

COLOFON

Door:	Otte Groen Advies Brilsweg 1a 7441 BV Nijverdal
Telefoonnummer	06 511 77 946
E-mail	info@ottegroenadvies.nl
Internet	www.ottegroenadvies.nl
Project	1879
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	maart 2019

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Otte Groen Advies

INHOUD

1. Introductie

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Situatie

2. Vigerend beleid

- 2.1. Omgevingsvisie Gelderland
- 2.2. Groot Apeldoorns landschapskookboek

3. Ruimtelijk kwaliteitsplan

- 3.1. Situatie
- 3.2. Analyse van het landschap
- 3.3. Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied
- 3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Woudenhuizerweg 64 te Apeldoorn. Middels de rood-voor-rood regeling wordt 500 m² landschapsontsierende stallen geamoveerd. Op dezelfde plaats wordt een tweetal bouwkavels gerealiseerd om medegebruik van het buitengebied te stimuleren en het tegengaan van verpaupering.

De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Schematische weergave plangebied

1.2. Situatie

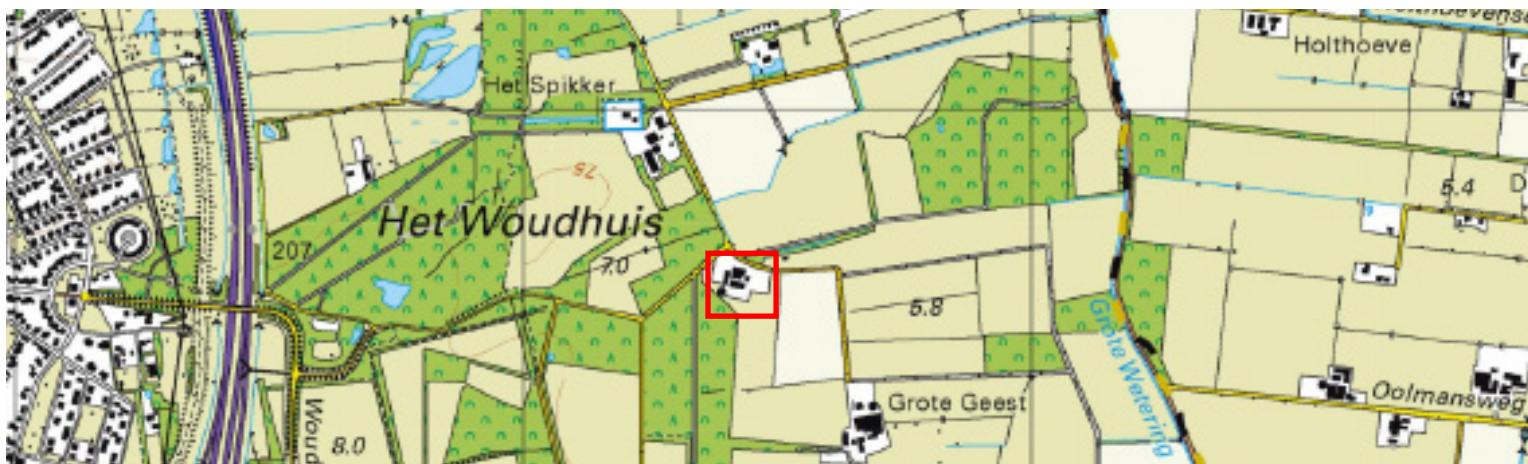




afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1990



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1960



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland legt in deze omgevingsvisie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vast. De provincie kiest in de omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij de dragen aan gemeenschappelijk, maatschappelijke opgaven:

- Een duurzame economische structuur;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Natuur in Gelderland

De provincie staat voor de opgave om de diversiteit van het Gelderse landschap te behouden en te versterken. Landschap is van groot belang voor Gelderland, als motor voor de vrijetijdseconomie en voor een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.

Actuele ontwikkelingen die sterk verweven zijn met het landschap zijn de diversificatie en schaalvergroting van de agrarische sector, transitie naar duurzame energie en de krimp in het buitengebied. Dit zijn provinciale en regionale opgaven waar de provincie met bouwmeesterschap stuurt op realiseren van kwaliteit.

Waar zich kansen voordoen in het Gelders Natuurnetwerk om cultuurhistorische relictten zichtbaar te maken, is het de ambitie van de provincie die kansen te verzilveren en zo een extra dimensie aan het natuurlandschap te geven. In de Groene Ontwikkelingszone is het de ambitie om de natuurdoelen te verbinden met de versterking van het landschappelijke raamwerk en van de landschappelijke karakteristieken.

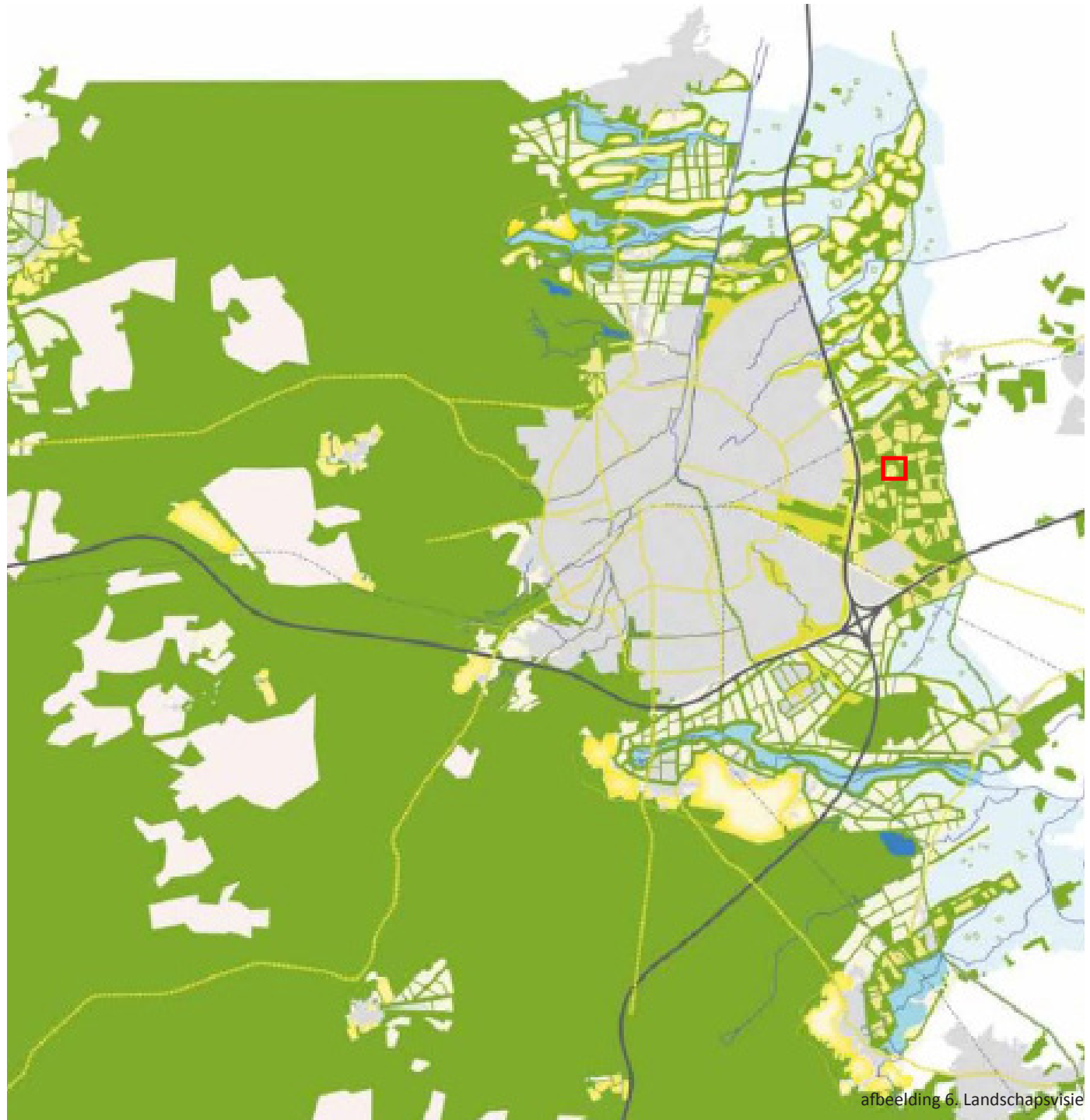
2.2. Groot Apeldoorn Landschapskookboek

De landschapsvisie geeft een ideaalbeeld van het landschap waar de gemeente Apeldoorn naartoe wil werken. De landschapsvisie geeft ruimte aan nieuwe ontwikkelingen, ruimte voor meer, maar ook ruimte voor minder. De invulling kan veranderen, maar de structuur blijft, waardoor het landschap niet verrommelt maar een geordend en aangenaam geheel met karakter wordt.

Het plangebied ligt in het landgoederenlandschap. Het landgoederenlandschap is een gestileerde versie van het iets noordelijker gelegen kampenlandschap. Terwijl die landschappen de afgelopen eeuwen que esthetiek, natuurwaarden zijn gedegradeerd, zijn het landgoederenlandschap duurzamer gebleken. De synergie tussen de bossen, lanen en het agrarisch leven ging bij het kampenlandschap verloren, het landschap werd monofunctioneler en schraler. Deze synergie bleef behouden in het landgoederlandschap.

KERNKWALITEITEN LANDGOEDERENLANDGOED

- Afwisselend bossen en velden;
- Hoofgebouw prominent aanwezig, op afstand van de weg, ingekaderd door beplanting;
- Bijgebouwen minder prominent in de ruimte;
- Lanen verbinden alles met alles.



afbeelding 6. Landschapsvisie

Plaatsing van erven

De positie en de inrichting van de bebouwing zijn belangrijke aspecten die het beeld vanaf de openbare ruimte vormen. De beplanting ondersteunt dit verder. De gemeente Apeldoorn geeft een aantal 'recepten' om de erven, vanuit de openbare ruimte, interessant te maken:

- Zoek de knik;
- Draai in kavelrichting;
- Verschuif de rooilijn;
- Gebruik de overhoekjes;

Compositie van erven

Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen: de groene, 'mooie' voorkant en het stenige 'rommelige' achterkant. Het oudste, veel voorkomende boerderijtype is het zogenaamde hallenhuis waar wonen en werken in een gebouw gebeurde. Aan de voorkant bevonden zich de woonkeuken, het leefgedeelte. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden aan weerszijden van de deel het vee in de grupstal. De meeste achterkanten van de boerderij is gericht op de openbare weg.

Om het erf heen – aan de zij- en achterkant – bevinden zich moestuinen, houtwallen, wegbepanting en/of hagen. Zij smeden de eenheden nog meer aaneen. Het eerste basisingredient voor een erf is dus de hiërarchie.

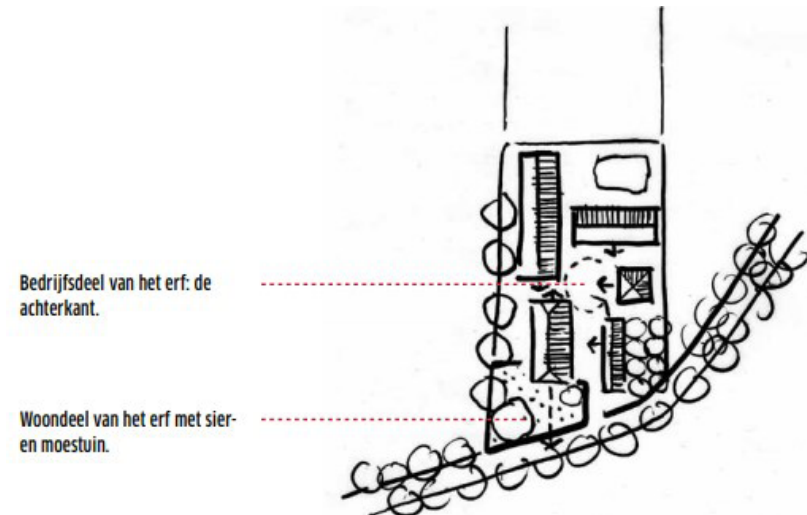
Het woonhuis en de eventuele siertuin vormen het gezicht van het erf. Overige gebouwen staan lager in hiërarchie, hoewel dit wel grote gebouwen kunnen zijn.

Erfbeplanting

De erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van het erf. Als onderdeel van de compositie van het erf is erfbeplanting ook onderdeel van de compositie van het landschap.

Onder erfbeplanting vallen ook de:

- Hoogstamboomgaarden en moestuinen naast de boerderij;
- Hagen als erfafscheiding;
- Windsingels en oprijlanen.



afbeelding 7. Schematische indeling traditionele hallenhuis

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

De initiatiefnemer wil met de amovatie van een tweetal stallen het erf opnieuw inrichten/ontwikkelen. Dit houdt in dat de huidige boerderij wordt verdeeld in twee woonbestemmingen en het perceel opnieuw wordt ingericht. De bedrijfswoning geldt als derde, reeds geldende, woonbestemming.

Het erf kent van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde.

Het erf kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalig boerderij. Het betreft een traditionele hallenhuis met een geschakelde schuur. De achterzijde van de boerderij is georiënteerd op de Woudenhuizerweg. Door de plaatsing van de schuren ontstaat een soort binnenplaats.

Het erf wordt aan 1 zijde afgeschermd door bomenrijen/ bosschages, hoofdzakelijk bestaande uit zomereiken. Overige begrenzingen bestaan hoofdzakelijk uit agrarische percelen. Het erf is sober ingericht en grotendeel verhard rondom de woning en schuren. Het groene beeld wordt vooral bepaald door de erfbeplanting op, al dan niet, omliggende percelen.

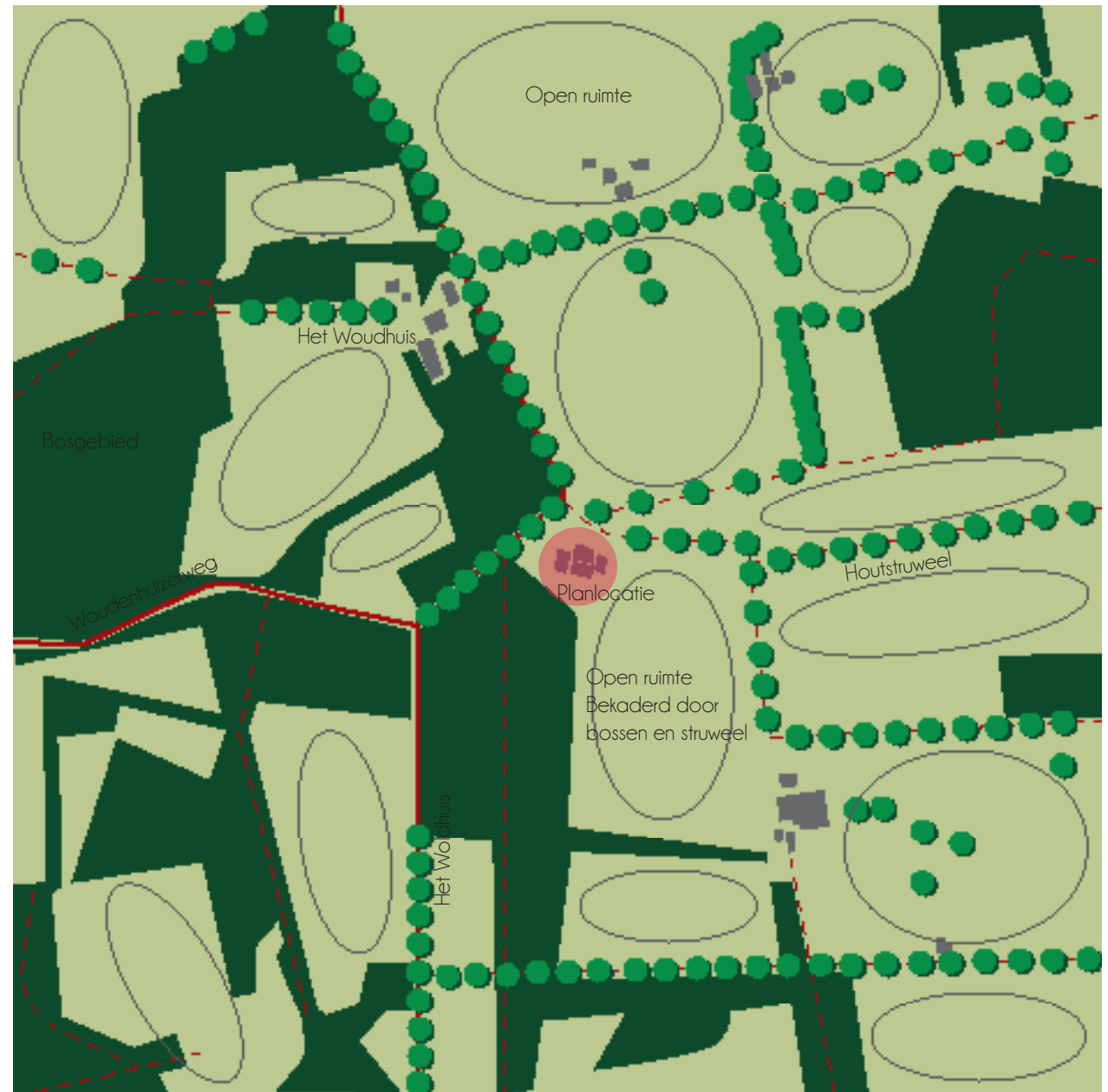


3.2. Analyse van het landschap

Landschap

De planlocatie ligt in het landgoederenlandschap, een gestileerde kampenlandschap. Met name in Oost-Gelderland komen aan het oppervlak langgerekte dekzandruggen voor, waar de westenwind het zand opstuwde. Daar tussenin stroomden beekjes. Hier is het kampenlandschap ontstaan. Het kampenlandschap bestaat in deze omgeving uit individuele akkers. De boerenbedrijven voeren een gemengde bedrijfsvoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boerenerf er tussen in op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop erg kleinschalig zijn.

De in het kampenlandschap aanwezige landgoedzone kenmerkt zich aan de afwisselend bossen en velden waarin water partijen- en lopen aanwezig zijn als grachten, vijvers, beken en rivieren. De hoofdgebouwen liggen op de overgang waar laag/nat en hoog/droog samenkomen en/of waar een hoge droge plek uitzicht heeft over de laagte hoofdgebouw prominent aanwezig. De bebouwing is gelegen op enige afstand van de weg en ingekaderd door (laan)beplanting. Bijgebouwen (hoeves, woningen) zijn minder prominent in de ruimte aanwezig.



afbeelding 8. Landschapstype 'Landgoederenlandschap'
Sterk contrast open ruimten - bosgebieden en houtstruwelen.
Dunbevolkt, verspreid staande boerderijen

Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van een locatie. De bosgebieden, houtwallen en situering van de boerderijen, verdelen het landschap op in 'kamers'. Oude relictten, te weten houtwallen, zijn zichtbaar in het landschap en dienden vroeger als omheining van hun (wei) landen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke zanderige ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

Het erf kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalig boerderij. Het betreft een traditionele hallenhuis met een van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De achterzijde van de boerderij is georiënteerd op de Woudenhuizerweg. Door de plaatsing van de schuren ontstaat een soort binnenplaats.

Het erf wordt aan 1 zijde afgeschermd door bomenrijen/ bosschages, hoofdzakelijk bestaande uit zomereiken. Overige begrenzingen bestaan hoofdzakelijk uit agrarische percelen. Het erf is sober ingericht en grotendeel verhard rondom de woning en schuren.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het landgoederen-landschap, een gestileerde versie van het kampenlandschap;
- Het landschap kent een kleinschalige verkaveling met verspreid staande boerderijen;
- Het landschap kent een grote afwisseling in agrarische percelen, boerderijen en bosgebieden;
- Oorspronkelijke bossingels zijn behouden gebleven;
- Ontsluiting op de Woudenhuizerweg;
- Zicht voorzijde woning en bedrijfswoning op achterliggende open landschap.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van 2 bijgebouwen, kuilplaat en mestilo;
- Ontsluiting op Woudenhuizerweg behouden;
- Voldoende privacy;
- Efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landgoederenlandschap;
- Streekeigen beplanting toepassen.
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Boerderij en aangebouwde dependance moeten behouden blijven. Deze zijn rijksmonument. Ingrepen zijn mogelijk, mits monumentwaarden worden behouden, en indien mogelijk versterkt;
- Bijgebouwen (voor zover toegestaan) bevinden zich binnen de huidige contour van schuren ten westen en zuiden van het hoofdgebouw;
- De recentelijk illegaal gebouwde paardenstal ten oosten van de dependance wordt afgebroken.

Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. De nieuwe woonbestemming valt binnen het huidige muren van de bestaande boerderij.

Onderstaande afbeelding geeft de verdeling van kavels weer.



afbeelding 9. Verdeling van kavels

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op de volgende pagina.

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf verloopt zoals benoemd via de bestaande inrit. Deze toegangsweg behoudt zijn informeel en landelijk karakter. Aan deze toegangsweg komen een drietal inritten die de drietal kavels ontsluiten. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Beplanting

Vanuit het landschapskookboek is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Rondom het perceel is echter al veel kavelgrensbeplanting aanwezig, wat de kamerstructuur van het kampenlandschap kenmerkt.

Bomen

Het is niet nodig om de bestaande boerderij af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens mee te geven, maar een groene massa met bomen en een zachte overgang tussen private gronden en agrarisch gebied. Op het erf komen hoogstam fruitbomen aan de zijkant van de boerderij.

Hagen en struweel

De meidoornhagen waren vroeger noodzakelijk als erfafscheiding. Om de siertuin werd vaak een andere haag gebruikt, te weten een beukenhaag. Met deze landschappelijke inrichting komt de hiërarchische opbouw terug. Voor de toekomstige bewoners dient men gebruik te maken van hagen, zodat de hagen een mooi kader om het erf heen. Het gebruik van schuttingen op de erfafscheiding(en) is onwenselijk.

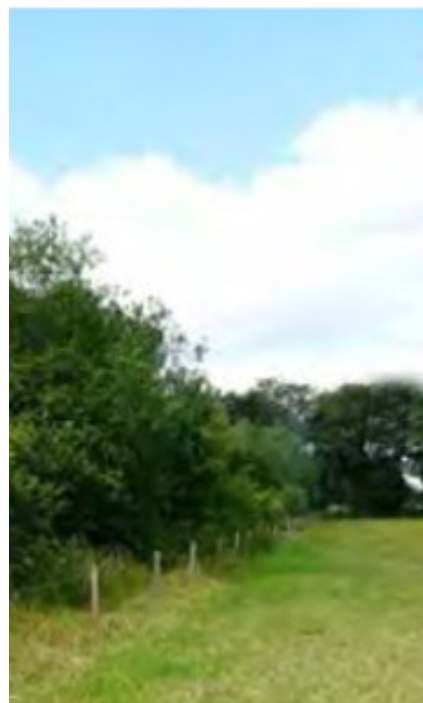
Beeldkwaliteitsaspecten

- Behoud openheid van de kamer welke omgeven is door rijke groenstructuur;
- Geen schuttingen en/of exoten langs de kavels
- Achterliggend grasland blijft open;

Voor een meer gedetailleerd beeld wordt verwezen naar het hierna opgenomen beplantingsplan en de bijbehorende plantlijst.



Zachte overgang private gronden - weiland



afbeelding 10. Collage inspiratiebeelden



afbeelding 11. Referentiebeeld hooibergschuur



afbeelding 12. Het te behouden deel van de paardenstal



afbeelding 13. Referentiebeeld paardenvriendelijk raster

Bebouwing

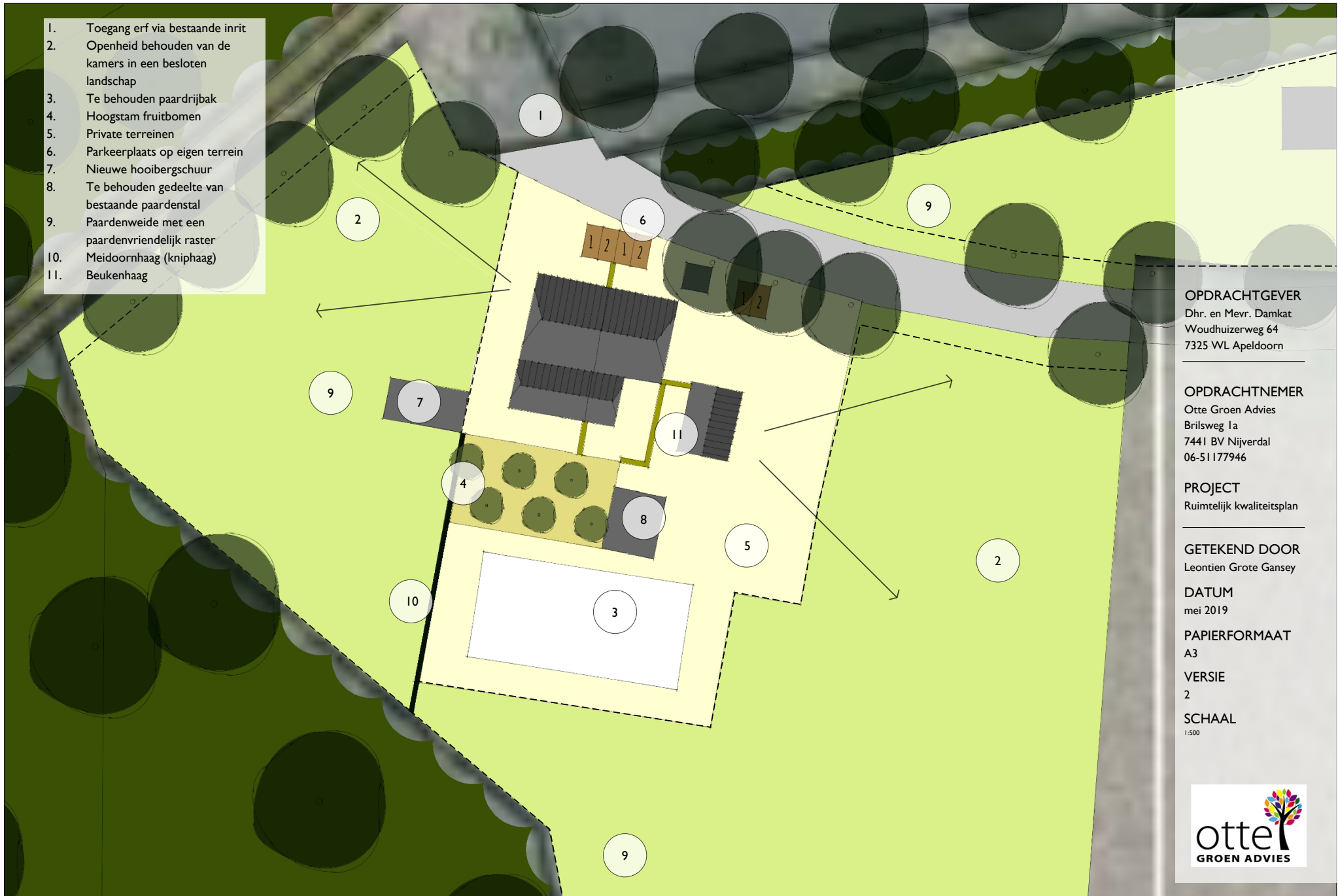
Bij de bouw of renovatie dient bij de bouwwijze rekening gehouden te worden met de ligging in het landschap, het landschap zelf en de cultuurhistorische waarde van de agrarische gebouwen. Daarnaast dient de functionaliteit van de schuur/schuren op de eerste plaats te staan.

Met de toekomstige ontwikkeling worden een tweetal schuren gebouwd al dan niet deels behouden. Op kavel 1 komt een nieuw te plaatsen hooibergschuur (zie afbeelding 11), voorzien van rieten dakbekleding. Het is van belang dat deze nieuw te plaatsen schuur past in het landschap en aansluiting vindt bij de reeds aanwezige bouwvormen. Te denken valt aan uniformiteit in materiaalgebruik en plaatsing op de kavel. In dit geval komt de hooibergschuur aan de achterzijde van de boerderij te staan, waardoor er een binnenplaats ontstaat, wat past bij de traditionele hallenhuis met een van oorsprong een traditionele opbouw.

Op kavel 3 blijft een deel van de reeds aanwezige paardenstal behouden (zie afbeelding 12). De ligging van de schuur past bij de traditionele opbouw van een erf; wonen voor - werken achter.

Paardenweide

De paardenweide wordt begrensd door een paardenvriendelijk raster, bestaande uit bruine houten palen en donker lint. Dit type hekwerk zorgt voor een transparant beeld, zodat het achterliggend landschap goed zichtbaar blijft, binnen de contouren van de landschapskamer.



1. Toegang erf via bestaande inrit
2. Openheid behouden van de kamers in een besloten landschap
3. Te behouden paardrijbak
4. Hoogstam fruitbomen
5. Private terreinen
6. Parkeerplaats op eigen terrein
7. Nieuwe hooibergschuur
8. Te behouden gedeelte van bestaande paardenstal
9. Paardenweide met een paardenvriendelijk raster
10. Meidoornhaag (kniphaag)
11. Beukenhaag

OPDRACHTGEVER
 Dhr. en Mevr. Damkat
 Woudhuizerweg 64
 7325 WL Apeldoorn

OPDRACHTNEMER
 Otte Groen Advies
 Brilsweg 1a
 7441 BV Nijverdal
 06-51177946

PROJECT
 Ruimtelijk kwaliteitsplan

GETEKEND DOOR
 Leontien Grote Gansey

DATUM
 mei 2019

PAPIERFORMAAT
 A3

VERSIE
 2

SCHAAL
 1:500



afbeelding 14. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)

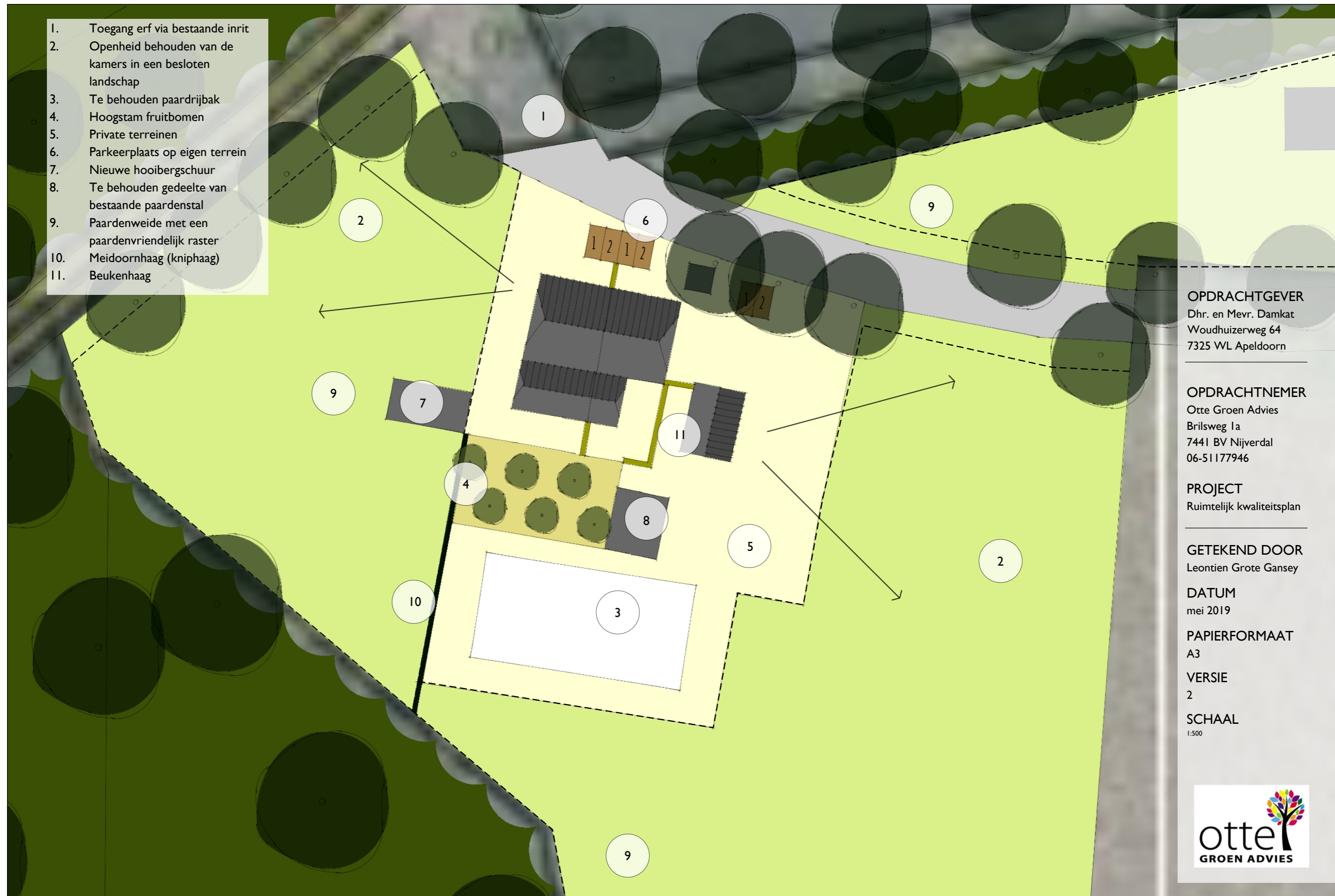
Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
BOMEN					
Malus 'Rode Boskoop'	Hoogstam appel	10-12.	6 meter	100%	1
Malus 'Groninger Kroon'	Hoogstam appel	10-12.	6 meter	100%	1
Malus 'Notarisappel'	Hoogstam appel	10-12.	6 meter	100%	1
Malus 'Glorie van Holland'	Hoogstam appel	10-12.	6 meter	100%	1
Pyrus 'Saint Remy'	Hoogstam peer	10-12.	6 meter	100%	1
Pyrus 'Roem van Altena'	Hoogstam peer	10-12.	6 meter	100%	1
HAGEN					
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	5 per meter		90
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	5 per meter		120

Bomen met boompalen en band

Indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



1. Toegang erf via bestaande inrit
2. Openheid behouden van de kamers in een besloten landschap
3. Te behouden paardrijbak
4. Hoogstam fruitbomen
5. Private terreinen
6. Parkeerplaats op eigen terrein
7. Nieuwe hooibergschuur
8. Te behouden gedeelte van bestaande paardenstal
9. Paardenweide met een paardenvriendelijk raster
10. Meidoornhaag (kniphaag)
11. Beukenhaag



OPDRACHTGEVER

Dhr. en Mevr. Damkat
 Woudhuizerweg 64
 7325 WL Apeldoorn

OPDRACHTNEMER

Otte Groen Advies
 Brilsweg 1a
 7441 BV Nijverdal
 06-51177946

PROJECT

Ruimtelijk kwaliteitsplan

GETEKEND DOOR

Leontien Grote Gansey

DATUM

mei 2019

PAPIERFORMAAT

A3

VERSIE

2

SCHAAL

1:500

