

a

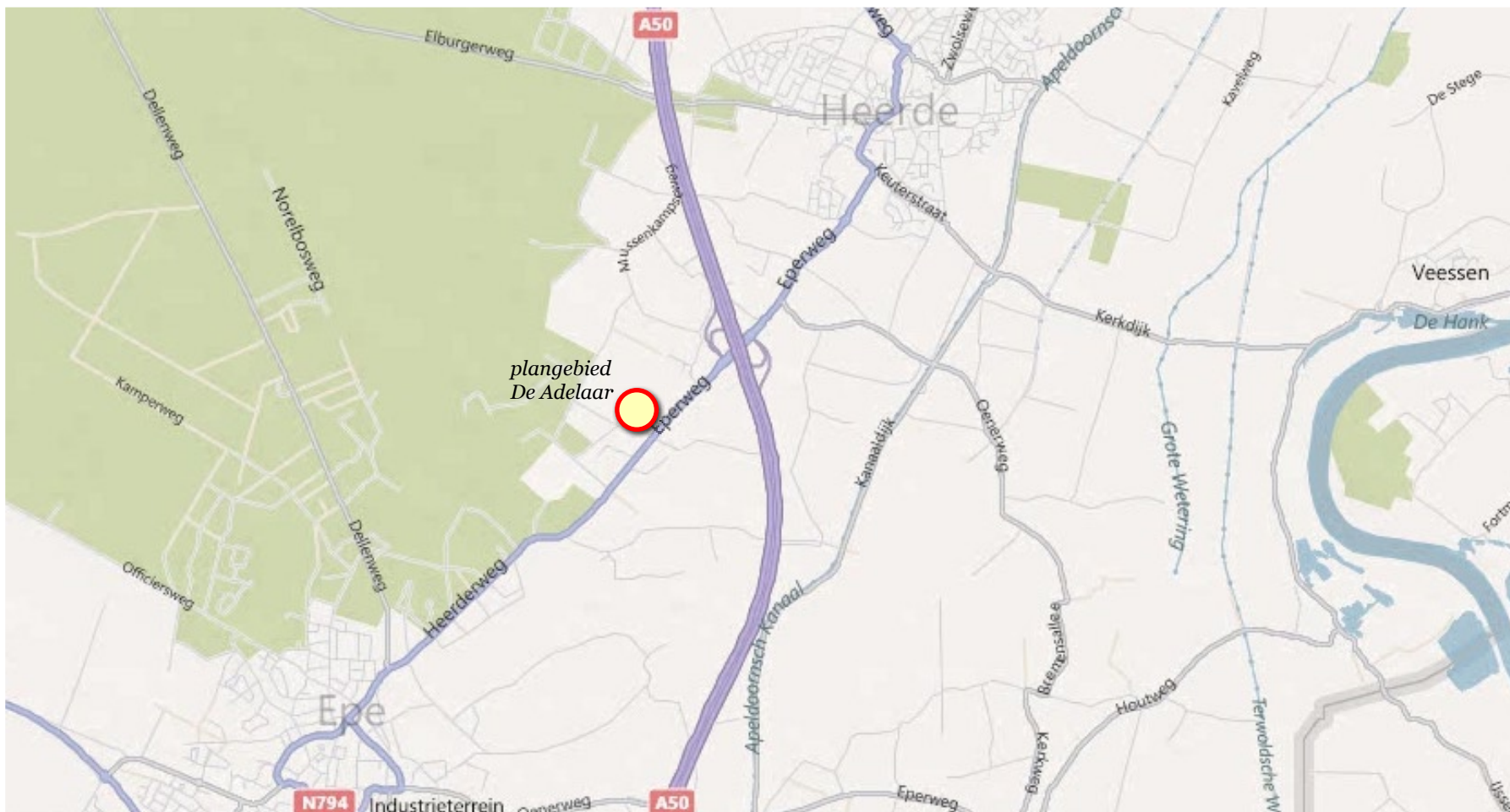


Beeldkwaliteitplan De Adelaar

Horster Vastgoed en Handels b.v.
Bonnhof Vastgoed b.v.

27 november 2013

amer / ruimtelijke ontwikkeling

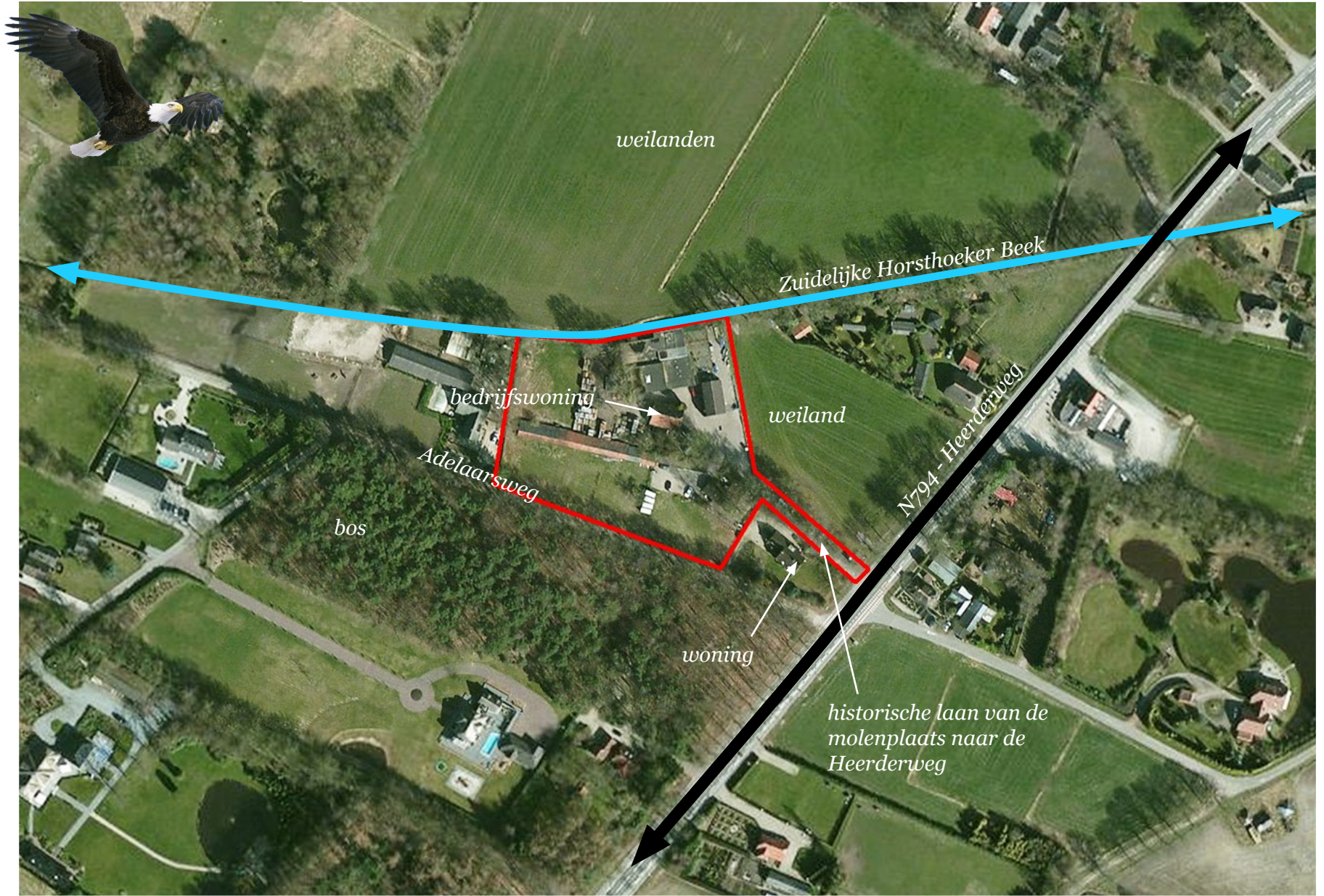



locatie plangebied

INHOUD

Inleiding	5
<i>Plangebied</i>	5
<i>Status van het beeldkwaliteitplan</i>	7
Beeldkwaliteitskader	8
<i>Planbeschrijving</i>	8
Beeldkwaliteit landelijk wonen	10
<i>Randvoorwaarden woongebouwen</i>	12
Beeldkwaliteit buitenruimte	14
<i>Natte natuur langs Horsthoekerbeek</i>	14
<i>Vlonder</i>	16
<i>Groene plek en wadi</i>	16
<i>Boschages</i>	16
<i>Erfafscheidingen</i>	16
<i>Wegdek</i>	16
<i>Parkeren</i>	16

project	19-389
titel	Beeldkwaliteitplan De Adelaar te Epe
contactpersoon amer	Rob Leek
opdrachtgever	Horster Vastgoed en Handels b.v. Bonhof Vastgoed b.v.
datum	27 november 2013



 plangebied

BEELDKWALITEITPLAN DE ADELAAR

INLEIDING

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Epe in het buitengebied. Het gebied ligt aan de noordwestzijde van de N794 en nabij de afrit van de A50. De zuidelijke grens van het gebied wordt gevormd door de onverharde Adelaarsweg en het daaraan grenzende bos. Op het aangrenzende perceel aan de oostzijde van het plangebied staat een woning. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Zuidelijke Horsthoeker Beek met daarachter enkele weilanden.

Het plangebied kent een rijke geschiedenis. Aan het einde van de 17e eeuw werd op de locatie een papiermolen gesticht. De papiermolen is tot het eind van de 19e eeuw in gebruik geweest. Na 1900 werd de molen ingericht als wasserij. De wasserij draagt tot aan 1991 de naam 'Wasserij De Adelaar'.

Momenteel wordt er in de voormalige bedrijfswoning van de wasserij gewoond en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing (deels)gebruikt door een verhuurbedrijf en opslagbedrijf.

Horster Vastgoed en Handels b.v. en Bonhof Vastgoed b.v. zijn van plan om op de percelen 8 woningen te realiseren.

De mogelijkheid tot de vestiging van een chemische wasserij, of ander bedrijf, verdwijnt in het buitengebied van Epe. Daarmee wordt een ruimtelijke en milieutechnische kwaliteitswinst voor de directe omgeving en het gehele buitengebied behaald.



situering plangebied in 1866



Zicht op plangebied. Plangebied ligt in een rijke groene omgeving



Boerderij in nabijheid plangebied, bebouwing in omgeving is één tot twee bouwlagen hoog met kap



Het bosperceel aan de overzijde van het plangebied



Adelaarsweg met links het bosperceel. Achter de woning ligt het plangebied

In de omgeving liggen verschillende boerenerven en landgoederen. De agrarische bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen van één tot twee bouwlagen hoog met kap. Langs de Heerderweg en op de landgoederen staan gebouwen bestaande uit meerdere bouwlagen. De architectonische uitstraling is traditioneel. Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen.

Status van het beeldkwaliteitplan

Voor het plan is het voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Epe om voor haar gehele gemeentelijk grondgebied een hoge stedenbouwkundige (beeld-)kwaliteit van woningbouw te kunnen realiseren.

Het beeldkwaliteitplan De Adelaar wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ontwikkeld. Het bestemmingsplan is hierbij het juridische kader voor de planontwikkeling, het beeldkwaliteitplan is het kwaliteitskader. In het beeldkwaliteitplan worden specifieke keuzes gemaakt ten aanzien van elementen die de sfeer van het terrein bepalen. Dit heeft betrekking op de onderlinge afstemming van bebouwing in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan doet dienst als referentiekader en inspiratiebron. Nadat het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen het inrichtingsplan en het bouwplan hieraan worden getoetst. Ter illustratie zijn in het beeldkwaliteitplan referentiebeelden opgenomen.

BEELDKWALITEITKADER

De beeldkwaliteitscriteria voor De Adelaar streven naar een landschappelijke inpassing van het plan in zijn omgeving, waarbij de woongebouwen een ingetogen uitstraling hebben.

Planbeschrijving

Vanaf de entree aan de Adelaarsweg arriveert men op een ruime hof of voorerf. Rondom dit erf zijn drie bouwensembles gesitueerd. De schaal en maat van de bebouwing is afgestemd op de omgeving. Er is gekozen voor twee bouwblokken met elk twee woningen en een bouwblok voor maximaal vier woningen. De gebouwen zijn zo gesitueerd dat de openheid van het gebied het best gewaarborgd blijft. Door de blokken niet strak achter en naast elkaar te situeren, maar juist met tussenruimten, ontstaat een informele sfeer.

De verspringende rooilijn van de vier woningen doet recht aan de vorm van het plangebied en verkleint de lengte van dit bouwensemble. Er ontstaat een zekere collectiviteit door de ligging rondom de ruim bemeten hof. Aan het einde van het hof wordt ter plekke van de

beek een zitje ontworpen en kan het water verbreed worden. Eventuele resten van de oude watermolen worden hier indien mogelijk ook opnieuw zichtbaar gemaakt. Deze plek refereert aan de oude wasplaats bij de molen.





Stedenbouwkundig plan



BEELDKWALITEIT LANDELIJK WONEN

Qua vormgeving van de gebouwen wordt aansluiting gezocht met de bouwtypologie in deze landelijke omgeving.

Veel voorkomend zijn de Saksische boerderijen, naast diverse markante schuren. Uitgangspunt is dan ook een lage gevel met een hoge kap, conform die kenmerkende typologie.

De schakeling tussen de hoofdgebouwen dient met een kap plaats te vinden, zodat elk bouwblok als één geheel oogt. Een tussenlid, waarin een garage of carport of bijgebouw

kan worden geplaatst kan ook middels het doorleggen van gordingen, glaspanelen of dergelijke ontworpen zijn. Binnen een bouwblok is het mogelijk om individueel te bouwen mits de woningen op een passende wijze aan elkaar aangesloten worden.

De kleurstelling is eveneens geënt op de agrarische bebouwing in de omgeving. Hout in donkere tinten, grijze pannen of riet en enkele witte vlakken gecombineerd met baksteen zijn de ingrediënten.





3D Impressie van het plan

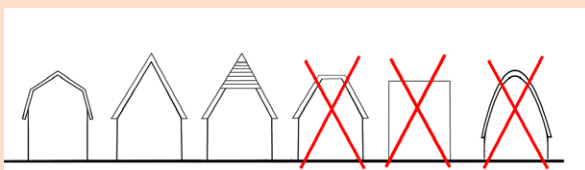
Randvoorwaardenkader woongebouwen

Algemeen

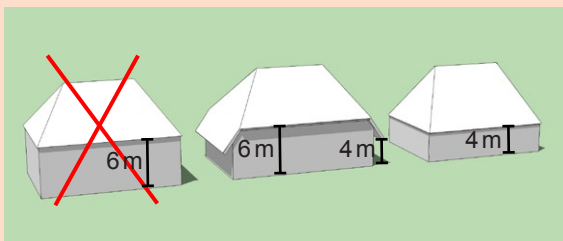
- De architectonische uitstraling van de woningen is landelijk en ingetogen.
- De woningen hebben alle een eigen identiteit maar zijn duidelijk familie van elkaar

Hoofdvorm

- De woningen moeten worden voorzien van een kap. Platte, ronde en afgeknotte daken zijn niet toegestaan, een wolfseind wel;



- De goothoogte ligt op maximaal 4,0 meter. Bij gebruik van een schildkap is een goothoogte van maximaal 6,0 meter toegestaan mits twee zijden een maximale goothoogte hebben van 4,0 meter.



- Het dakvlak heeft een helling tussen de 30° en 60°;
- De rooilijn van de voorgevels mag ten opzichte van elkaar verspringen;
- De kap per blok dient een consistent geheel te vormen in kleur en vorm.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het materiaal- en kleurgebruik van de drie gebouwen dient op elkaar afgestemd te zijn;
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen en/ of in een materiaal met een houtachtige uitstraling;
- Baksteen wordt toegepast in middeldonkere en warme aardetinten zoals

- bruin en nuances van rood en paars;
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk is genuanceerd in structuur en/ of in kleur;
- Het materiaal met een houtachtige uitstraling dient zwart, donkergrijs of donkerbruin van kleur te zijn;
- De kap is bedekt met grijze pannen of met riet;
- Het aanleggen van zonnepanelen is altijd mogelijk mits deze geïntegreerd zijn in het dakvlak;
- Dakranden en boeiboorden worden uitgevoerd in grijstinten, variërend van wit tot zwart.





Kap is bedekt met grijze pannen of riet. Het toepassen van zonnepanelen is mogelijk.



Kleurpalet baksteen



Kleurpalet materiaal met een houtachtige uitstraling



Referentie voor het bouwensemble met vier woningen

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Bij de realisatie van de eerste woningen zal al een start gemaakt zijn met de ontwikkeling van een aantrekkelijke leefomgeving met bosschages en houtwallen.

De groene inpassing wordt onder andere bereikt door aan de westzijde van het perceel bij de oplevering diverse bomen te planten. De bomen nabij de Zuidelijke Horsthoeker Beek worden indien mogelijk gespaard. Daarnaast worden als onderdeel van het voorgenomen plan, verspreid in het plangebied nieuwe bomen geplant dan wel individuele aanwezige duurzame bomen behouden. Ondanks dat de oprijlaan niet meer als toegang gebruikt mag worden, zullen de erlangs staande bomen wel gespaard worden. Door op die wijze aandacht te schenken aan de cultuurhistorische elementen in het plangebied wordt de geschiedenis voor het heden vastgelegd.

Natte natuur langs Horsthoekerbeek

Langs de beek komt een natuurvriendelijke oever voor de verbetering van de ecologische kwaliteit van de watergang.

Op de erfscheiding bij de woningen komt een laag houten hek ter bescherming van de oever en om te voorkomen dat de beek als waterspeelplaats wordt gebruikt.





Vlonder

De hof zal afgerond worden door een plek aan het water. Zo mogelijk worden eventuele restanten van de watermolen daarin verwerkt. Gedacht wordt aan terug houdend vormgegeven plek door middel van een kleine vlonder of treden naar de waterspiegel, zoals een oude wasplaats. De vlonder zal worden uitgevoerd in hout. De situering van de vlonders is globaal aangegeven in de afbeelding op pagina 14. Een wasplaats met brede stenen treden is ook mogelijk.

Groene plek en wadi

In het midden van de hof is een groene plek voorzien. Deze plek kan functioneren als een wadi. Ter plekke dienen enkele markante bomen geplant te worden.

Boschages

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied landschappelijk ingepast met boschages of houtwallen. De opgaande beplanting bestaat uit inheemse boomsoorten (zoals de zomer- en wintereik) en struiken.

Erfafscheidingen

De overgang van het privéterrein naar het openbaar gebied is sterk bepalend voor het straatbeeld en dus voor de sfeer van het woongebied. Om een landelijk beeld te creëren worden de erfafscheidingen van de voortuinen vormgegeven door een haag.

De tuinen die in het zicht zijn vanaf de openbare ruimte worden tevens voorzien van een groene beplante erfafscheiding in de vorm van een haag, struweel of een houtwal van bomen en struweel (zie ook pagina 14).

Muurtjes en houten schuttingen/ schermen als erfafscheiding zijn niet toegestaan. Dit zal geregeld worden in de koopovereenkomst van de kavels.

Wegdek

Het straatprofiel is sober en informeel ingericht. Er is geen scheiding tussen voetpad en rijweg.

Voor het wegdek zal gebruik worden gemaakt van klinkers in een donkere roodbruine kleur. Inritten worden eveneens bestraat met klinkers in een donkere roodbruine kleur.

Parkeren

Bij de ontwikkeling van de woningen is het noodzakelijk dat voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd. Uitgaand van een factor 2,5 wordt in ieder geval 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerekend. Daarnaast is binnen de hof van 1000 m² ruim voldoende plek om 4 parkeerplaatsen voor bezoekers aan te leggen. De inrichting daarvan zal op informele wijze zijn.



Referentie groene ruimte in de hof welke ook als wadi kan functioneren



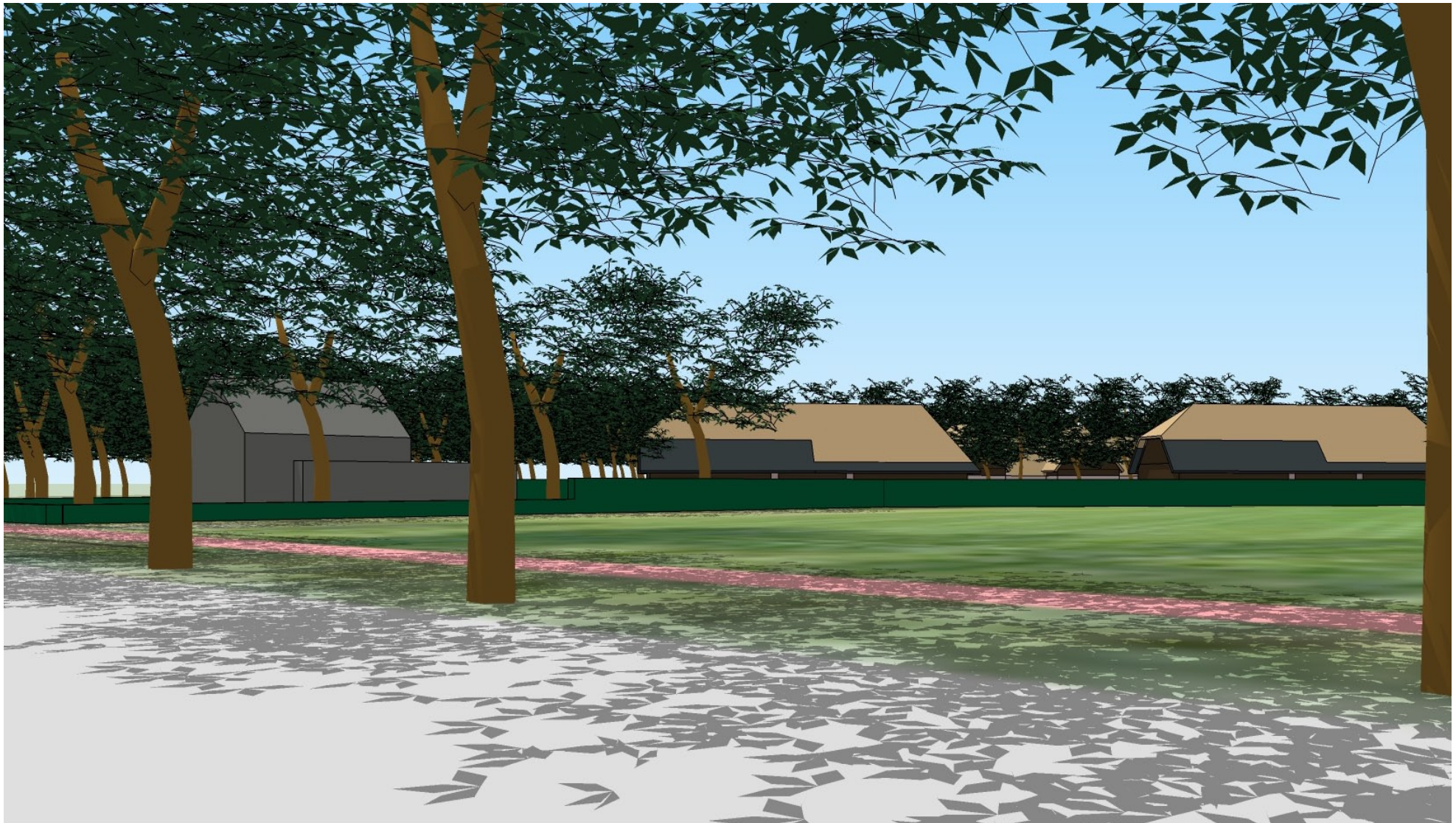
Op verschillende plekken in het plan wordt de tuinafscheiding gevormd door struweel (zie pag. 14)



Lage hagen als erfafscheiding bij voortuinen



Enkele tuinen, die geen struweel als tuinafscheiding hebben, krijgen een haag als groene erfafscheiding



3D Impressie, perspectief vanaf de Heerderweg

COLOFON

Opdrachtgever

Horster Vastgoed en Handels b.v.
Horsterweg 3
8161 PR Epe
Telefoon: 0578 615664

Bonhof Vastgoed b.v.



project	19-389
titel	Beeldkwaliteitplan De Adelaar te Epe
contactpersoon amer	Rob Leek
opdrachtgever	Horster Vastgoed en Handels b.v. Bonhof Vastgoed b.v.
datum	27 november 2013



Zonnehof 43
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl
www.amer.nl