een noordoost-zuidwestelijke richting. Ondergrond: PDOC.



**Afb. 2.2 Satelliet-opname van de omgeving van het plangebied (aangegeven door een rode lijn). Kenmerkend zijn de landschappelijke beplantingen en de beekloop aan de noordzijde (groene en blauwe pijl).
Bron ondergrond: Aerodata international Surveys, 2015**



Afb. 2.3: Beeld van de huidige verrommeling van het terrein door spoorbiels, gaashekwerken en lint en ongewenste beplantingen van tuinplanten, zoals Laurierkers, Amerikaanse vogelkers en Grote brandnetel.

3. Uitgangspunten voor het landschap

3.1 Landschappelijke kwaliteit

Bij uitbreiding van de bebouwing is het van belang dat er 'landschappelijk' gebouwd wordt, in lage dichtheden, langs bestaande paden en wegen. Ruime groene kavels worden afgewisseld met weides, overhoekjes en doorzichten. Om het landschappelijke karakter van de locatie te behouden is het belangrijk dat gebouw, erf en omringende weidekavel een samenspel zijn. De gebouwen dienen de kenmerken van de streek te hebben en in het terrein overheersen gebiedseigen beplantingselementen. Aan de randen van het perceel kan streekeigen beplanting of een houten hek voor een landelijke afscheiding zorgen. Hiermee wordt aangesloten op beplanting die van oudsher rondom het perceel aanwezig was. Daarmee blijft de blokvormige verkaveling van het landschap in stand.

Op de kavel zal streekeigen beplanting moeten komen en behoud van singel aan de zuidzijde is van belang. Deze 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 landschap kan een kwaliteitsimpuls krijgen door de onverharde weg in stand te houden en de berm langs de Ringweg te verbreden en gebiedseigen materialen toe te passen als eikenhout voor rasters en hekwerken.

3.2 Inpassing woning in relatie tot landschap

De woning wordt gebouwd in de oostelijke helft in het perceel en loodrecht aan de perceelsrichting. De nokrichting van de woning past zich daarop aan (in noord-zuidelijke richting), zodat de kopgevel naar de weg gericht is. De westelijke helft van het perceel kan in gebruik blijven als weiland voor paarden. Op de grens van de woonkavel en het weiland wordt een meidoornhaag geplaatst. Bomen op het erf zijn inheems of cultuurvariëteiten daarvan, zoals Zomereik, Walnoot, Bruinbladige beuk, Paardenkastanje. Even zo belangrijk is dat de openheid van het perceel en de zichtlijnen vanaf de Ringweg behouden blijven, zodat het perceel beleefbaar blijft voor bezoekers en bewoners van het gebied.



Afb 3.1 Gewenste kwaliteit van het plangebied (gezien vanaf de Ringweg): 1. Meer ruimte voor een berm, 2. Vervangen huidige raster voor een landschapshaag en raster bestaande uit draad en eikenhout. 3. Vervangen hekwerk door hout. 4. Behoud onverharde weg (met grasstrook als middenbaan). 5. Aanleg strook inheemse beplanting langs oost- en westzijde.

4. Uitgangspunten voor de bebouwing

4.1 Bebouwing

De bebouwing in het landelijke gebied van de Hoornerveen heeft een divers karakter. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende materialen, kleuren en vormen. Over het algemeen komt de landelijke stijl van de bebouwing voor. De bebouwing kenmerkt zich overwegend met een zadeldak (met en zonder 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 historisch agrarische boerderijvormen.

4.2 Architectonische inpassing

Het is belangrijk dat de bebouwing in dit landelijke gebied het eigen karakter behoudt en er een goede overgang van bebouwing, erf en landschap wordt gecreëerd zoals in het LOP is beschreven en door de meerwaardecommissie wordt aanbevolen. Om een geheel in te passen met de overige bebouwing in het gebied zal de woning een bepaalde kwaliteit moeten krijgen die past bij in gebied. Dergelijke woningen kenmerken zich, net als de meeste andere woningen in het gebied, door een eenvoudige massa, een zadeldak en lage dakranden. De nieuwe woning dient daarop aan te sluiten.

Kenmerkend in het gebied (bij de historische bewoning) is een nokrichting die haaks op de openbare weg staat, zodat de voor- of achtergevel zichtbaar is. Op het perceel dient de bebouwing geconcentreerd te worden en dient het hoofdgebouw te bestaan uit een herkenbare eenheid. 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).

5. Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Om de bebouwing op het perceel verder landschappelijk en architectonisch goed in te passen, heeft de meerwaardecommissie Hoornerveen van de gemeente Heerde een advies opgesteld voor 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 eisen.

> Woning:

- De oppervlakte van de woning mag niet meer dan 150 meter² bedragen. Dit is exclusief aan-, uit- en bijgebouwen.
- De woning wordt vrijstaand gebouwd en de nokrichting van de hoofdmassa staat haaks op de ontsluitingsweg.
- De breedte van de woning mag niet minder dan 5 m bedragen.
- De onbebouwde ruimte t.o.v. de naastgelegen woningen, voor- en achterzijde bedraagt minimaal 25 meter tussen de woonbestemming, zodat doorzichten blijven bestaan.
- De goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen; de nokhoogte niet meer dan 10 meter.
- De woning wordt uitgevoerd met een zadeldak. De dakhelling mag niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen;
- De gevels van de woning wordt uitgevoerd in baksteen rood/bruin/genuanceerd/geel; in elk geval geen wit. Hout, bij voorkeur in de kleur zwart, kan worden gebruikt voor (specifieke) onderdelen van de gevel.
- Dakopbouwen zijn toegestaan indien deze een architectonische toevoeging betekenen van het hoofdvolume én hieraan volstrekt ondergeschikt zijn.
- Het toepassen van elementen voor duurzame energie wordt aangemoedigd.

> Bijbehorende bouwwerken:

- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 70 meter² bedragen. De totale oppervlakte aan woningen, erf en tuin mag niet meer bedragen dan 1000 m²
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken staan met de nokrichting van de hoofdmassa haaks op de Ringweg
- De breedte mag niet minder dan 5 m bedragen.
- De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- De nokhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd met een zadeldak. De dakhelling mag niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen;
- Het dak van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk bestaat uit pannen in bij het gebied passende kleur en uitvoering of uit riet.
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgevoerd in baksteen rood/bruin/genuanceerd/geel; in elk geval geen wit. Hout, bij voorkeur in de kleur zwart, kan worden gebruikt voor (specifieke) onderdelen van de gevel.
- Het toepassen van elementen voor duurzame energie wordt aangemoedigd.

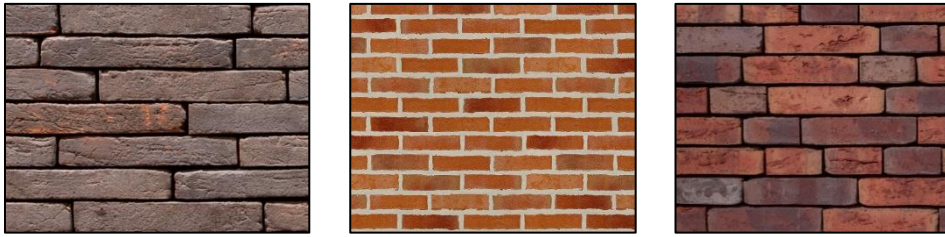
> Situering, massa en vorm

- De hoofdmassa van de woning staat haaks op de Ringweg; de nokrichting is noord-zuid.
- De woning ligt qua hoogte (drempelhoogte) onder (of maximaal gelijk aan) de Ringweg. Ophoging is ongewenst, evenals een verdiepte ligging. Bebouwing vindt plaats op maaiveld.
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige hoofdvorm en past op bescheiden wijze in het landschap
- Het bijgebouw is achter de voorgevel van de woning gesitueerd en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Hoofd- en bijgebouw vormen een 'bebouwingsconcentratie'.

> Materiaalgebruik

- Gevels van baksteen, met incidenteel een houten betimmering van de voorgevel. Kleurgebruik: traditioneel roodbruin, bruin, genuanceerd, geel. In elk geval niet wit.
- Dakbedekking in dakpannen (donkergekleurd, gebiedseigen uitvoering) of riet. Afwijking hiervan is mogelijk mits het architectonisch passend is.
- Overig materiaalgebruik: passend/gebiedseigen uitvoering en kleurgebruik.

Referenties:



Afb 5.1: Voorbeelden van gevelstenen in de kleuren rood-bruin (met zwarte-genuanceerde tinten).



Afb. 5. 2: Referentiebeeld en twee woningen in gewenste stijl en uitstraling.

6. Beeldkwaliteitseisen terreininrichting

De inpassing van het landschap is gebaseerd op de gebiedskenmerken. Ten behoeve van de inpassing is een inrichtingsplan opgesteld (zie kaart bijlage 1 en 2). Uitgangspunten van deze inrichtingsschets (het onbebouwde deel van het plangebied) zijn als volgt:

> Richtlijnen voor het agrarische perceel(buiten de bouwkegel)

- Agrarisch inrichten als weide met inheemse kruiden/grassoorten (landelijk gebruik):
 - inscharen van vee (jongvee, kleinvee, pony's) t.b.v. beweiding;
 - combinatie met boomgaard (hoogstamfruit), bij voorkeur historische rassen
 - combinatie met solitaire bomen (inheemse landschappelijke soorten, walnoot)
 - bomen uitrasteren voor vee (tegengaan vraat).
 - Voorkomen van verruiging/verrommeling.
 - Doorzicht vanaf de weg over de weidekavels.
- Afscheiding van het agrarisch terrein met:
 - landschapshagen (beuk, meidoorn); ongewenst is een haag van sier- of groenblijvende heesters.
 - Uitrasteren van beplanting (singel/bomen). weide/agrarische afrasteren met inheems hout/glad-/punddraad; ongewenst is gaas, spijlenhekwerk of lint.

> Richtlijnen beeldkwaliteit overgang privé – agrarisch perceel

- Groene, landschappelijke erfafscheidingen rondom de bouwkegel in een gebiedseigen karakter (hagen, draad en eikenhouten palen, inclusief hekwerken in dezelfde stijl en uitvoering);
- Een landschappelijke haag, met inheemse/gebiedseigen beplanting rondom de bouwkegel, zoals beuk, haagbeuk of meidoorn aan de voor- en zijanten van de woning;
- De tuin is ondergeschikt en dringt zich niet op in de beleving vanaf de Ringweg. Bomen op het erf zijn gebiedseigen soorten die kenmerkend zijn voor erven in het buitengebied, zoals Walnoot, Paardenkastanje, Roodbladige beuk.

> Richtlijnen voor overgang naar het omringend landschap

- Behoud en verbreding van een bermstrook langs de Ringweg en weidekegel (bermvegetatie, min. 1 m breedte). Extensief beheer (1-2x per jaar maaien en afvoeren).
- Geen afschermende aanplant aan de noordzijde; behoud doorzicht van en naar de Ringweg en beekloop.
- Geen of zeer beperkte terreinophogingen (maximaal tot onder de hoogte van de Ringweg) van woning, erf en toegangspad.
- Toegangspad voorzien van landschappelijke uitstraling, geen of beperkte toepassing van tuinplanten.
- Behoud halfverharding Ringweg, inclusief grasstrook als middenberm.
- Behoud en versterking afschermende beplanting zuidzijde en zijanten (oost- en westzijde)
- Uitvoeren onderhoud boom-/struikenbeplanting. Handhaven zware bomen (met name Zomereik). Ongewenst is Am. Eik en Am. Vogelkers, tuinplanten en invasieve soorten. Handhaven inheemse struiken.
- Herplant opgevallende plekken. Open plekken doorplanten met solitaire Zomereik en Ruwe berk. Tuinbeplanting aan oost- en westzijde terugsnoeien. Inheemse beplanting heeft de voorkeur. Indien groenblijvende soorten zijn gewenst, heeft Hulst de voorkeur.



**Afb 6.1 Referentiebeeld van een particuliere woning in het buitengebied (Hoornerveen, Kamperzijweg).
Overgang met het landschap door middel van beukenhagen. Op het erf staan notenbomen en enkele zware
beuken. De omringende weilanden zijn in agrarisch gebruik.**



**Afb 6.2: Voorbeeld van een particulier terrein in het buitengebied. Rondom de weide staat een meidoornhaag. In
de weide is een boomgaard aangeplant en staan enkele solitaire bomen. Situatie na 5-7 jaar.**



Afb. 6.3 Gewenst beeld: weiland met weide, boomgaard en landschapshaag. Situatie na 30 jaar.

7. Globale kostenraming en beheer

Hieronder is een globale kostenraming toegevoegd welke inzicht geeft in de investering om de landschappelijke inrichting te bewerkstelligen. Bij ieder onderdeel is het gewenste beheer aangegeven, gericht op duurzame instandhouding van de landschappelijke elementen.

Onderdeel	Beschrijving	Hoeveelheid	Kosten (incl. btw)
01	Haag, 150 m hoogte, 75 m1, aanschaf	300 stuks	525,00
02	Haag, 125 m hoogte, 40 m1, incl. planten	200 stuks	250,00
03	Haag, aanplanten, bij snoeien, afwerken	115 m1	575,00
04	Grondverbetering/aanbrengen compost	115 m1	200,00
05	Grondverzet/losspitten	stelpost	300,00

Planten in goed losgemaakte (onder)grond, vrij van onregelmatigheden (puin, kabels, e.d.). Na afloop bij snoeien en plantsleuf afwerken op maaiveldhoogte. De haag dient voldoende vrij te zijn van vraatschade door paarden.

Onderdeel	Beschrijving	Hoeveelheid	Kosten (incl. btw)
06	Boom, maat 16-18, Zomereik, Ruwe berk	5 stuks	375,00
07	Aanplant bomen, incl. boompaal/band	5 stuks	250,00
08	Fruitboom, hgstm/historisch, maat 14-16	12 stuks	600,00
09	Aanplant fruitboom, incl. 3x boompaal/band	12 stuks	600,00
10	Walnoot, maat 16-18	5 stuks	375,00
11	Aanplant Walnoot, incl. 3x boompaal/band	5 stuks	375,00
12	Solitaire Kastanje/linde, maat 16-18	2 stuks	250,00
13	Aanplant kastanje/linde, maat 12-16	2 stuks	140,00
14	Aanbrengen grondverbetering/compost	24 stuks	360,00
15	Grondverzet/losspitten	stelpost	400,00
16	1 jaar watergeven, 6x per jaar	24 stuk	750,00

Planten in goed losgemaakte (onder)grond, vrij van onregelmatigheden (puin, kabels, e.d.). Na afloop bij snoeien en plantsleuf afwerken op maaiveldhoogte. De bomen in de weide dienen voldoende vrij gezet te worden om vraat van paarden tegen te gaan.

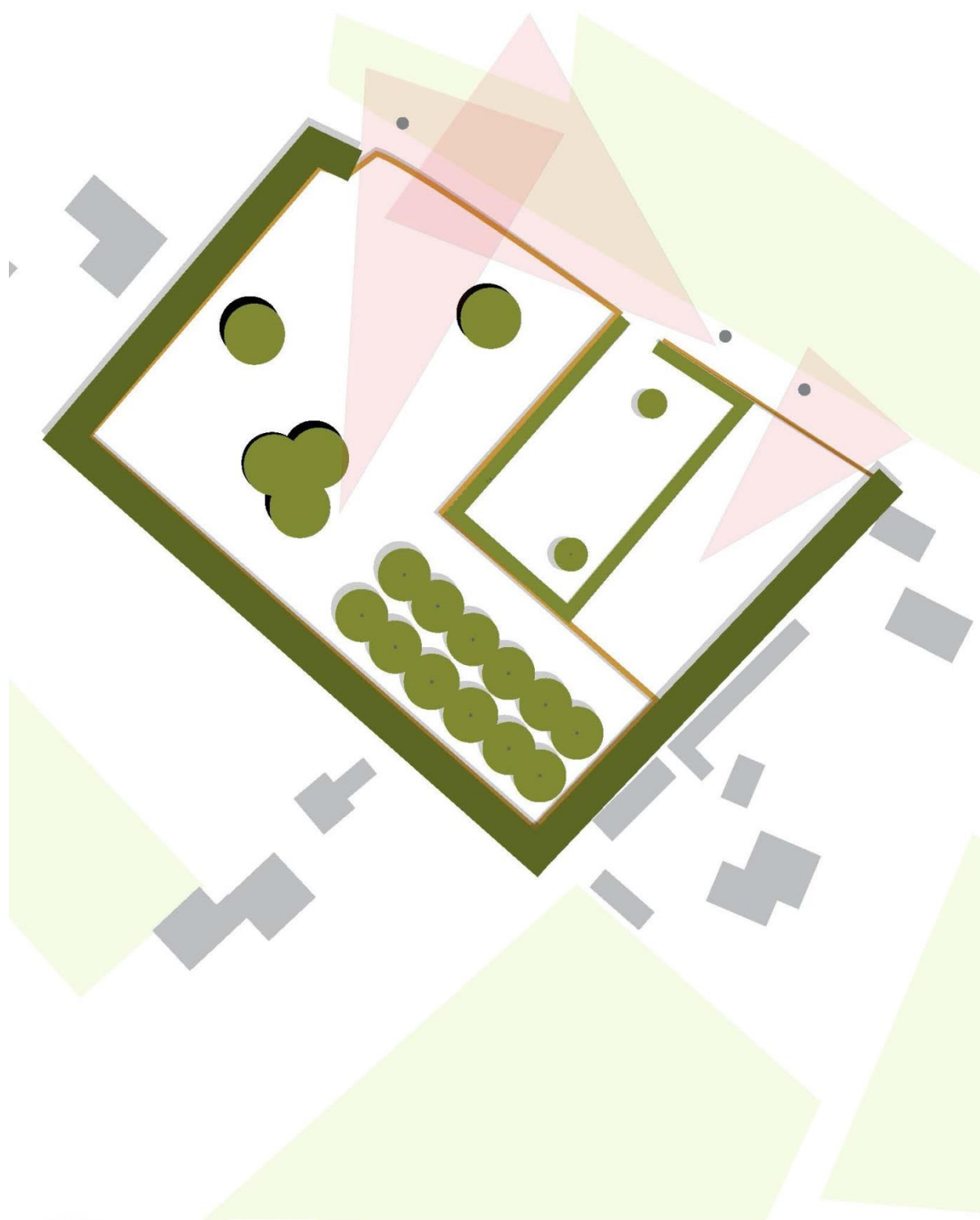
Onderdeel	Beschrijving	Hoeveelheid	Kosten (incl. btw)
17	Weidepalen, eik, kopmaat 10/12, hoh 4m	350 m1	2.500,00
	Zware hoekpalen, incl. draad en spanners		
18	Landhekken, 350 x 120 cm, dubbel lariks	2 stuks	1.200,00
19	Landhek smal, 90x120 lariks, enkel	1 stuk	250,00
20	Omheining wegzijde bouwkaavel	25 m1	1600,00
	Eik/kastanje/robinia, 3-liggers/staanders		
21	Levering en transport	1x	500,00
22	Arbeidsloon plaatsen hekwerken/omheining	1x	2.100,00
Onderdeel	Beschrijving	Hoeveelheid	Kosten (incl. btw)
23	Klikmelding, incl. veldcheck	1 stuk	200,00
24	Terreinafwerking/opruimen/bijzaaien	stelpost	400,00
Totale kosten (inclusief BTW)			15.075,00

Beheer

Te behoeve van duurzame instandhouding:

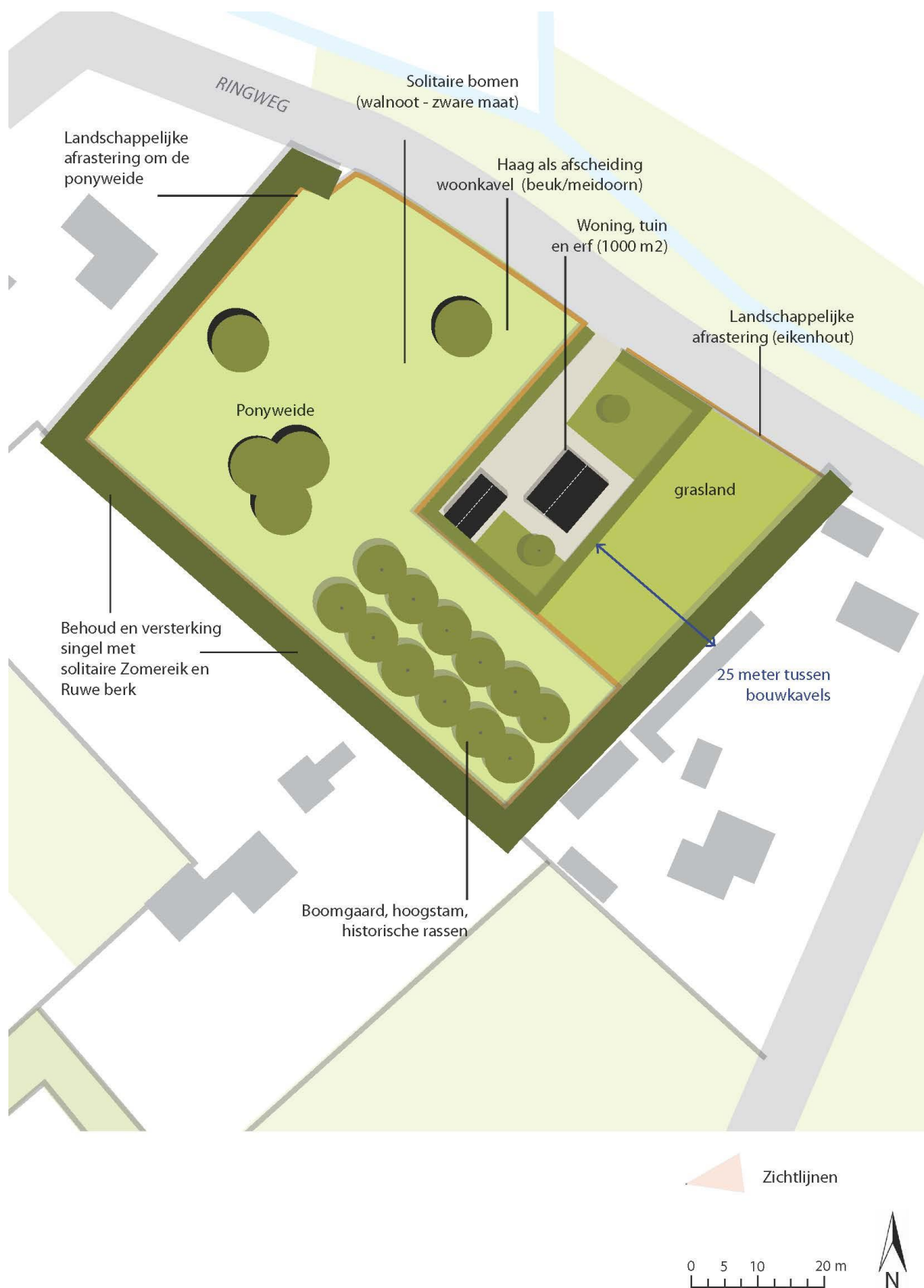
- 1 tot 2 x per jaar de haag snoeien, haagvoet vrijhouden van storende onkruiden, uitgevallen delen binnen 1 groeiseizoen vervangen en de haag vrijhouden van ongewenste opslag (vlier, Amerikaanse vogelkers).
- 1x per jaar de fruitbomen licht snoeien (max. 20 procent), de eerste jaren gericht op vormsnoei, daarna op onderhoudssnoei. Periodiek bemesting aanbrengen en de bomen vrijhouden van beschadigingen aan stamvoet (maaischade) of stam/takken (vraat-/aanrijtschade). Uitgevallen bomen binnen 1 groeiseizoen vervangen. Let op: gronduitwisseling toepassen i.v.m. bodemziekten.
- 1x per drie jaar de overige bomen te snoeien, de eerste jaren gericht op vormsnoei (opkronen), daarna op onderhoudssnoei. De bomen vrij te houden van schades (zie bovenstaande). Uitgevallen bomen binnen 1 groeiseizoen vervangen.
- Hekwerken en raster vrijhouden van storende onkruiden en onveilige situaties, 1x per jaar controle en slechte delen tijdig vervangen.
- Weiland en berm 1 tot 2x per jaar te maaien en vrij te houden van ongewenste onkruiden, zoals grote brandnetel, ridderzuring. Open plekken doorzaaien. Het perceel vrijhouden van zwerfvuil en verrommeling.

Bijlage 1. Zichtlijnen Ringweg nr. 5



Kaart 1. Te behouden zichtlijnen vanuit het omringende gebied.

Bijlage 2. Inrichting Ringweg nr. 5



Kaart 2. Inrichtingsplan t.b.v. beeldkwaliteitsplan Ringweg 5.



**CULTUURLAND
ADVIES**

**Cultuurhistorie
Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke planvorming**

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