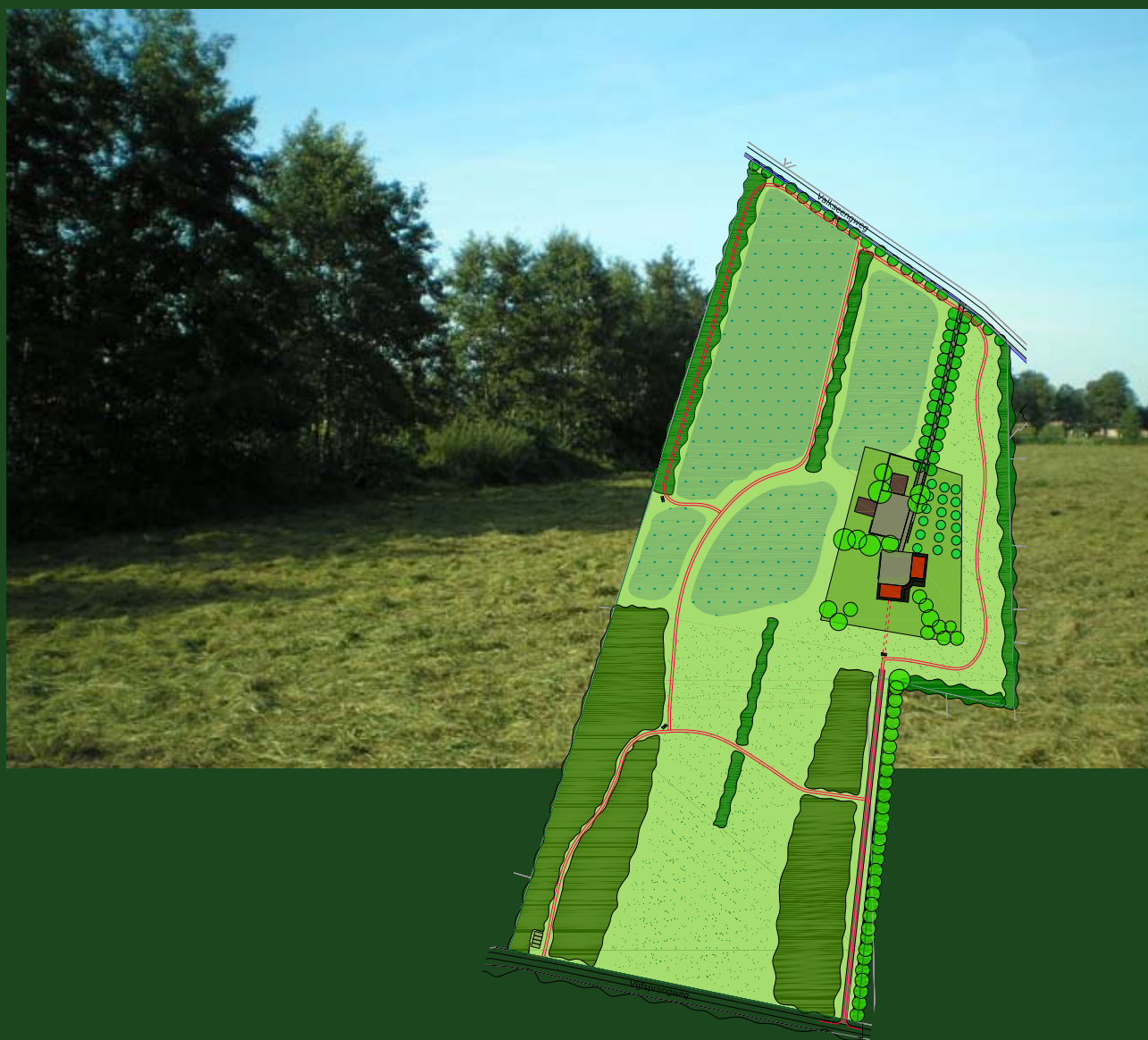


Ontwikkeling landgoed Valkse Heide

Beeldkwaliteitplan



19 november 2009

Ontwikkeling landgoed Valkse Heide

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever:

E.J. van Dronkelaar
Schansweg 10
6741NC Lunteren

Opdrachtnemer:



*Advies- en ingenieursbureau
voor het landelijk gebied*

In samenwerking met:



Projectgegevens:

projectnr. 194482

projectleider: Michel Schippers
landschapsarchitect: Arjan Somsen
Architect: Wim Vrolijk

datum: 7 januari 2010



Inhoud

1 Inleiding	7
2 Gebiedskarakteristiek	9
3 Ontwerpvisie	11
4 Uitwerking landschap	13
5 Kavelopzet	17
6 Uitwerking bebouwing	19



Topografische ligging



Luchtfoto plangebied

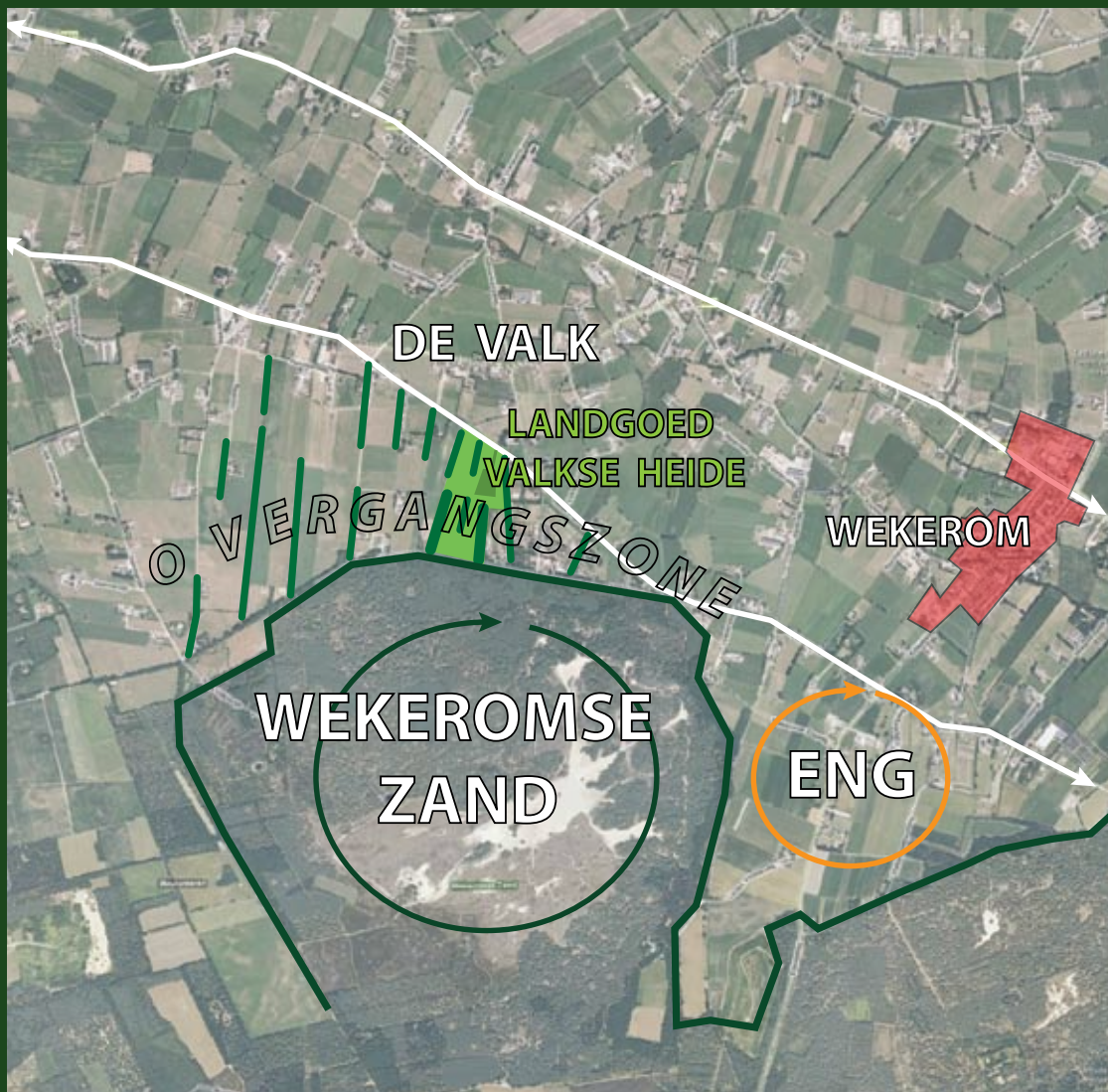
1 Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan met bijbehorend schetsplan vormt een ruimtelijke uitwerking van het plan voor een nieuw landgoed "Valkse Heide", gelegen aan de Valkse Engweg 8 te Lunteren. Het beeldkwaliteitplan schept randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing in samenhang met het landschap en is onderdeel van de documentatie behorende bij de voorgenomen bestemmingswijziging.

Uitgangspunten

Het nieuwe landgoed betreft een ontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en bijbehorende gronden. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Omvorming van ca 10 hectare agrarische gronden naar nieuwe natuur;
- Sloop van cultuurhistorisch niet-waardevolle opstallen (ca 400 m²).
- Behoud van de bestaande boerderij en het karakteristieke bijgebouw.
- Boerderij krijgt een woonbestemming.
- Behoud en versterking bestaand waardevol groen/ bomen.
- Behoud bestaande toegangswegen.
- Realisatie van een samenhangend architectonisch ensemble van de nieuwe landgoedbebouwing en de te handhaven bebouwing.
- Nieuw bouwvolume van maximaal 1600 m³ (2 x 800 m³).
- Garages worden geschakeld met het hoofdgebouw
- Onderhoudsgebouw van 75 m² (nader te bepalen).
- Voortbouwen op het aanwezige landschap.
- Versterken van de aanwezige gradiënt.
- Natuurdoeltypen sluiten aan op het Gebiedsplan Natuur & Landschap.
- Behoud en versterking van bestaande zichtlijnen.
- Openstelling voor publiek via afwisselende wandelroute.
- Aansluiting wegen en paden op de Valkse Engweg en de Vijfsprongweg.



Inpassing Landgoed Valkse Heide in het omliggende landschap

2

Gebiedskarakteristiek

Gebruik

Het gebied rondom de Valk heeft een overwegend agrarisch karakter. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit grasland en hier en daar akkerland (maïs). Daarnaast liggen in de omgeving enkele kleinschalige campings, met name langs de bosrand van het Wekeromse Zand. Opvallend is de trend van de laatste jaren, waarbij agrarische bedrijven worden beëindigd en een woonbestemming krijgen. Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik.

Historische context

Het plangebied maakt onderdeel uit van het heide- en broekontginningslandschap rondom buurtschap de Valk. Dit landschapstype betreft de jongste ontginningen op de zandgronden en vormt tevens het grootste oppervlak aan landbouwgrond in de Gelderse Vallei. Op historische kaarten is dan ook te zien dat het plangebied rond 1900 uit heide bestond. Het noordwestelijke deel was van het plangebied was natte heide. Typerend voor het heidegebied waren onder meer de onverharde wegen.

Het landschap wordt tegenwoordig gekenmerkt door een vrij regelmatige (blok)verkavelingen en relatieve openheid, omdat veel landschappelijke beplantingen (zoals knotbomenrijen en singels) zijn verdwenen na de ruilverkavelingen. In de huidige situatie geeft dat een versnipperd beeld.

Bebouwing

De situering van de bebouwing is meer eenduidig. De bebouwing bestaat overwegend uit agrarische bebouwing of voormalige boerderijen. Het laatste decennium zijn er steeds meer burgerwoningen bijgekomen. Al van het begin af aan zijn diverse vrijstaande woonhuizen in het gebied gebouwd en gericht op de straat. Zij dragen bij aan de grote diversiteit in bebouwing en beplanting in het gebied. De bebouwing staat verspreid of zo dicht bij elkaar dat er sprake is van een lint. De hoeveelheid bebouwing in het gebied is relatief groot.

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie verschillende opstallen aanwezig: de woning, de voormalige boerderij (nu bijgebouw) en een vijftal houten schuren. Zowel de woning als het stenen bijgebouw zijn traditionele bouw, typerend voor het agrarisch gebied. Beide gebouwen hebben een lage goothoogte met zadeldak en wolfseinden. Hoewel de beide gebouwen geen monumentale status hebben, zijn ze karakteristiek voor de plek en de omgeving en blijven daarom behouden. De houten schuren worden gesloopt.

Situering landgoed

Het landgoed ligt op een landschappelijk interessante plek: de overgangszone van het hoger gelegen Wekeromse zand naar het lager gelegen Heideontginningslandschap. In deze overgangszone van Vallei naar Stuwwal liggen landschappelijk gezien goede mogelijkheden voor nieuwe landgoederen (rood voor groen), welke ook in het gemeentelijk beleid zijn verwoord. De landschappelijke ligging alsmede de bestaande kwaliteiten van de plek vormen de basis van het ontwerp.



3

Ontwerpvisie

Ruimtelijke opzet

In het ontwerp wordt voorgebouwd op de bestaande landschappelijke structuur, door herstel en versterking van houtwallen en bomenrijen. De zichtlijnen richting het Wekeromse zand worden zo benadrukt en ingekaderd.

Opvallend is de hoekverdraaiing in de verkavelingsrichting. De knik zit precies midden op het erf. Deze plek, centraal op het erf, vormt dan ook het brandpunt van het ontwerp. Zichtlijnen komen hier samen.

De huidige toegangsweg vanaf de Valkse Engweg wordt omgevormd tot toegangsweg. Het oude toegangspad vanaf de Vijfsprongweg blijft gehandhaafd en wordt ruimtelijk opgewaardeerd.

De ecohydrologische gradiënten worden in beeld gebracht in het ontwerp. Het meest hooggelegen deel wordt deels bebost. Het meest laaggelegen deel in de noordwest hoek wordt omgevormd naar natte graslanden. Op die manier wordt de ecologisch interessante overgang van de Veluwe naar de Vallei beter benut én leefbaar voor bewoners en recreanten.

Bebouwingsensemble

Centrale plek van het landgoed is en blijft het huidige erf. Doel is het bebouwingsensemble 'massa' te geven in het landschap: enerzijds door de bebouwing zelf, anderzijds door bestaande en nieuwe beplantingselementen.

De nieuwe landgoedbebouwing wordt 'gespiegeld' toegevoegd aan de zuidzijde, aansluitend op het bestaande bouwperceel. Daarmee ontstaat een nieuw, samenhangend bebouwingscluster met een centrale 'brink'. De nieuwe bebouwing wordt vanwege de omvang gezien als 'hoofdmoment' van het landgoed. Om de genoemde hoekverdraaiing aan te zetten is gekozen de nieuwe bebouwing te oriënteren op het oude toegangspad. Deze staat daarmee niet haaks op de bestaande bebouwing. Door de hoekverdraaiing ontstaat hiermee een interessante ruimtewerking.

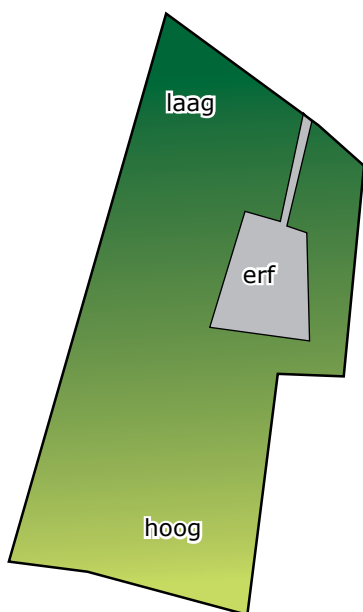
Bestaande beplantingselementen, zoals oude bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Deze geven de plek karakter en versterken de bebouwing ruimtelijk. Toevoegingen zijn enkele boomgroepen en een kleine hoogstam boomgaard.

Openbaar toegankelijk

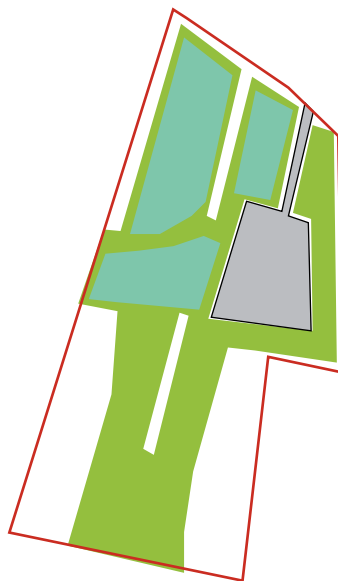
Het landgoed is openbaar toegankelijk via een stelsel van wandelpaden die de Vijfsprongweg en de Valkse Engweg met elkaar verbinden. De hoofdentree voor wandelaars ligt aan de Vijfsprongweg.

Gegevens landgoed

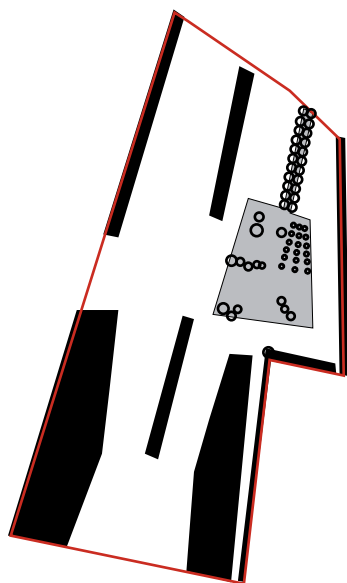
In de nieuwe situatie bestaat het totale landgoed (10,6 hectare) uit ruim 3 hectare houtopstanden (bos, houtwallen, laan, boomgaard), ongeveer 2 hectare natte graslanden en ca 4 hectare natuurlijke graslanden en bijna 1 hectare aan erven, tuinen en bebouwing. Het landgoed wordt voor 90% opgesteld voor publiek.



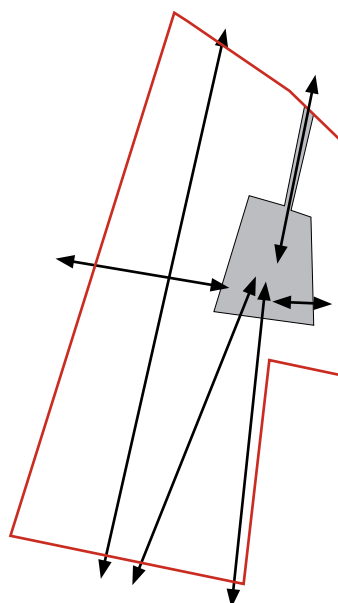
Overgang van hoog naar laag



Natte en droge graslanden



Opgaande landschapselementen



Doorzichten

4

Uitwerking landschap

Landschappelijke gradiënt en natuur

De subtiele landschappelijke ligging op de overgang (hoog naar laag) vormt het vertrekpunt voor het ontwerp. Door ruimtelijk en ecologisch onderscheid te maken in de verschillende delen van het gebied wordt de overgang beter zichtbaar in het landschap.

Voortbouwend op de ecohydrologische situatie bestaat het toekomstige landgoed uit een afwisseling van verschillende natuurdoeltypen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de hoger gelegen, drogere delen en de lager gelegen, natte delen.

Het zuidelijk hoger gelegen deel van het terrein wordt deels bebost. Het overige terrein gaat bestaan uit een afwisseling van natte en droge graslanden. Het laagst gelegen noordwestelijk perceel gaat bestaan uit natte graslanden en plasdras. De overige agrarische gronden, worden omgevormd naar droog halfnatuurlijk grasland.

Opgaande landschapselementen

Op het hoger gelegen gedeelte aan de zuidkant wordt een aantal bosblokken aangelegd. In totaal wordt ruim 2 hectare gemengd bos aangelegd. Daarmee sluit het nieuwe bos aan op het bestaande bos van het Wekeromse Zand. Het bos is toegankelijk via aan te leggen wandelpaden.

De verkavelingsrichting wordt landschappelijk benadrukt door bestaande houtwallen te verdichten en/of te verbreden. Daarnaast worden met name in de lengterichting nieuwe houtwallen aangebracht. Deze bestaan uit inheemse boom- en heestersoorten passend bij het heidontginningslandschap. In het plasdras gedeelte is een knotbomenrij voorzien die eveneens de lengterichting benadrukt. Daarnaast worden rondom het erf nieuwe bomen aangeplant, naast het behoud van bestaande waardevolle bomen.

Het landgoed is toegankelijk via een toegangslaan. Aan weerszijden van de bestaande toegangsweg vanaf de Valkse Engweg zal over een lengte van ruim 100 meter laanbeplanting worden aangebracht. Daarnaast wordt rondom het erf beplanting naast de waardevolle bestaande bomen nieuwe beplantingen aangebracht, zoals boomgroepen en een kleine hoogstam boomgaard. Dit om het erf meer massa te geven.

Wandelpaden, openbaar en privé

Het grootste gedeelte van het terrein wordt opengesteld voor publiek via een aan te leggen wandelroute over het gehele landgoed. Alle gedeeltes van het landgoed kunnen daarmee worden beleefd door de bezoeker. De hoofdtoegang voor wandelaars ligt aan de Vijfsprongweg (=recreatieve weg). Een neventoegang is gemaakt aan de Valkse Engweg via een bestaande dam. Rondom de woningen is een privégedeelte gereserveerd.

Doorzichten

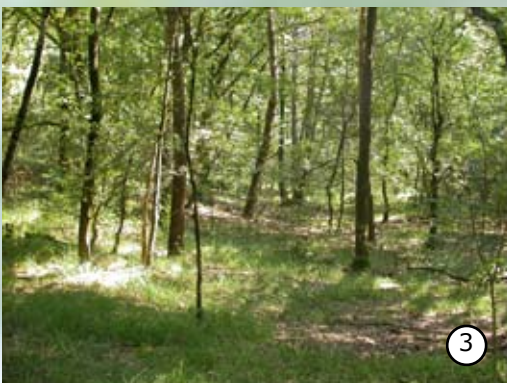
Doorzichten richting het landschap zijn een belangrijke kwaliteit van de plek en spelen daarom een belangrijke rol in het ontwerp. De doorzichten richting het open landschap en het Wekeromse Zand worden zoveel mogelijk open gehouden. Ook wordt een dwarsdoorzicht vanaf het wooncluster richting het westen ingepast.



Natte graslanden/ plasdras



halfnatuurlijk, bloemrijk grasland



Gemengd bos



Hoogstam boomgaard

Referentiebeelden landschap





Zuidelijke kavel (kavel 2)

De kavel 2 betreft het zuidelijke perceel en grenst eveneens aan de hoogstam boomgaard. Aan de zuidzijde kan een 1,50 meter hoge haag komen ten behoeve van privacy. Hogere afscheidingen zijn hier niet wenselijk in verband met de zichtlijn. Aan de oostgrens, langs het toegangspad, is een 1,20 meter hoge haag voorgesteld.

De inrichting van de kavel staat de toekomstige bewoners in principe vrij, maar er wordt wel aandacht gevraagd voor een aantal beeldkwaliteitspecten, zoals het gebruik van bij het de plek passende erfafscheidingen.

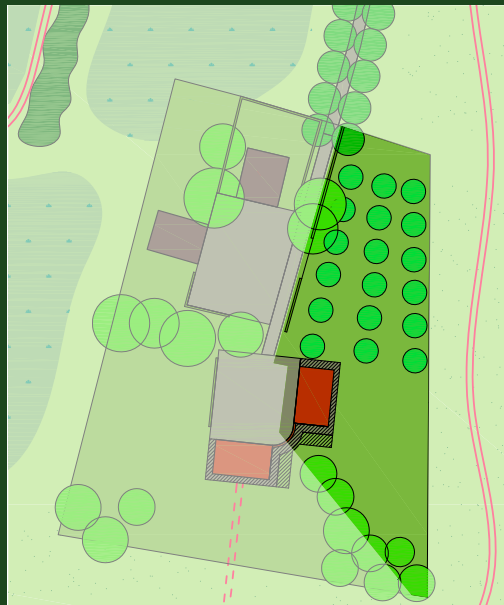
Parkeren vindt plaats op het nieuwe gezamenlijke erf met de oostelijke kavel. De verharding dient hier een landelijke, agrarische uitstraling te krijgen. Daarnaast is in de verdere uitwerking van de bouwplannen aandacht nodig voor detailuitwerking.

Oostelijke kavel (kavel 3)

Kavel 3 grenst betreft de oostelijke kavel en aan de hoogstam boomgaard. Een afscheiding in de vorm van een haag is hier niet per sé noodzakelijk. De zuidgrens, met kan bestaan uit een hoge singel of haag. Aan de oostgrens, langs het toegangspad, is een 1,20 meter hoge haag voorgesteld.

De inrichting van de kavel staat de toekomstige bewoners in principe vrij, maar er wordt wel aandacht gevraagd voor een aantal beeldkwaliteitspecten, zoals het gebruik van bij het de plek passende erfafscheidingen.

Parkeren vindt plaats op het nieuwe gezamenlijke erf met de zuidelijke kavel. De verharding dient hier een landelijke, agrarische uitstraling te krijgen. Daarnaast is in de verdere uitwerking van de bouwplannen aandacht nodig voor detailuitwerking.

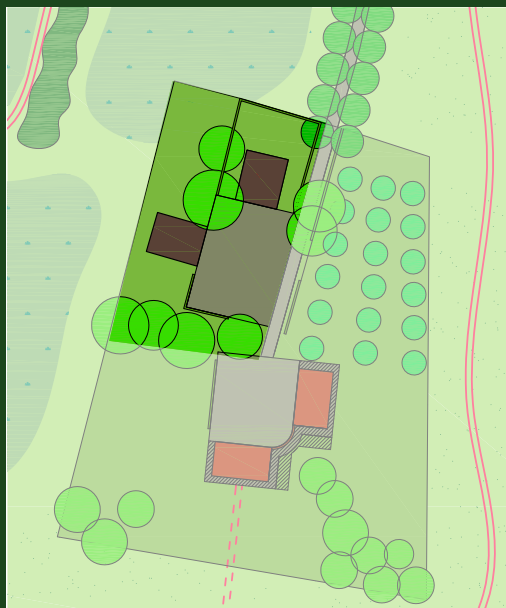


5

Kavelopzet

In de nieuwe situatie is er sprake van drie aaneengesloten kavels: de huidige boerderij (kavel 1), de zuidelijke kavel (kavel 2) en de oostelijke kavel (kavel 3). In het kader van het beeldkwaliteitplan moet met name aandacht uitgaan naar de erfscheidingen.

Bij de erfafscheidingen dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke elementen. De voortuin kan worden omkaderd door een maximaal 1,50 hoge haag. Vanuit de tuinen worden zichtlijnen open gehouden richting het landschap. Tussen beide nieuwe kavels zijn groene afscheidingen toegestaan. Deze worden bijvoorbeeld gevormd door een haag. Rasters of (hoge) hekken rondom de buitenzijde van de kavel is niet toegestaan, om het landschappelijk beeld zo weinig mogelijk te verstoren.



Huidige boerderij (kavel 1)

De boerderij, bijbehorende tuin en erf behouden hun huidige karakteristieke stijl. Rondom de tuin voor het huis is een haag voorgesteld. Aan de voorzijde kan het geheel tevens opener worden gemaakt (verwijderen hoge beplanting), zodat het geheel beter tot zijn recht komt, en er beter zicht is op en vanaf de boerderij. Aan de buitenzijde zijn hoge afscheidingen daarom niet wenselijk. Streven is de uitstraling van een 'boerentuin'. Aan de achterzijde vormt de huidige beplanting, bestaande uit onder andere enkele waardevolle eiken, de afscheiding met de toekomstige kavels. Parkeren kan plaats vinden op het huidige verharde erf. Het is wenselijk de huidige weinig waardevolle verharding tussen de boerderij te vervangen voor bijvoorbeeld gebakken klinkers. Ook kan meer aandacht worden geschonken aan detailafwerking.



Foto's van de bestaande bebouwing in de omgeving

6

Uitwerking bebouwing

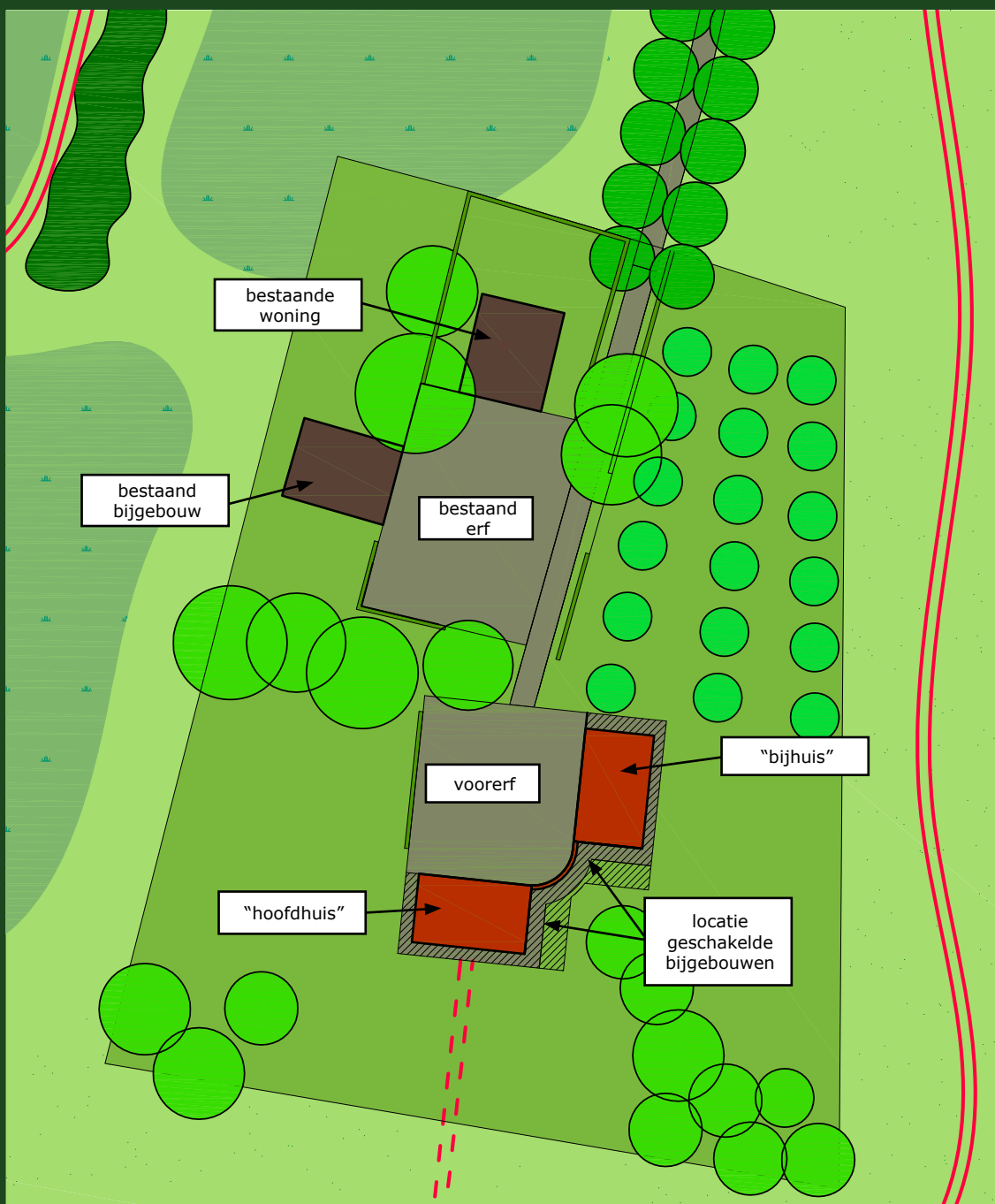
Analyse huidige bebouwing en omgeving

De huidige bebouwing op het op te richten landgoed bestaat uit een boerderij van het Hallenhuis type en een vrijstaande bedrijfsbebouwing met eenzelfde opbouw in plattegrond en gevels. De plattegrond is een eenvoudige rechthoek en de kopgevels zijn symmetrisch opgebouwd. De dakvorm is een zadeldak met wolfseinden. De woning is gedekt met een rieten kap en de schuur met een kap in donkere golfplaat. De metselsteen is rood, de kozijnen zijn gebroken wit bij de woning en bij de schuur hoofdzakelijk groen geschilderde opgeklampte luiken en deuren.

In de omgeving van het landgoed bevinden zich een groot aantal varianten in bebouwingsvormen van eenvoudige tot vrij gecompliceerde vormen.



Foto 's bestaande bebouwing (Valkse Engweg 8)



Verkavelingsplan bebouwingscluster

Uitgangspunten algemeen

Belangrijk bij de uitwerking van de nieuwe bebouwing op Landgoed Valkse Heide is rekening te houden met de kenmerken van de landschappelijke omgeving en de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing zal een bijdrage dienen te leveren aan deze omgeving, waarbij de bestaande bebouwing gerespecteerd wordt en als zodanig herkenbaar blijft.

Echter om een waardevolle bijdrage aan het hele gebied te geven, zal de nieuwe landgoed bebouwing een eigen karakter dienen te krijgen om niet in de grote verscheidenheid van de omgevingsbebouwing onherkenbaar onder te gaan.

Hiervoor zullen uitgangspunten gekozen dienen te worden die enige robuuste vorm en de- taillering laten zien en daar mee het eigen karakter kunnen handhaven. De bebouwing zal een "kloeke" uitstraling moeten hebben, maar mag in hoogte de bestaande oude bomen niet overstijgen. Op de boeren erven kunnen stevige vormen en materialen gebruikt worden die de agrarische sfeer kunnen verdragen.

Ontwerppoging voor de nieuwe bebouwing is het creëren van een ensemble bestaande uit twee woningvolumes die met elkaar zijn verbonden om zodoende de "hoofdbebouwing" van het landgoed te zijn. Het geheel dient een sterke verwantschap met de bestaande architectuur te vertonen of op zichzelf te staan te zijn. Met name dit op zichzelf staan kan de kracht van de combinatie van oud en nieuw versterken. Het geheel moet een allure uitstralen én landelijk zijn.

Positioneringen en uitstraling

De nieuwe bebouwing zal samen met de bestaande boerderij en schuur een ensemble vormen van twee aaneengeschakelde bouwvolumes. De bebouwing bestaat uit een "hoofdhuis" en een "bijhuis". Tezamen vormen deze het "hoofdmoment" van het nieuwe landgoed. Deze beide gebouwen worden aan elkaar geschakeld door een tuinmuur en/of bijgebouwen.

De nieuwbouw is gekanteld t.o.v. de bestaande bebouwing. Deze kanteling komt voort uit de bestaande draaiing in de verkavelingsrichting en het bestaande oude kavelpad, welke gehandhaafd blijven. Door deze positionering zullen de bouwvolumes in het landgoed verankerd zijn.

Het hoofdhuis is met zijn entree gericht op de hoofdtoegangsweg van het landgoed (de hoofdas) en tevens is de achterzijde georiënteerd op het bestaande toegangspad naar de Vijfprongweg. Het bijhuis staat haaks hierop en is georiënteerd op de zichtlijn langs de bestaande bomenrij naar het westen (zijas) en heeft een zichtlijn richting de boomgaard. Deze hiërarchie wordt ook doorgevoerd in de bebouwing zelf. Het hoofdhuis krijgt een hoge rijze gevel, met hoge goot. Het bijhuis is weliswaar even groot qua volume, maar krijgt een lagere goot. Op die manier wordt de hiërarchie versterkt. Voorstel is beide nieuwe woningen uit te voeren in gebroken wit gepleisterde gevels en kappen met mat grijze pannen.

De bestaande twee volumes en de nieuwe twee volumes zullen een eigen voorerf krijgen. De detaillering zal de nodige aandacht vragen om een goede en logische overgang tussen beide voorerven te verkrijgen. Het resultaat dient zo te zijn dat de vier bouwvolumes aan één gemeenschappelijke vóórgebied zijn gelegen.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en meegenomen in het tuinontwerp. Er zal rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning excl. een mogelijke garage.

Voorstel is de bijgebouwen te schakelen met de woonbebouwing en te plaatsen in de hoek tussen hoofdhuis en bijhuis.

Daarnaast wordt conform de mogelijkheid van de regeling voor nieuwe landgoederen van de gemeente Ede de mogelijkheid opengehouden voor een klein vrijstaand onderhoudsgebouw ten behoeve van beheer en onderhoud van het landgoed.

Uitgangspunten voor het ontwerp

- Twee wooneenheden elk maximaal 800m³ gekoppeld.
- Woningen zijn niet identiek, maar architectonisch gezien wel "familie" van elkaar.
- Maximale goothoogte 6,5 m.
- Maximale nokhoogte 12 m.
- De gevels hebben een kloeke en robuuste uitstraling.
- De wooneenheden hebben 1,5 of 2 woonlagen met daarop de een kap, waarbij de vorm van de plattegrond eenvoudig moet zijn.
- De kap is een met keramisch OVH pannen gedekte kap in zadeldakvorm.
- Uitgaan van een dakhelling van tussen de 30 en 65 graden.
- Dakkapellen /serres en het bijgebouw dienen in harmonie met de architectuur van de nieuwe landgoedbebouwing ontworpen te worden.
- Logische aansluiting op de bestaande bebouwing qua architectuur

Materialisering en kleurstelling

De kwaliteit van de nieuwe bebouwing (Allure) wordt in belangrijke mate bepaald door het gebruik van hoogwaardige materialen en een zorgvuldige detaillering.

- Geen signaalkleuren toepassen.
- Gevels: gebroken wit gestucte gevels of gebakken materialen
- Accenten in gevels kunnen wel van stucwerk (grijs- of zandkleur) of metselwerk zijn.
- Kozijnen /gevelbetimmeringen/luiken/gevellijsten/overstekken/dakranden uitvoeren in hardhout in gebroken wit en/of donkergroen passend in zijn omgeving.
- Daken van keramische pannen, blauwgesmoorde of zwarte kleur (niet glimmend)
- De voorkeur gaat uit naar een zadeldak principe (het zadeldak zit opgesloten tussen opgemetselde kopgevels).

Groenland Beheer
i.s.m Architectenbureau Atelier 3 Projecten bv
7 januari 2010



Details



