



## Ontwerp- en Beeldkwaliteitsplan tbv herinrichting agrarische erf

In het kader van functieverandering naar wonen  
Bellertstraat 16 Beemte Broekland







## Voorwoord

Dhr. A. (Albert) Lankhorst heeft bij de gemeente Apeldoorn een verzoek ingediend voor functieverandering van agrarisch naar woningen op het erf Bellertstraat 16 te Beemte Broekland.

De gemeente staat in principe positief tegenover de ontwikkeling van woningen op deze locatie. Ook de provincie heeft in 2011 aangegeven akkoord te gaan met woningen, waarbij 50% van de huidige bebouwing wordt teruggebouwd, mits de hoofdfunctie wonen is. Het bestaande oppervlak aan schuren is momenteel zo'n 2100m<sup>2</sup>. Dit zou betekenen dat er naast de hoofd woning maximaal 1050m<sup>2</sup> aan woonoppervlak (woningen incl. bijgebouwen) gerealiseerd mag worden. Het voorliggende ontwerpplan gaat uit van vervangende nieuwbouw van de hoofd woning en de nieuwbouw van 6 woningen en een bijgebouw.

## Inleiding

Dit document omvat een ontwerp- en beeldkwaliteitsplan. Het betreft hier de transformatie van een agrarische erf naar een woonerf, waarbij het uitgangspunt is dat het woonerf een landschappelijke uitstraling heeft passend in het landschap. De nieuwe situatie zal bestaan uit een ensemble van woningen gesitueerd rond een gezamenlijk erf, waarbij openheid op het erf en rondom de woningen uitgangspunt is, de architectuur als de erf-inrichting worden afgestemd op de ligging in het landelijk gebied zodat er een mooi samenhangend beeld ontstaat.

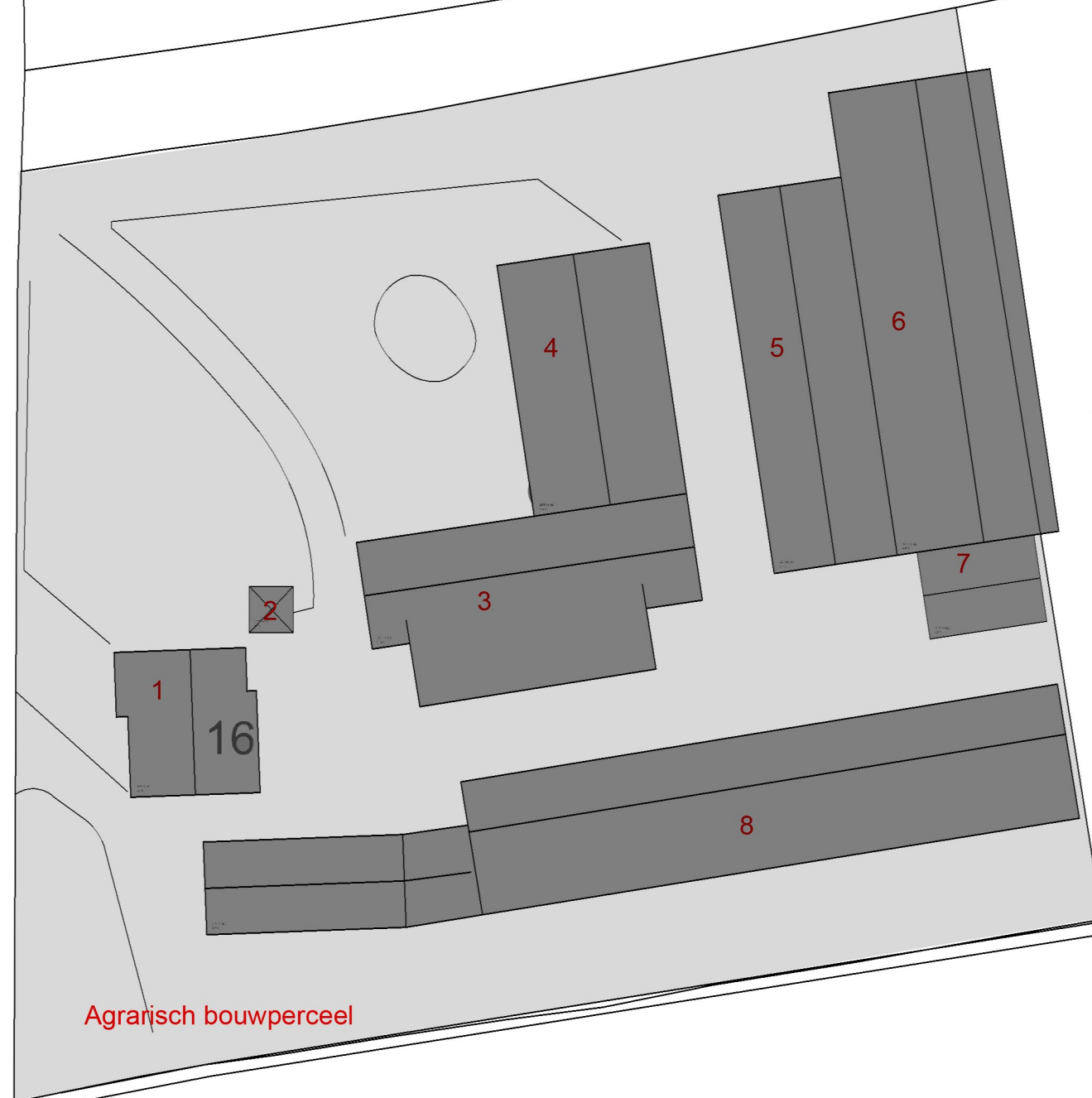
Er is bewust gekozen voor herbouw van de bestaand woning om zo het totale erf optimaal te kunnen herinrichten en de beeldkwaliteit op elkaar te kunnen afstemmen. De hoofd woning is qua volume en architectuur het voornaamste gebouw op het erf. De bijbehorende grote houten schuur wordt deels gebruikt tbv stalling materieel en hobbydieren. In de schuur wordt tevens een bed & breakfast gerealiseerd.

Om de juiste sfeer en kwaliteit van deze woonlocatie te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden de kenmerkende richtlijnen voor de vormgeving en inrichting van de locatie omschreven. Deze leidraad is op een zodanige manier opgesteld dat er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect en de toekomstige bewoners.





Bellertstraat



## Terreininrichting bestaand 1:500

Agrarisch bouwperceel 5970 M2

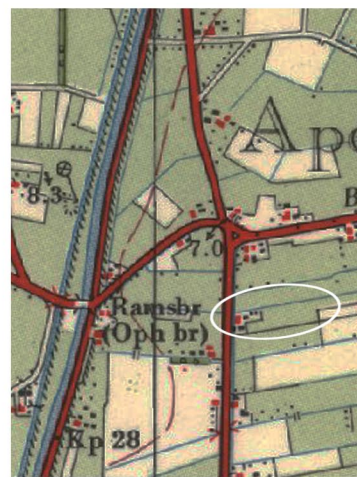
|   |                   |     |    |
|---|-------------------|-----|----|
| 1 | woning            | 122 | M2 |
| 2 | schuurtje         | 13  | M2 |
| 3 | agrarische schuur | 324 | M2 |
| 4 | agrarische schuur | 248 | M2 |
| 5 | agrarische schuur | 302 | M2 |
| 6 | agrarische schuur | 485 | M2 |
| 7 | agrarische schuur | 66  | M2 |
| 8 | agrarische schuur | 680 | M2 |

totaal te slopen 2240 M2





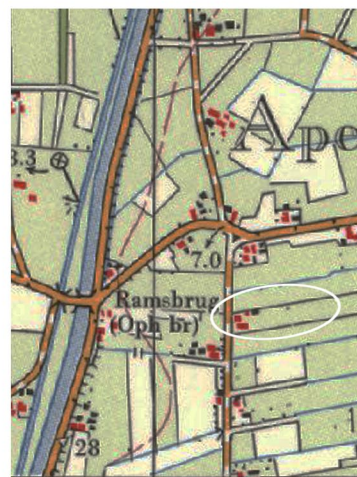
1890



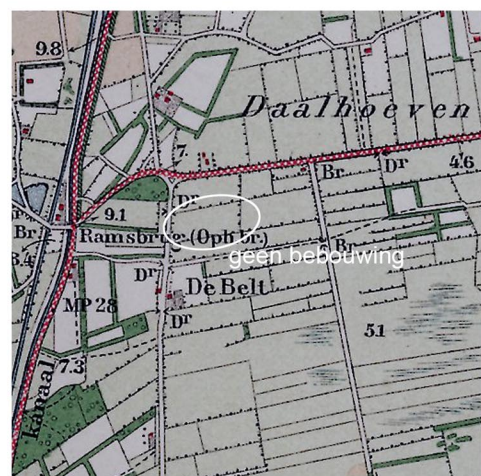
1957



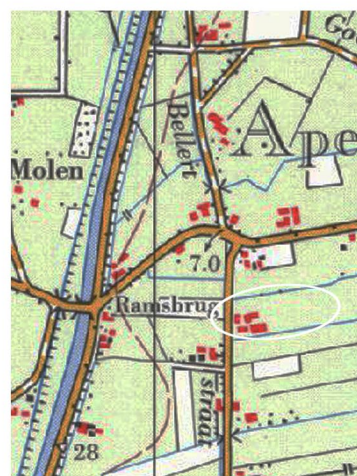
1907



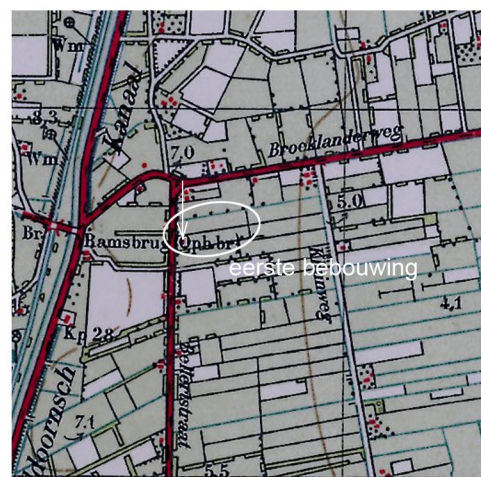
1966



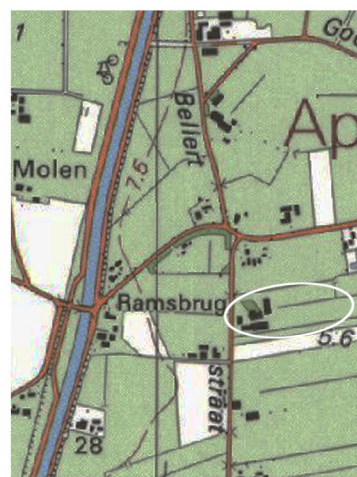
1915



1975



1933



1991

## PLANGEBIED

Het plangebied ligt in Beemte-Broekland, een gehucht gelegen ten noorden van Apeldoorn. Beemte-Broekland ligt ten oosten van het Apeldoorns kanaal en loopt vanaf Kanaal Noord tot aan de grenzen met de gemeenten Epe (in het noorden) en Voorst (in het oosten) en tot aan de Deventerstraat in het zuiden. De snelweg A50 loopt door Beemte-Broekland heen.

De topografische kaarten links laten in een aantal stappen de ontwikkeling van het gebied zien. De kaart van 1890 geeft duidelijk aan dat er destijds weinig bebouwing aanwezig was. langs de huidige Bellertstraat ontstond de eerste bebouwing begin 20<sup>e</sup> eeuw.

De kaart van 1933 geeft voor het eerst bebouwing weer op het huidige plangebied in het wit omcirkeld. In de loop der jaren is de boerderij uitgebouwd met diverse schuren.

De oudste kaarten laten rondom het plangebied duidelijk de verkavelingsstructuur zien waarbij het landschapbeeld werd bepaald door afwateringssloten en knotbomen. of rond het plangebied ook een hagenstructuur heeft gelegen is niet af te lezen uit de kaarten. In het huidige landschapsbeeld zijn de knotbomen niet meer aanwezig.

De kaart van 1915 laat een omcirkeld plangebied zien dat bestaat uit een wat groter kavel of slag. De kaart van 1933 laat zien dat deze slag door een sloot is opgedeelt in 2 delen in 2 smallere slagen. Het oorspronkelijk erf bevond zich op de meest zuidelijke slag. De kaart uit 1991 laat zien dat door het groeiende bedrijf de noordelijke slag bij het erf is betrokken.



## BROEKLANDSCHAP

### Ontstaan

Een vrij groot deel van de lage gebieden tussen de Veluwe en de oeverwal zijn min of meer systematisch ontgonnen. Over het algemeen zijn dit de gebieden waarvan de naam op 'broek' eindigt. Ze worden ook vaak aangeduid als komgebieden en zijn onderdeel van het rivierengebied. Het zijn de natte en open gebieden achter de oeverwal waar de rivier in het verleden veel klei heeft afgezet. Deze ontginningen liggen als blokken tussen de hogere delen zoals Wapenveldsche Broek, Gulbroek, Vorchter Broek, Aardebroek, Emsterbroek, Overbroek, Voorbroek. Sommige zijn klein, andere groot. De datering van de ontginningen is zeer verschillend en varieert van de 14e eeuw tot meer recente ontginningen uit de 19e eeuw.

### Huidig landschapsbeeld

De broeken zijn als geheel te herkennen aan de kenmerkende verkaveling, die meestal fijnmazig is: de kavels of slagen zijn zeer lang en er zijn veel sloten nodig om het gebied bruikbaar te maken. Een deel van deze gebieden kende behalve sloten ook veel hagen. Omdat in de zomer de sloten droog vielen, moest een aanvullende veekeuring aangelegd worden. Veel van deze hagen zijn inmiddels uit het landschap verdwenen. Kenmerkend zijn de haaks op elkaar staande hoofdrichtingen van ontginningsbases zoals wegen en kavels. De verkaveling en de wegen (vaak op dijken) vormen een rechthoekig patroon. De wegen zijn de ingangen van de blokken en sluiten altijd aan op oude wegen op de hogere gebiedsdelen. Het grondgebruik bestaat vooral uit grasland. Deze gebieden worden veel gebruikt door melkveehouders.

### Gebiedskenmerken Broeken Wat en waar planten?

#### Algemeen

Broekgebieden liggen vooral in lager gelegen vlakten die onder invloed hebben gestaan van rivieren of beken. Ze zijn vaak onbebouwd en bestaan vanouds uit drassig grasland. Broek betekent: land dat bij hoge waterstand onderloopt. Elzen zijn een van de weinige boomsoorten die hier goed groeien, zo ontstaan de elzenbroekbosjes. Wanneer de bovengrond vrijwel voortdurend verzadigd is met water dan verteerden plantenresten veel slechter en ontstond er broekveen. In de directe omgeving van het broekgebied liggen hogere zandgronden met kamptontginningen.

#### Bebouwing

Weinig bebouwing. Het gebied is recent ontgonnen, de bebouwing is agrarisch en modern. Verspreid langs wegen, de ontginningsassen.

#### Grondgebruik

Grasland.

#### Beplanting

Elzensingels, knotbomen, broekbossen en hagen in de broeken. Populieren, iepen en essen langs de wegen.





## Terreininrichtingsplan Bellertstraat 16

Dakaanzichten 1:500

### Oppervlakten nieuwbouw

Het bestaande oppervlak aan schuren is momenteel zo'n 2100m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er naast de hoofd woning maximaal 1050m<sup>2</sup> aan woonoppervlak (woningen incl. bijgebouwen) gerealiseerd mag worden. Het voorliggend ontwerpplan sluit hierbij aan. Daarnaast gaat het inrichtingsplan uit van vervangende nieuwbouw van de hoofd woning.

De 6 vrijstaande woningen hebben binnen dit bouwkader geen bijgebouw een berging is opgenomen in het woonvolume, hier is bewust voor gekozen. Extra bijgebouwen betekend meer bebouwing op het erf. Een gezamenlijk bijgebouw met ieder zijn eigen berging bleek geen wenselijke situatie en logistiek onhandig voor de bewoners. Daarnaast heeft dhr. Lankhorst zelf een aanzienlijk oppervlak aan schuur nodig tbv materieel (tractor e.d.) en tbv stalling van het hobbyvee. De bewoners hebben wel de mogelijkheid voor een bijgebouw/aanbouw via de regelgeving van vergunningsvrij bouwen. De toekomstige bewoners kunnen binnen dit kader dan ook een aanbouw/bijgebouw realiseren. Het ontwerpplan van de woningen doet hierin ook een voorstel.

### Bebouwingsstructuur

Het functieveranderingsbeleid gaat er in principe vanuit de woningen te realiseren in woongebouwen, dus meerder woningen in 1 bouwvolume. Op deze locatie is bewust gekozen 6 vrijstaande woningen, enerzijds vanuit landschappelijk oogpunt en anderzijds vanuit de financiële haalbaarheid van het totaalplan.

Gezien het beschikbare bouwoppervlak en de noordzuid oriëntatie van het erf geeft een compositie met vrijstaande woningen meer mogelijkheden om een compact erf te creëren. Door 2x2 woningen in één lijn en relatief dicht bij elkaar te positioneren liggen de daklijnen in elkaar verlengte waardoor het oogt als één volume dat is opgeknijpt. Door de setting van 6 vrijstaande woningen is elke woning zo geïntegreerd dat de tuinen zo open en landschappelijk mogelijk gehouden kunnen worden. Deze setting voorkomt dat er een hoeveelheid aan schuttingen of hoge hagen geplaatst gaan worden. 5 woningen hebben een kaprichting van oost naar west. Bij woning 3 is dit bewust noordzuid geïntegreerd om zo een wat minder georganiseerd totaalbeeld te krijgen.

De hoofd woning wordt min of meer herbouwd op dezelfde positie. Er is bewust gekozen voor één gezamenlijke oprit naar het achtererf. Via dit achtererf is het privé erf van dhr. Lankhorst te bereiken. Dit privé-erf wordt deels omsloten door een forse zwarte schuur. De schuur dient als stalling voor het materieel, algemene opslag en stalling hobbyvee. De hoofd woning á 700M<sup>3</sup> wordt opgesplitst in 2 wooneenheden met als uitgangspunt dat het geheel de uitstraling heeft van 1 woning, e.e.a. volgens het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing, vastgelegd in de notitie "Woningsplitsing in het buitengebied".





### Oppervlakten nieuwbouw

|                          |      |    |
|--------------------------|------|----|
| Oppervlak totale woonerf | 5970 | M2 |
| Nieuwbouw:               |      |    |
| - hoofdwoning            | 108  | M2 |
| - schuur                 | 432  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| - woning 1               | 102  | M2 |
| totaal nieuwbouw         | 1044 | M2 |

## Terreininrichtingsplan Bellertstraat 16

Plattegrondaanzichten 1:500

### Landschappelijke inrichting erf

De groenvoorziening op het huidige erf is zeer minimaal en bestaat uit een aantal berkebomen. Uitgangspunt bij de nieuwe landschappelijke inrichting van het erf is dan ook dat alles nieuw wordt aangelegd.

Als toetsingskader voor de beeldkwaliteit van de erfinrichting geldt het document 'gebiedsgericht welstandsbeleid BUITENGEBIED NOORD-OOST gemeente Apeldoorn' uit mei 2013 (pagina 15). Hieronder staan de landschappelijke karakteristieken en aandachtspunten voor de beeldkwaliteit beschreven:

1. De broekontginning heeft een kleinschalig karakter met elzensingels op de perceelsgrenzen. Openheid van het landschap is beeldbepalend.
2. Rationele (stroken)verkaveling;
3. Kleinschaligheid versterken door erfafscheidingen aan te sluiten op de elzensingels. In het open landschap de beeldbepalendheid van de bebouwing verminderen door strategische positionering van opgaand groen;
4. De bebouwing koppelen aan het ontginningslint.

Broekgebieden bestaan vanouds uit drassig grasland. Elzen zijn een van de weinige boomsoorten die hier goed groeien. Het voorstel is dan ook om rondom het erf tpv de weilanden elzen te planten. Ten noorden toegepast als een bomenrij van elzen, ten zuiden langs de sloot toegepast als losse bomen afgewisseld met knotwilgen, dit sluit aan bij bovengenoemd punt 1 van het welstandsbeleid. Deze bomenrij in een onregelmatig plantpatroon zorgt voor een natuurlijk overgang van de kavels van woning 1 en 2 naar de weide. Ten westen langs de weg een aantal iepen en essen.

Aan de straatzijde van woning 5 en 6 is bewust gekozen voor een boomgaard. Deze boomgaard voorkomt dat de tuinen van de woningen tot aan de weg doorlopen. Op deze manier ontstaat een natuurlijke voortuin die ongedwongen overgaat in de meer functionele tuin rondom de woningen, dit sluit aan bij bovengenoemd punt 3 van het welstandsbeleid.

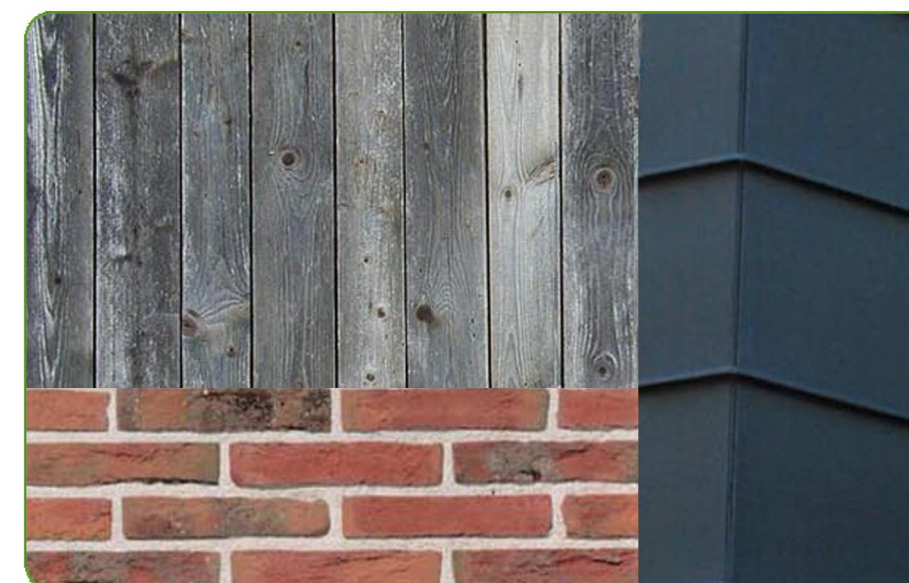
De onderlinge perceelsgrenzen worden deels voorzien van hagen (haagbeuk, geen beukenhaag!). De gehele erfinrichting heeft een vrij rationele verkaveling, dit sluit aan bij punt 2 van het welstandsbeleid. De zichtlijn parallel aan de kavels of slagen zijn zo open mogelijk gehouden met op de scheiding enkel paal en draad, dit om een zo helder mogelijke relatie tussen woning en landschap te creëren. De oriëntatie van de terreininrichting en bebouwing ligt gelijk aan de oriëntatie van het ontginningslint, dit sluit aan bij bovengenoemd punt 4 van het welstandsbeleid.



**BAS**

bureau voor architectuur & bouwadvies bv





## Architectuur

De 6 vrijstaande woningen refereren met hun verschijningsvorm zo veel mogelijk aan agrarische gebouwen in het buitengebied. Door 2 woningen in elkaars verlengde en dicht op elkaar te plaatsen ontstaat er vanuit het landschap gezien een meer langgerekt volume, refererend aan een agrarische schuur. Het ontwerp van de hoofd woning, de schuur en de 6 woningen hebben een natuurlijke en landschappelijke uitstraling. Hierbij heeft de hoofd woning een wat voornamere uitstraling door de eigentijds vormgegeven rieten kap en gevelindeling. De materialering van de gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen met op specifieke plekken een houtaccent.

De 6 woningen hebben een meer terughoudende uitstraling. Hier zijn 2 varianten qua materialisering weergegeven, één in een combinatie van metselwerk en hout (zwart) en één waarbij de gevels volledig in hout en glas zijn uitgevoerd.

De kopers van de woningen hebben de vrijheid om vergunningsvrij diverse aan- en uitbouwen en dakkapellen te realiseren. Om de beeldkwaliteit hier enigszins te kunnen sturen is een voorstel gedaan in plattegrond (mogelijk uitbreidingsgebied) en in gevelaanzichten hoe een dergelijk uitbreiding/aanbouw/dakkapel toegevoegd kan worden aan de woning. Erg fraai is een platte aanbouw niet in het buitengebied, dat realiseren we ons zeker. Maar als deze dan toch vergunningsvrij gerealiseerd mag worden, dan ligt er in ieder geval een ontwerpvoorstel dat sturend kan werken.

De houten schuur behorende bij de hoofd woning heeft een symmetrische eenvoudige doorsnede met sobere detaillering. De gekozen L-vorm komt enerzijds voort uit de beschikbare ruimte in relatie tot de gewenste grote en anderzijds de wens van dhr. Lankhorst om een eigen privé erf te hebben.

De 6 woningen worden als bouwkvavels aangeboden, waarbij de koper de mogelijkheid heeft een eigen ontwerp binnen de gewenste beeldkwaliteit te

realiseren. Het in dit boekje getoonde ontwerpplan van de 6 woningen is dan ook richtinggevend. Hierboven een 3-tal woningen die tevens kunnen dienen als referentiewoning. Waar niet altijd de algehele beeldkwaliteit maatgevens kan zijn maar ook specifieke delen van het ontwerp. De wens van de initiatiefnemer dhr. Lankhorst is om qua beeldkwaliteit ook ruimte te bieden voor een wat meer traditioneler gevelbeeld zoals weergegeven in het middelste referentiebeeld.

Op deze pagina een overzicht van mogelijke materiaaltoepassingen passend binnen de gewenste beeldkwaliteit. Als toesingskader voor de beeldkwaliteit van de bebouwing geldt de matrix als afgebeeld op de volgende pagina, in aanvulling op het document 'gebiedsgericht welstandsbeleid BUITENGEBIED NOORD-OOST gemeente Apeldoorn' uit mei 2013. (pagina 28-29). De criteria voor het erfinrichting zijn specifiek omschreven en op de daaropvolgende pagina weergegeven.



# Welstandscriteria bebouwing

Onderstaand een matrix met daarin specifieke welstandscriteria die als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van het plan.

## Criteria

## Deelgebied: Het open broekontginningen landschap

### SITUERING (bestemmingsplan is maatgevend)

Verkavelingstype

Vrijstaande woningen in erfsetting. 1 hoofdgebouw (oorspronkelijke woning), overige 6 woningen en bijgebouwen zijn ondergeschikt, zoals ontwikkelingsplan aangeeft.

Positie- en onderlinge afstand

De positionering als weergegeven in ontwikkelingsplan is maatgevend, dit zorgt voor behoud van een compact erf met samenhang. De 6 woningen nemen op het erf een visueel ondergeschikte positie in t.o.v. de hoofdwoning.

Bouwrichting

Als weergegeven in ontwikkelingsplan

Herhaling/ritmiek

Als weergegeven in ontwikkelingsplan

### MASSA en VORM (bestemmingsplan is maatgevend)

opbouw hoofdmassa

1 laag met kap, de 6 woningen hebben een ondergeschikt volume t.o.v. de hoofdwoning

Samenstelling massa

Enkelvoudige hoofdvorm, zorgt voor een goede samenhang tussen bebouwing en landschap

Kapvorm en -richting

De kap is dominant in het beeld, kaprichtingen zoals weergegeven in ontwikkelingsplan

Relatieve omvang

Maximaal 700 m³ (volgens bestemmingsplan)

vormbehandeling

Als weergegeven in ontwikkelingsplan

### GEVELKARAKTERISTIEK

Bouwstijl

Eigentijds met een agrarische karakteristiek, de 6 ondergeschikte woningen dienen qua bouwstijl op elkaar afgestemd te worden en ondergeschikt te zijn t.o.v. de hoofdwoning

Gerichtheid en orientatie

Zoals weergegeven in ontwikkelingsplan

Plasticiteit

Eenvoudig met eventueel bescheiden toevoegingen

### DETAILLERING, MATERIAAL EN KLEUR

Materiaalgebruik

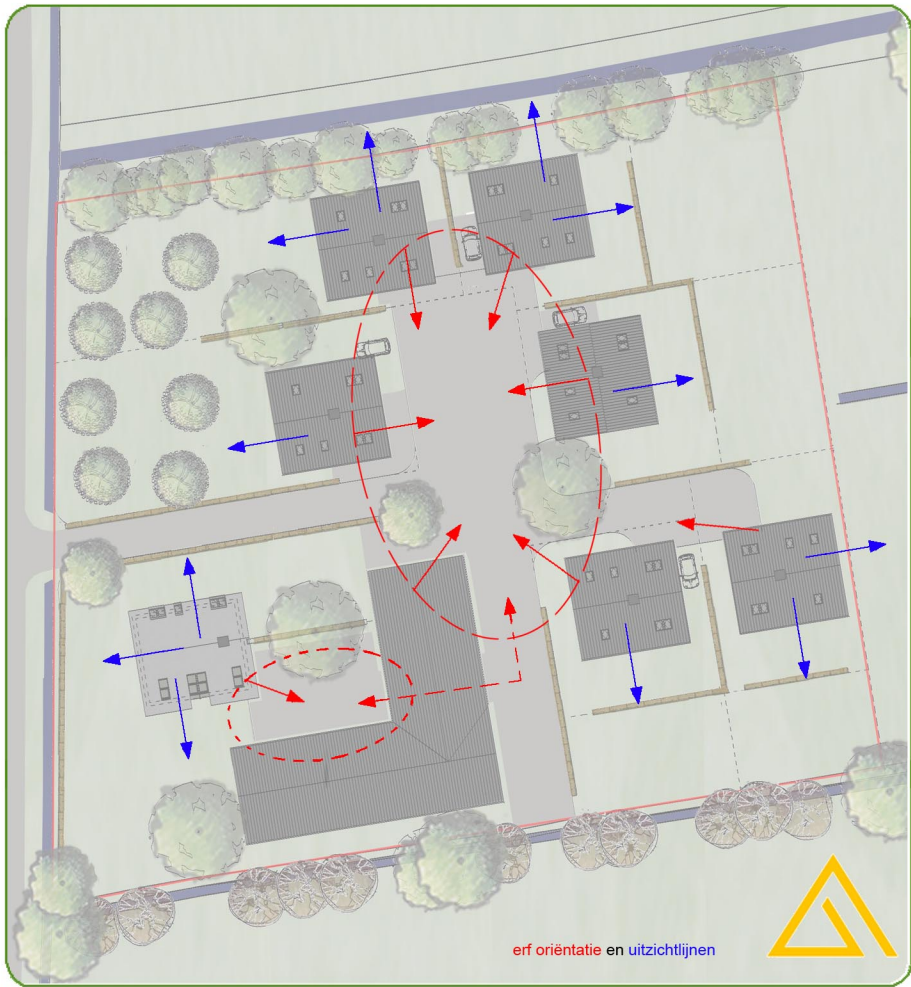
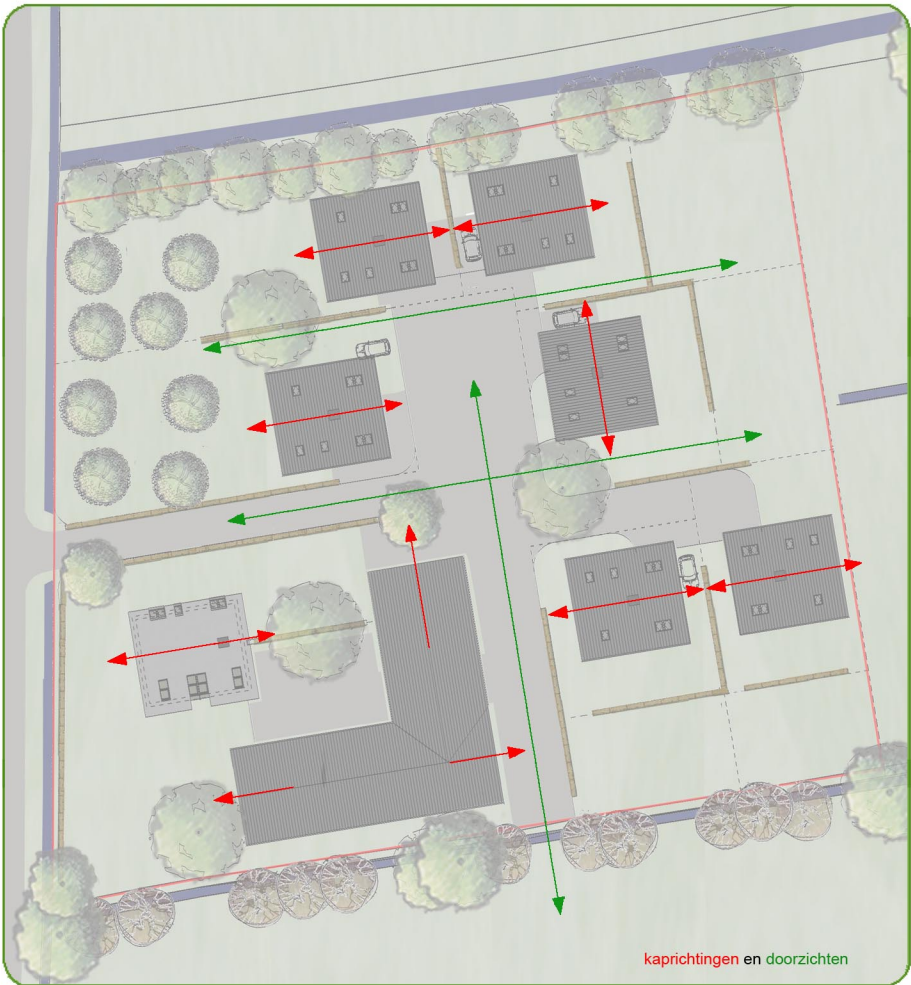
Natuurlijke materialen zoals hout of bakstenen voor de gevels, passend in het buitengebied. Hoofdwoning overwegend baksteen met houtaccenten. De 6 ondergeschikte woningen bij voorkeur overwegend in hout. Kozijnen met negge. Daken van riet, (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten. De 6 ondergeschikte woningen dienen qua materialisering op elkaar afgestemd te worden.

Kleurtoon en toepassing

Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken, evt. zonnepanelen integreren in het dak (dus niet op de pannen).

Decoraties en ornamenten

Beperkt en terughoudend.



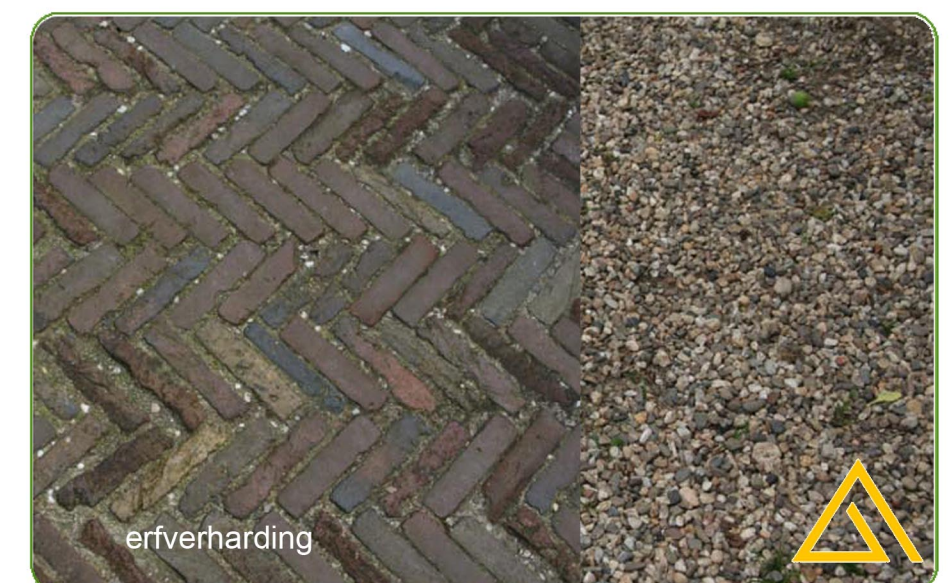




## Beeldkwaliteit erfinrichting

Op deze pagina diverse referentiebeelden die een indruk geven van de sfeer en materialisering (beeldkwaliteit) van de erf- en landschapsinrichting. Onderstaand enkele specifieke welstandscriteria die als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van het plan.

| Erf                    | het open broekontginningen landschap                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ontwikkelingsrichting  | Gevariëerd.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kavelvorm              | De kavels zijn rechthoekig als weergegeven in de situatietekening.                                                                                                                                                                                        |
| Plaatsing op het kavel | De woningen zijn gepositioneerd rondom een gezamenlijk centraal erf.                                                                                                                                                                                      |
| Bouwrichting           | De oriëntatie/nokrichting van de woningen zijn weergegeven in de situatietekening, hier mag niet vanaf geweken worden.                                                                                                                                    |
| Ontsluiting            | Als aangegeven op de situatietekening. Het centrale erf wordt ontsloten door één gezamenlijk ontsluitingspad.                                                                                                                                             |
| Parkeren               | Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein/kavel gerealiseerd te worden.                                                                                                                                                                       |
| Erfbeplanting          | De erfbeplanting wordt aangelegd volgens het erfinrichtingsplan waarbij gebiedseigen beplanting worden toegepast. De erfafscheidingen tussen de kavels onderling en het omliggende landschap dienen te worden aangebracht volgens het erfinrichtingsplan. |



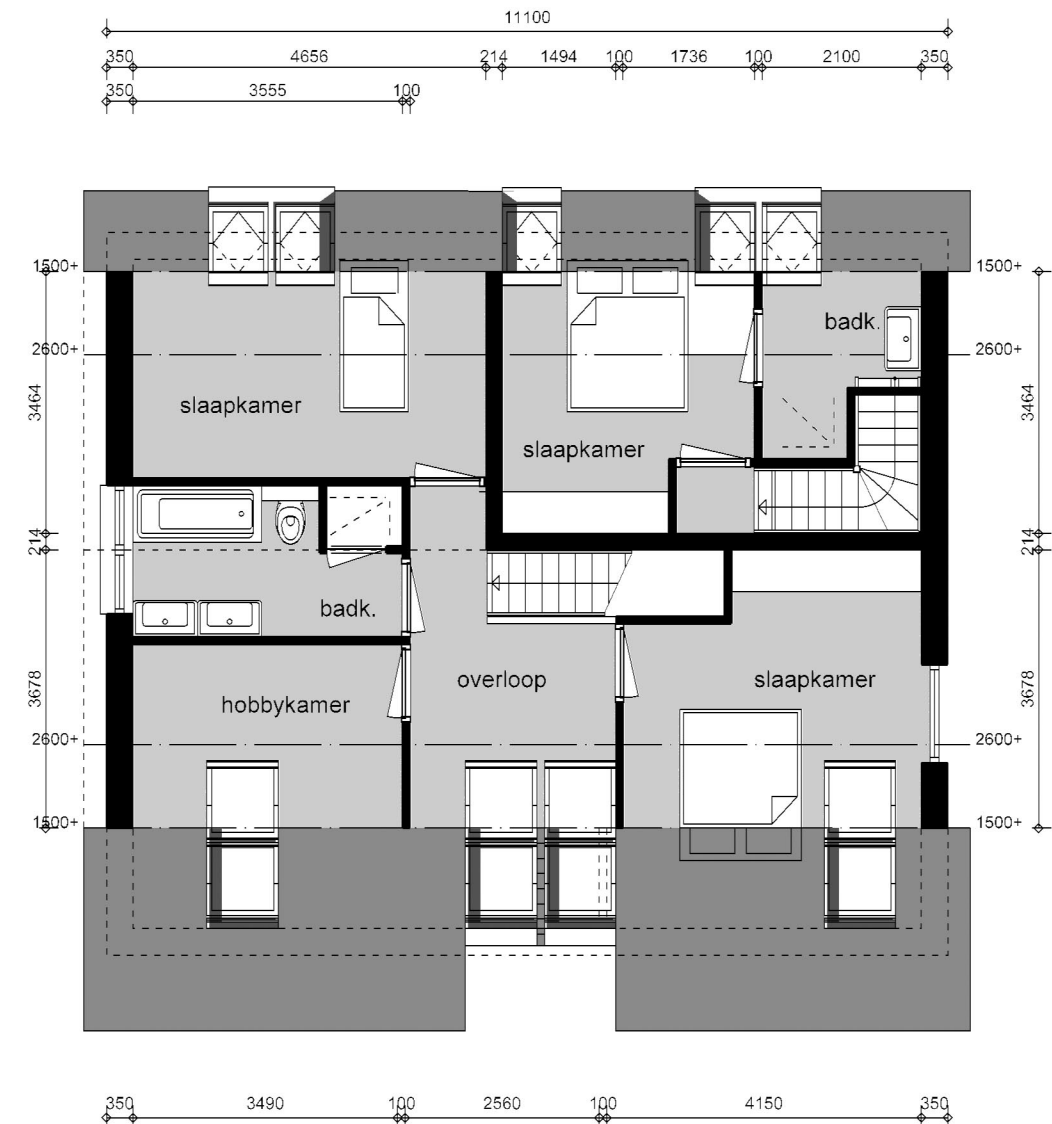


# 1 Vrijstaande woning - Hoofdwoning

Ontwerpplan - plattegronden 1:100



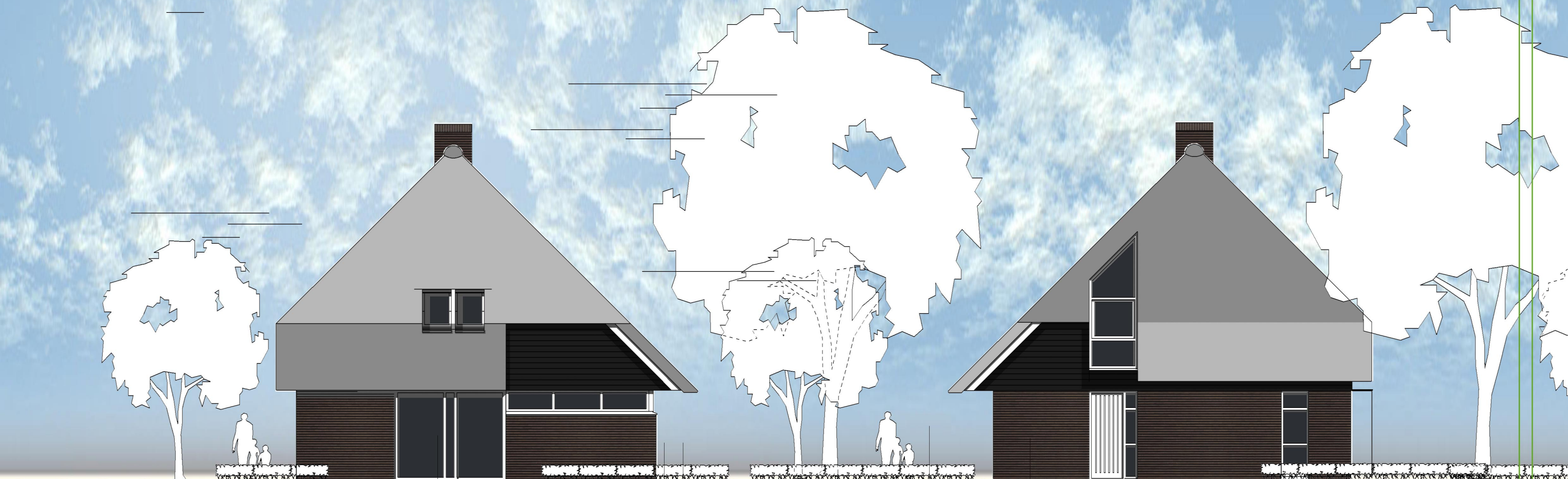
Begane grond



Verdieping



1 Vrijstaande woning - Hoofdwoning  
Ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100



Voorgevel

Achtergevel



**BAS**  
bureau voor architectuur & bouwadvies bv





Linker zijgevel

Rechter zijgevel



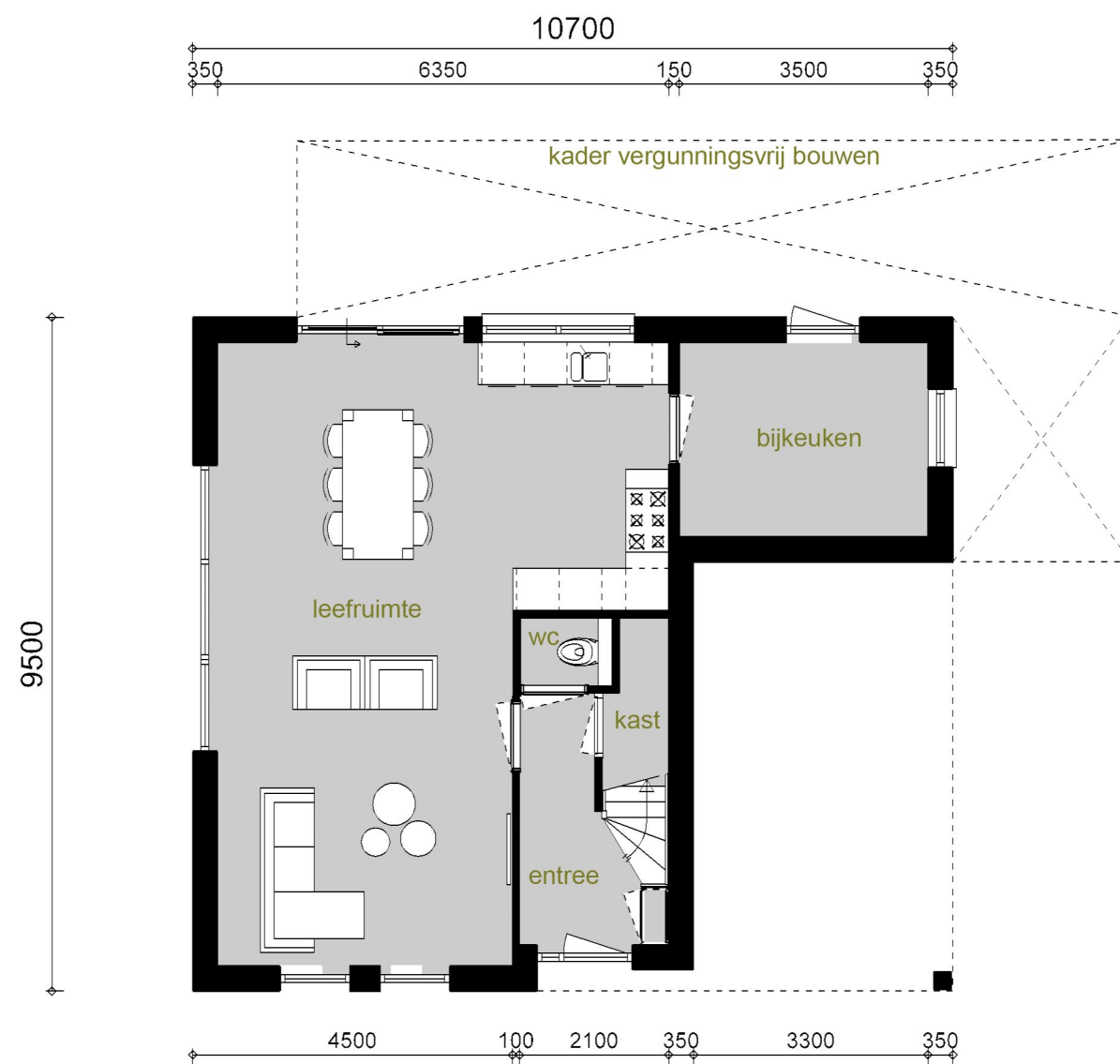
**BAS**

bureau voor architectuur & bouwadvies bv



## 6 Vrijstaande woningen

Ontwerpplan - plattegronden 1:100





6 Vrijstaande woningen  
Ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100

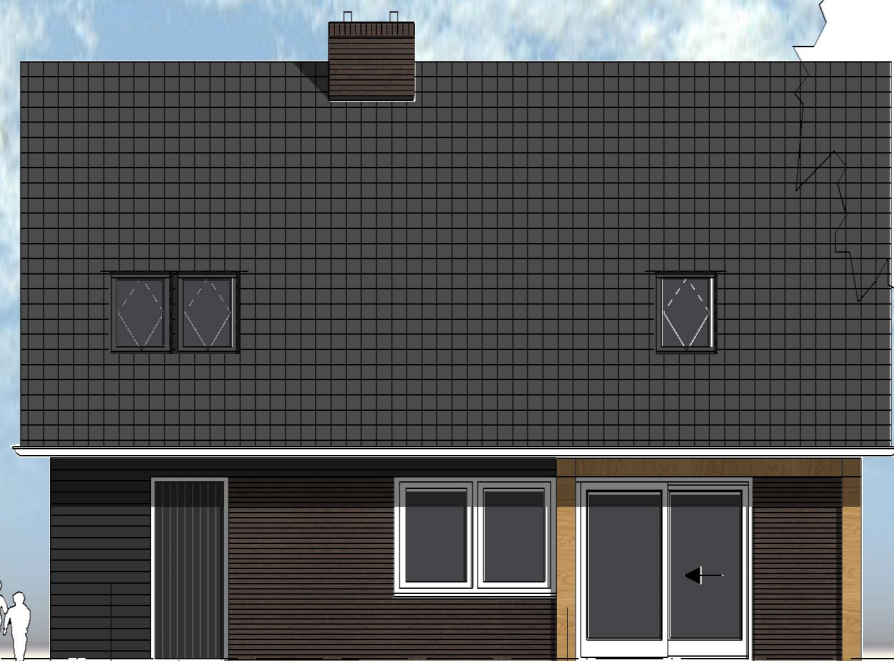






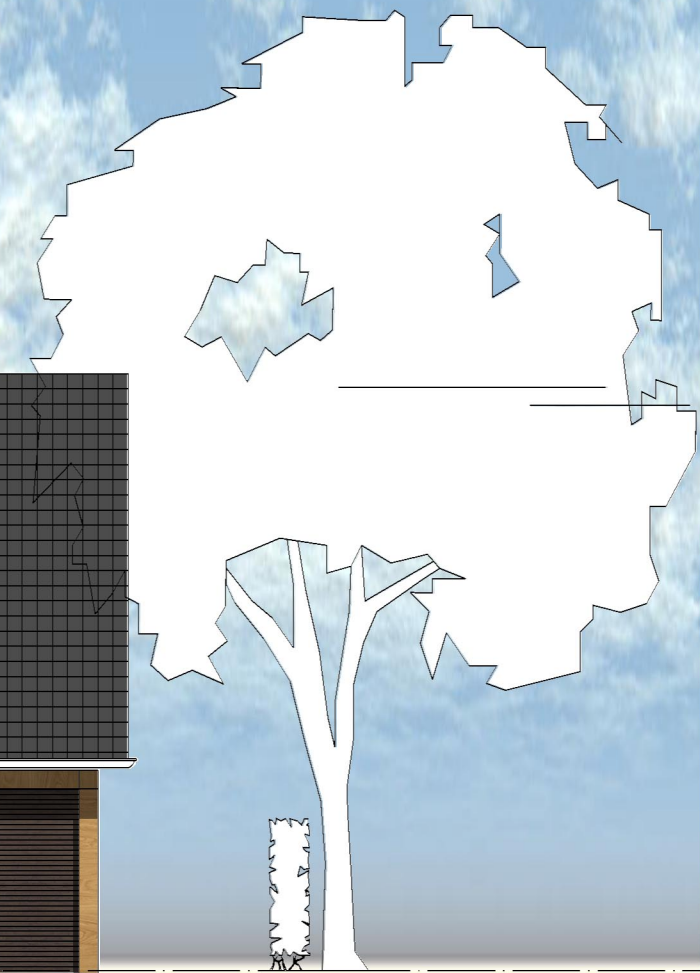
eiken      metselwerk      hout rabat

Achtergevel



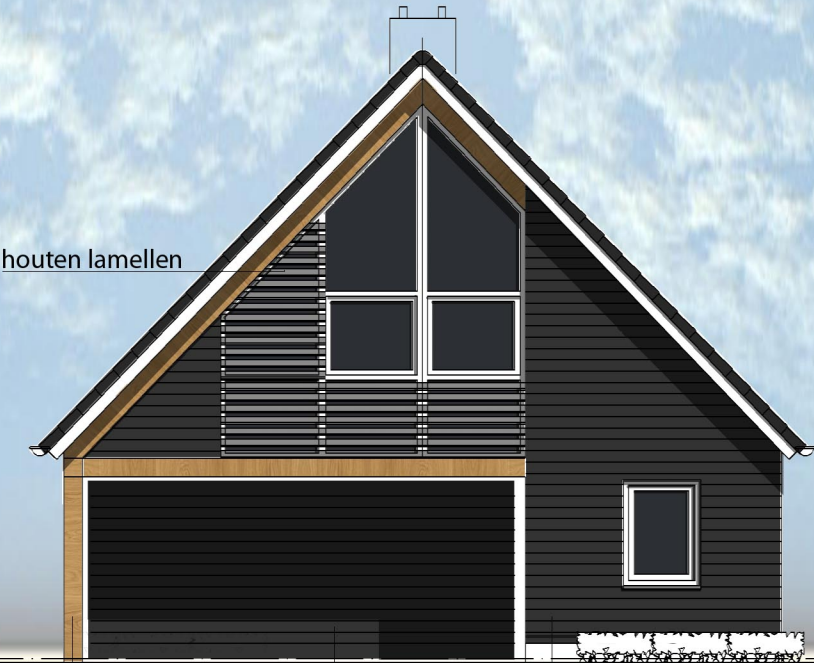
hout      eiken

Linker zijgevel





6 Vrijstaande woningen  
ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100  
Variant gevelindeling en materialisering in volledig hout



eiken   hout   hout rabat

Achtergevel



hout   eiken

Linker zijgevel



## 6 Vrijstaande woningen

Ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100

Variant gevelindeling en materialisering in volledig hout



**BAS**

bureau voor architectuur & bouwadvies bv



## 6 Vrijstaande woningen

Ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100

incl. mogelijke vergunningsvrije bouwdelen



**BAS**

bureau voor architectuur & bouwadvies bv



**6 Vrijstaande woningen**  
ontwerpplan - gevelaanzichten 1:100  
incl. mogelijke vergunningsvrije bouwdelen





Bijgebouw bij hoofdwoning  
Ontwerpplan - plattegronden en gevels 1:200

