

**NOTITIE
HATTEM BERG EN BOS STEDEN-
BOUWKUNDIGE STRUCTUUR**

**Notitie
Hattem Berg en Bos stedenbouwkundige
structuur**

Code 1016302.01 / 13 november 2012

GEMEENTE HATTEM 1016302.01 / 13 NOVEMBER 2012
NOTITIE HATTEM BERG EN BOS STEDENBOUWKUNDIGE STRUC-
TUUR

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz.</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
2. ONDERGROND	2
3. CULTUURHISTORIE	3
4. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	4
4. 1. Bosgebied met villa's	4
4. 2. Villagebied met beeldbepalende tuinen	4
4. 3. Grote bebouwing met complexe bebouwing	5
4. 4. Waardevol hoogteverschil	5
5. ADVIES	6

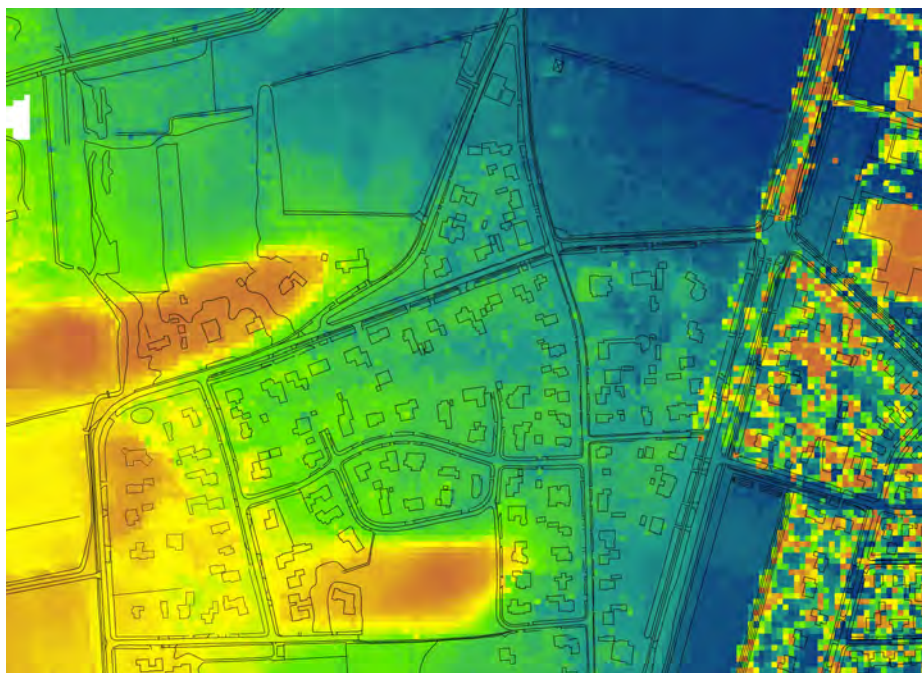
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hattem kom is in deze notitie een nadere analyse verwoord van de stedenbouwkundige structuur van het villagebied Berg en Bos. Deze wijk ligt ten zuiden van de kern van Hattem. De notitie is opgebouwd uit de volgende onderdelen: een verkenning van de ondergrond, de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur. Per onderdeel van de ruimtelijke structuur zijn vervolgens de belangrijkste kenmerken aangegeven en de wenselijke regeling besproken.

2. ONDERGROND

Het plangebied ligt op de flank van het Veluwemassief en de overgang naar het IJsseldal. In het westelijk deel van het plangebied zijn de hoger gelegen uitlopers van de Veluwe aanwezig.



Figuur 1. Hoogtekaart

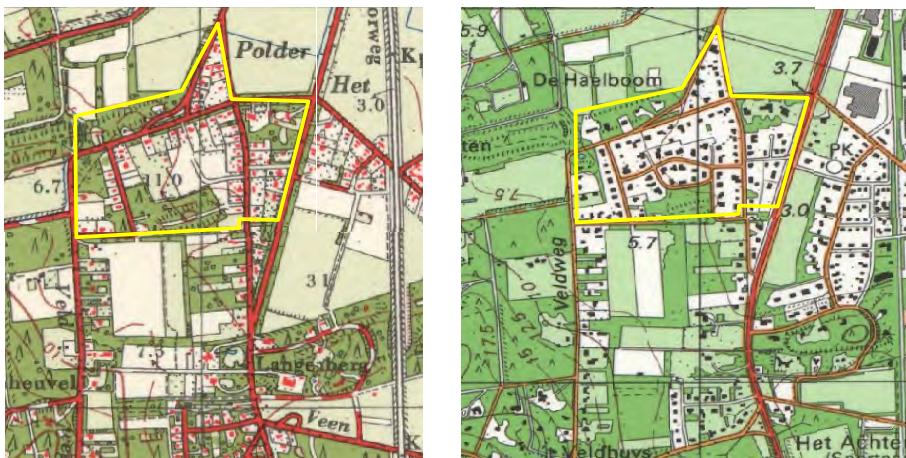
3. CULTUURHISTORIE

Op het kaartbeeld uit 1830 is zichtbaar dat slechts het noordelijkste puntje tussen de twee lanen bebouwd was in de periode voor rond die tijd. De locatie werd Rokgat genoemd. De percelen in het plangebied waren destijds deels open en deels afwisselend begroeid met bos en open. Dit onderscheid komt terug in het onderscheid in bebouwingsrichting.

Op het kaartbeeld uit 1957 is zichtbaar dat langs de wegen lintbebouwing is ontwikkeld. Deze woningen zijn min of meer in de rooilijn langs de weg gelegen. De noordelijke hoger gelegen strook en de zuidzijde zijn dan nog niet bebouwd. Het kaartbeeld uit 1986 laat ongeveer het huidige bebouwingsbeeld zien. De bestaande lintstructuur is verder aangevuld, in de bosgebieden is een aantal grotere villa's geprojecteerd en het zuidelijke gedeelte is verkaveld in een enigszins gebogen structuur met twee insteeken. Kenmerkend voor deze planperiode zijn de bungalows die net voor 1986 gebouwd zijn.



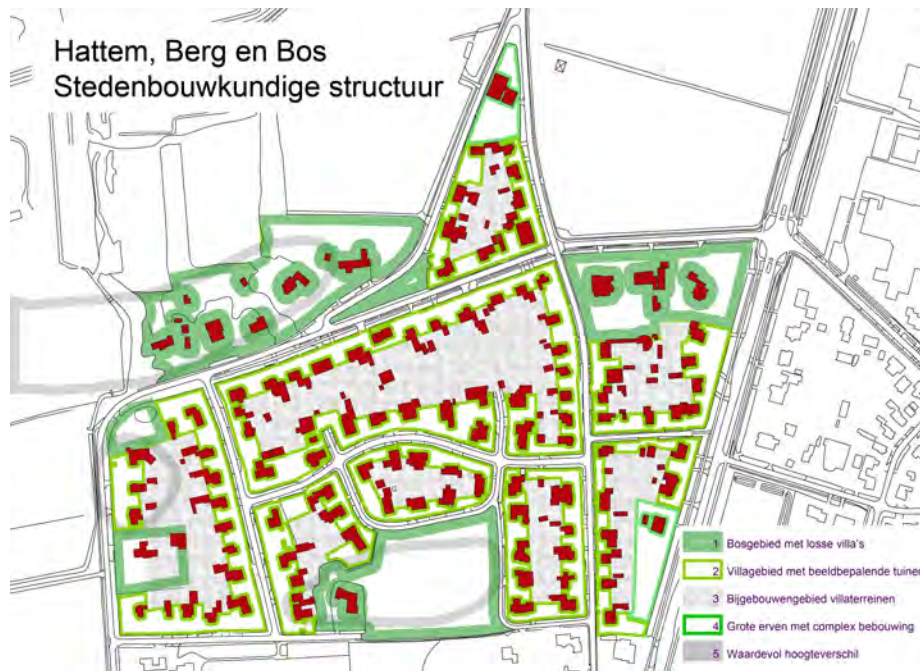
Figuur 2. Kaartbeeld 1830-1850



Figuur 3. Kaartbeeld 1957 en kaartbeeld 1986

4. STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt in hoofdzaak bepaald door een patroon van los gesitueerde villa's. De wijze waarop de villa's in samenhang een structuur vormen verschilt per deelgebied. Ook de ondergrond en de aanwezige beplanting bepalen het onderscheid in deelgebieden. De variatie in bebouwing is gekoppeld aan de historische ontwikkeling van het gebied en het daarmee samenhangende gevarieerde tijdsbeeld dat is ontstaan. De volgende onderdelen zijn bepalend voor de structuur:



Figuur 4. Stedenbouwkundige structuur Berg en Bos

4. 1. Bosgebied met villa's

De villa's die in het bosgebied staan zijn zeer los gesitueerd en zijn niet sterk georiënteerd op de weg, hebben geen vaste situering van het bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw en zijn omgeven door opgaande beplanting of bomen. Deze woningen hebben een relatief grote woonoppervlakte en zijn vaak hoog.

4. 2. Villagegebied met beeldbepalende tuinen

In het villagegebied vormen de woningen straatwanden met een open bebouwingspatroon. De bijgebouwen zijn meestal achter de achterste gevel gelegen. Hierdoor zijn de tuinen en de karakteristiek van de woningen meest bepalend voor het gebied. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met kap (met verblijfsruimtes in de kap). In het zuidelijke

deel bestaat de bebouwing voor een groot deel uit bungalows van één bouwlaag zonder kap.

4. 3. Grote bebouwing met complexe bebouwing

Aan de noordkant langs de Stadslaan en de zuidkant lang de N794 zijn een tweetal grotere erven gelegen. Door de smalle percelen grenzen de tuinen voor een groot deel aan de openbare ruimte en zijn gebouwen en eventuele bijgebouwen ook goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Bijgebouwen kunnen vrijwel niet achter de achterste gevel gesitueerd worden.

4. 4. Waardevol hoogteverschil

Aan de noordzijde, de westzijde en de zuidzijde zijn aanzienlijk hoger gelegen gebieden. Dit uit zich niet alleen in het maaiveld maar ook in de wijze waarop bebouwing in en op het maaiveld staat.

5. ADVIES

In de regeling wordt ingezet op het handhaven van de huidige situatie. Kleine ontwikkelingen kunnen binnenplans plaatsvinden.

De huidige rooilijnen en het open bebouwingspatroon worden gerespecteerd. In de regeling voor het grootste deel van de huidige woningen wordt rechtgedaan aan de structuur van de rooilijnen door de situering van de bouwstroken en bouwblokken. Wel wordt voorgesteld om voor een aantal bouwstroken bouwblokken op te nemen de open ruimte in het bebouwingsbeeld te handhaven. Dit betreft de woningen: Berg en Bos 2, 4,6 en 8 en Berg en Bos 18 en 20, Kastanjelaan 17 en Libanonweg 2. Daarnaast wordt voorgesteld een aantal woningen te wijzigen naar een W3 bestemming. Dit betreft de woningen: Veldweg 29, Libanonweg 15, Apeldoornseweg 6 en 18, Stadslaan 70 en Kastanjelaan 1 en 3.

Het bestaande open bebouwingsbeeld wordt daarnaast beter beschermd door de situering van de bijgebouwen achter de bestaande achterste gevel te situeren. Dit is in de huidige situatie ook veelal het geval. Om dit te waarborgen wordt voorgesteld een bijgebouwengebied aan te duiden waarin dit specifiek is geregeld. Dit betreft het gebied zoals aangegeven op figuur 4. De variatie in bebouwing is gekoppeld aan de historische ontwikkeling van het gebied. Door de variatie en het open bebouwingsbeeld verstoort een grotere variatie in hoogte de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit niet.

De variatie in bebouwing is gekoppeld aan de historische ontwikkeling van het gebied. Door de variatie en het open bebouwingsbeeld verstoort een grotere variatie in hoogte de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit niet.