Eelerwoude

Bestemmingsplan Bijlagen Bij De Regels

Koeweg 11-13 Hattem





Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Onze vestigingen
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	7619
Datum:	
Projectleider:	
Opgesteld:	
Gecontroleerd:	
Status:	vastgesteld
Versie:	1

© 2020 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels		5
Bijlage 1	Inrichtingsplan Koeweg 11-13	6

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Koeweg 11-13

Herontwikkeling Koeweg 11-13

Erfinrichtingsplan

December 2020



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Herontwikkeling Koeweg 11-13

Erfinrichtingsplan

December 2020

Opdrachtgever:

A.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Contactpersoon:

Dhr. R.C. Nijzink

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
Tel.: 0345 72 70 00
e-mail: culemborg@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 7619
Datum: 01 december 2020
Projectleider: Frank Fähnrich



INHOUD

1 INLEIDING 7

2 BELEID 9

3 HUIDIGE SITUATIE 15

4 ERFINRICHTING 17


Erfinrichtingsplan Koeweg 11-13



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en plangebied

Dit erfinrichtingsplan voor de herontwikkeling van het erf aan de Koeweg 11-13 vormt een nadere uitwerking van het uitvoeringsproject uit de landgoedvisie Molecaten.

Uitvoeringsproject uit de landgoedvisie Molecaten (2017)

Een uitgangspunt van de landgoedvisie is dat het landgoed Molecaten minimaal een neutraal bedrijfseconomisch resultaat behaald. Om de gewenste ruimtelijke uitvoeringsprojecten te kunnen realiseren is het gewenst om de inkomsten te vergroten (financiële balans). Het ontwikkelen van rood (bebouwing) kan extra opbrengsten genereren voor het realiseren van uitvoeringsprojecten, het beheer en onderhoud van het landgoed.

In de landgoedvisie is een zoekzone voor de (her)ontwikkeling van rood aangewezen, in de zuidelijke hoek van het landgoed, nabij de zuidelijke entree van de Koeweg. De Koeweg 11-13 maakt onderdeel uit van deze zoekzone.

Gewenste planontwikkeling

In de huidige situatie is er sprake van twee woningen op het erf aan de Koeweg 11-13. De herontwikkeling gaat uit van het opnieuw inrichten van de bouwkavel met twee hoofdgebouwen (met bijgebouwen). Hierbij is het wenselijk dat de bebouwing in volume enigszins toeneemt (huidige boerderijen zijn erg klein), op iets ruimere afstand van elkaar komen te staan en meer samenhang vertonen.

Doel beeldkwaliteitsplan

Voor beide kavels speelt de uitstraling een grote rol, aangezien deze een zichtbare plek op het landgoed innemen. In het erfinrichtingsplan worden hiervoor beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Daarbij wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid (de welstandsnota) en de kaders uit de landgoedvisie.

In essentie dient aansluiting gezocht te worden bij het kleinschalige en ingetogen karakter van het landgoed, maar is er ruimte om dit op een eigentijdse wijze vorm te geven. De beeldkwaliteitsrichtlijnen geven naast het ruimtelijke kader ook inspiratie waarbinnen de architect de vrijheid krijgt om een passend ontwerp voor de bebouwing te realiseren.

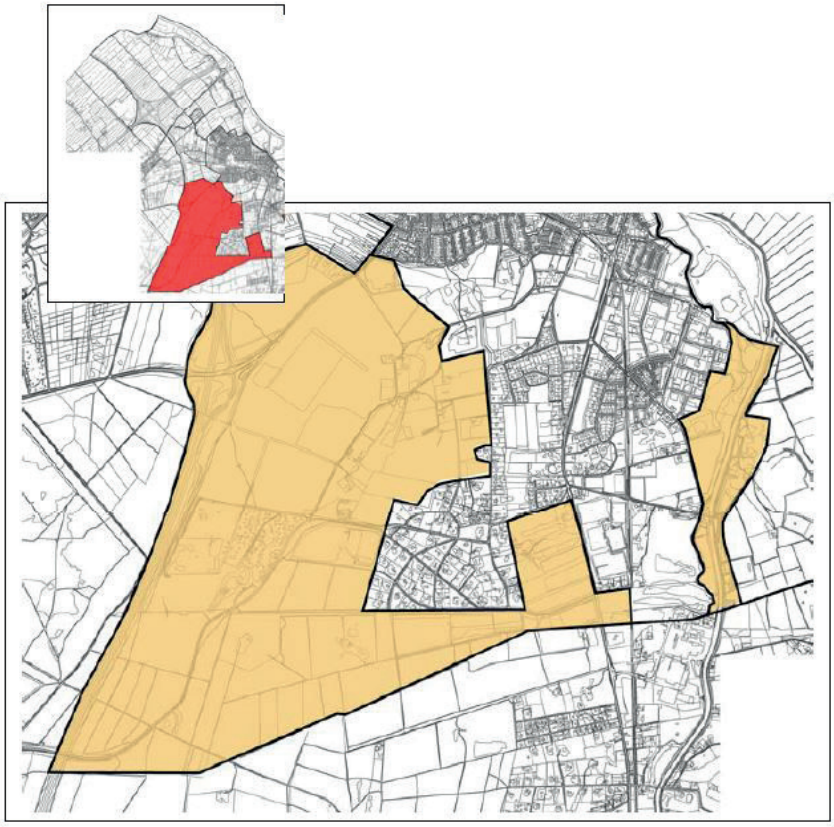
1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de beleidskaders vanuit de welstandsnota van gemeente Hattem uiteengezet.

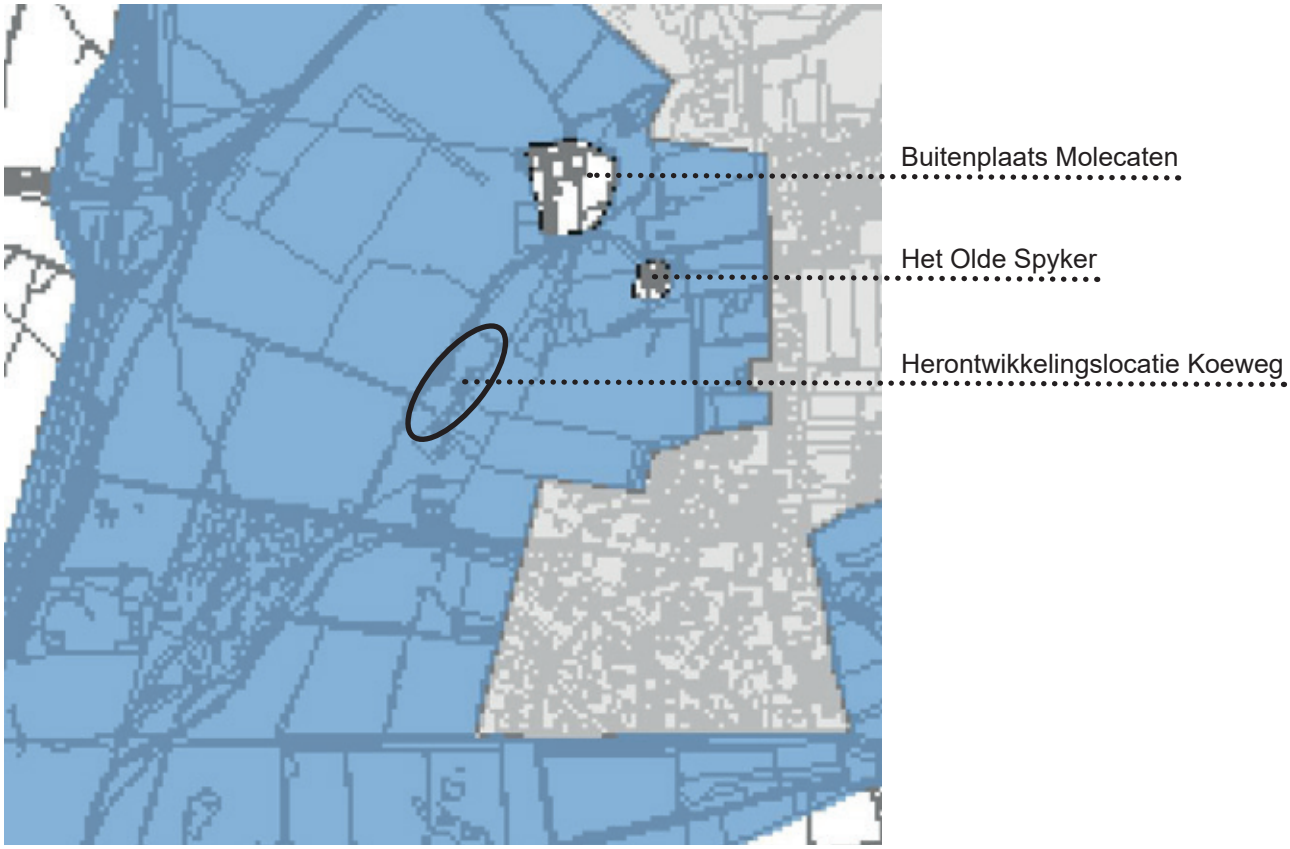
In hoofdstuk 3 is door middel van een foto-collage de huidige situatie in beeld gebracht.

In hoofdstuk 4 is de erfinrichtingsschets opgenomen en zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen uitgewerkt op drie schaalniveau's:

- het landschap;
- het erf en:
- de bebouwing.



Figuur 1. Deelgebied 1: Veluwe en Veluwerand (welstandsnota gemeente Hattem)



Figuur 2. Welstandsniveau 2: soepel (blauw)



2 BELEID

2.1 Welstandsnota gemeente Hattem (2005)

In de welstandsnota zijn voor diverse deelgebieden de beleidsuitgangspunten en beoordelingscriteria uitgeschreven (zie figuur 1). Het landgoed Molecaten maakt onderdeel uit van deelgebied 1: Veluwe en Veluwerand. De beleidsuitgangspunten en beoordelingscriteria voor dit deelgebied, die betrekking hebben op de herontwikkeling aan de Koeweg, worden hieronder beknopt weergegeven.

Beschrijving bestaande situatie

De bebouwing op landgoed Molecaten is relatief weinig aanwezig in het beeld. Ze liggen overwegend op afstand van de openbare wegen. Een smalle hoge laan getuigt veelal van de aanwezigheid.

Buitenplaats Molecaten

De buitenplaats Molecaten is omringd door bos en staat in een half open gebied met hoge oude bomen. De buitenplaats is opgetrokken uit een oranjerode baksteen en witte kozijnen. De detaillering en gevelindeling toont duidelijk de historische oorsprong.

Kleinschalige bebouwing

Op het landgoed komt ook kleinschalige bebouwing voor, soms vernieuwend, soms in oorspronkelijke staat. Het zijn lage en eenvoudige woningen met een zadeldak met of zonder wolfseinden. Ze zijn bedekt met riet of donkere pannen. Het merendeel is wit gepleisterd als onderscheid tussen de buitenplaats en ondergeschikte bebouwing met een zwarte plint. De kozijnen zijn wit tot zwartgroen en de donkere luiken hebben gele en rode motieven. Ook de voordeur van Het Olde Spyker is geel met rood. Een enkele woning is zodanig aangepast dat het historische karakter amper afleesbaar is. Het algemene beeld in het landschap en het beeldbepalende open karakter van de erven is echter niet verstoord.

Beleidsuitgangspunt

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in dit deelgebied is restrictief. Voor het bosgebied (en het recreatiecomplex de Leemcule) is voor welstandsniveau 2 (soepel welstandsniveau) gekozen (zie figuur 2). De buitenplaats Molecaten (en Het Olde Spyker) met monumentenstatus is van groot belang voor het landschappelijke beeld en kent zodoende welstandsniveau 1 (zwaar welstandsniveau).

















1. Huize Molecaten: beeldbepalend monument
2. Kleinschalige bebouwing aan de Koeweg 9, met karakteristieke witte gevel en donkere kozijnen en daklijsten.
3. Nieuwbouw aan de Koeweg: in maat en schaal overstijgend ten opzichten van kleinschalige bebouwing aan de Koeweg. Historische relatie met bebouwing op het landgoed door gebruik van kenmerkende luiken en donkere kozijnen.
4. Boerderij bij het Olde Spyker in kenmerkende witte gevel en zadeldak met wolfseind.
5. Kenmerkende luiken met donkere kozijnen.
6. Karakteristieke boerderij met witte gevel, donkere kozijnen en zadeldak met wolfseind.
7. Nieuwbouw aan de zijde dorsprand Hattem, weinig tot geen relatie met stijlkenmerken van overige bebouwing op het landgoed.
8. Nieuwbouw aan de zijde dorsprand Hattem, weinig tot geen relatie met stijlkenmerken van overige bebouwing op het landgoed.
9. Bebouwing aan de Koeweg 11 met kenmerkende witte gevel en zadeldak met wolfseinden.
10. Herberg Molecaten met karakteristieke luiken.

Voor de herontwikkeling van het erf aan de Koeweg is een soepel welstandsniveau van toepassing. Dit houdt een lichte toetsing in waarbij in principe alleen gekeken wordt of het bouwplan een relatie met de omgeving niet verstoort. In dat geval wordt aan de detailleringen een beduidend minder zwaar belang toegekend. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Bij de beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- Relatie met de omgeving.
- Het bouwplan op zichzelf (alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit cq. basiskwaliteit).
- De detaillering (alleen in uitzonderlijke, te motiveren gevallen).

9



10



Beoordelingscriteria

Algemeen

- In de structuur, de opbouw, de breedte van de bebouwing en de relatie tot de omgevende bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt de historische opzet en schaal, afleesbaar.

Situering

- Nieuwbouw sluit aan op de intenties en opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bijgebouwen staan achter de voorgevellijn (niet altijd naar de weg gericht).
- Instandhouden van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw is zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De bestaande samenhang en vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.

Gevels

- Nieuwbouw respecteert de oorspronkelijke gevelopbouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij nieuwbouw bestaan de gevels in hoofdzaak uit baksteen qua kleur afgestemd op de nuances in de omgeving.
- Voor de daken worden oorspronkelijke materialen of donkere dakbedekking en in de regel ongeglazuurde keramische pannen toegepast.

Koeweg als hoofdstructuurdrager





Begeleiding wandelpad door toevoegen bomenrij (behoud open ruimte)





Toevoegen van hagen zorgt voor een zachte overgang erf-omgeving





2.2 Landgoedvisie Molecaten (2017)

De kracht ontleent het landgoed Molecaten uit zijn rijke verleden en bijzondere elementen, zoals de historische bebouwing en het sprengenstelsel. De landgoedvisie schetst een gewenst toekomstbeeld van een kleinschalig en ingetogen landgoed. Beleving van de cultuurhistorische waarde is hierbij essentieel en van belang voor de bezoeker (als passant, bewoner of recreant). De nadruk ligt voor een groot deel op de beeldkwaliteit en het onderhoudsniveau.

Randvoorwaarden beeldkwaliteitsplan

- De bebouwing presenteert zich richting de hoofdstructuur van het landgoed en vormt hiermee onderdeel van de landgoedbeleving (zichtbare bebouwing in een groene setting).
- De bebouwing dient geen afbreuk te doen aan de ingetogen en cultuurhistorische sfeer van het landgoed.
- Er dient sprake te zijn van een verzorgde uitstraling van het erf, oftewel een hoge beeldkwaliteit (geen zichtbare verrommeling). Onderdeel hiervan is het realiseren van een zachte overgang van het erf richting het landschap door middel van erfbeplanting (geen hekwerken).
- Bij voorkeur wordt gekozen voor een eigentijdse architectuurstijl, zodat de nieuwbouw contrasteert met de historische bebouwing. Hierdoor wordt de historische bebouwing gerespecteerd en vormt de nieuwe bebouwing een toegevoegde waarde op het landgoed (zonder daarbij ten koste te gaan van de ingetogen uitstraling).


1


4


5


2


6


3

3

HUIDIGE SITUATIE





1. Halfverharde toegang tuseen weilanden door naar de bouwkavel.
2. Dichte beplanting op het erf deelt het erf op in twee gescheiden bouwkavels.
3. Toegang vanaf de Zandkreek (het bos).
4. Zichtbare kleinschalige boerderij-bebouwing vanaf de Koeweg.
5. Bijgebouw uitgewerkt in hout en verscholen achter een beukenhaag.
6. Zachte open overgang vanaf het erf richting het landschap (weilanden).
7. Hoofdgebouw met geschakelde volumes.
8. Open ruimte ten zuiden van de bouwkavel en gescheiden van de weilanden.
9. Ligging van het erf op de overgang van bos en openheid, met dichte coniferen op het voorerf.



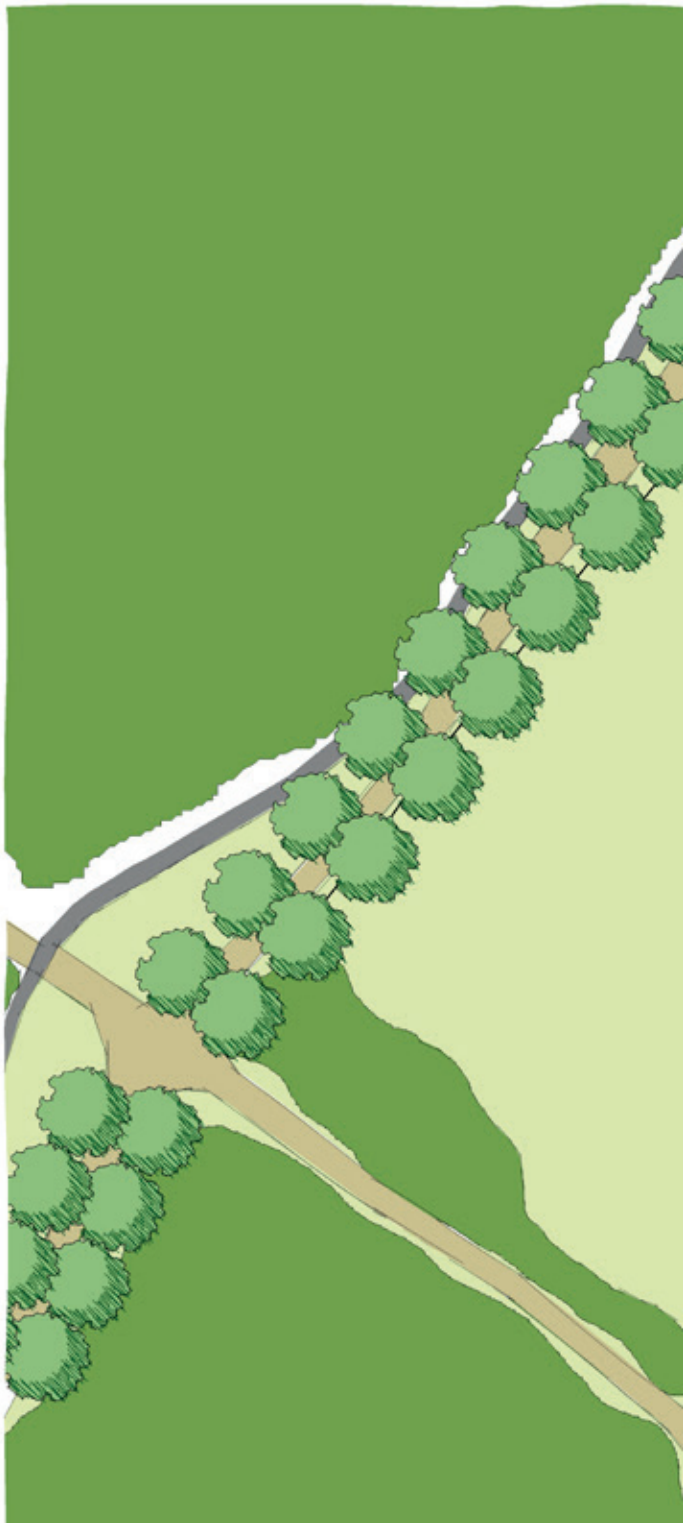
Uitgangspunt voor het opstellen van de richtlijnen vormen de welstandscriteria buitengebied uit de Welstandsnota van de gemeente Hattem (2005) en de randvoorwaarden uit de Landgoedvisie Molecaten (2017). De richtlijnen voor de beeldkwalieit worden toegelicht op drie schaalniveau's:

- het landschap;
- het erf, en:
- de bebouwing.

Op landschapsniveau wordt aansluiting gezocht bij de uitstraling en waarden van landgoed Molecaten als geheel.

Op erfniveau is de koppeling met de directe omgeving rondom de Koeweg van belang.

Op bebouwingsniveau gaat het met name de uitstraling van de bebouwing.

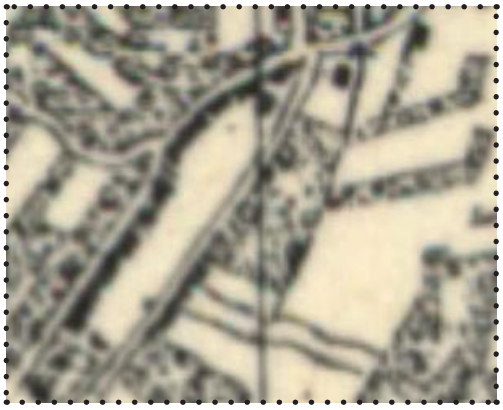


4

ERFINRICHTING



ONTWIKKELING VAN OMGEVING KOEWEG 11



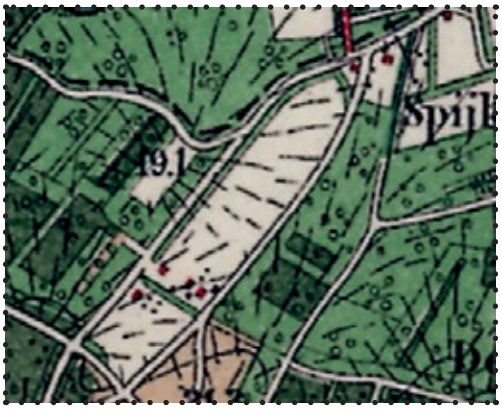
1850



1875



1900



1925



1950



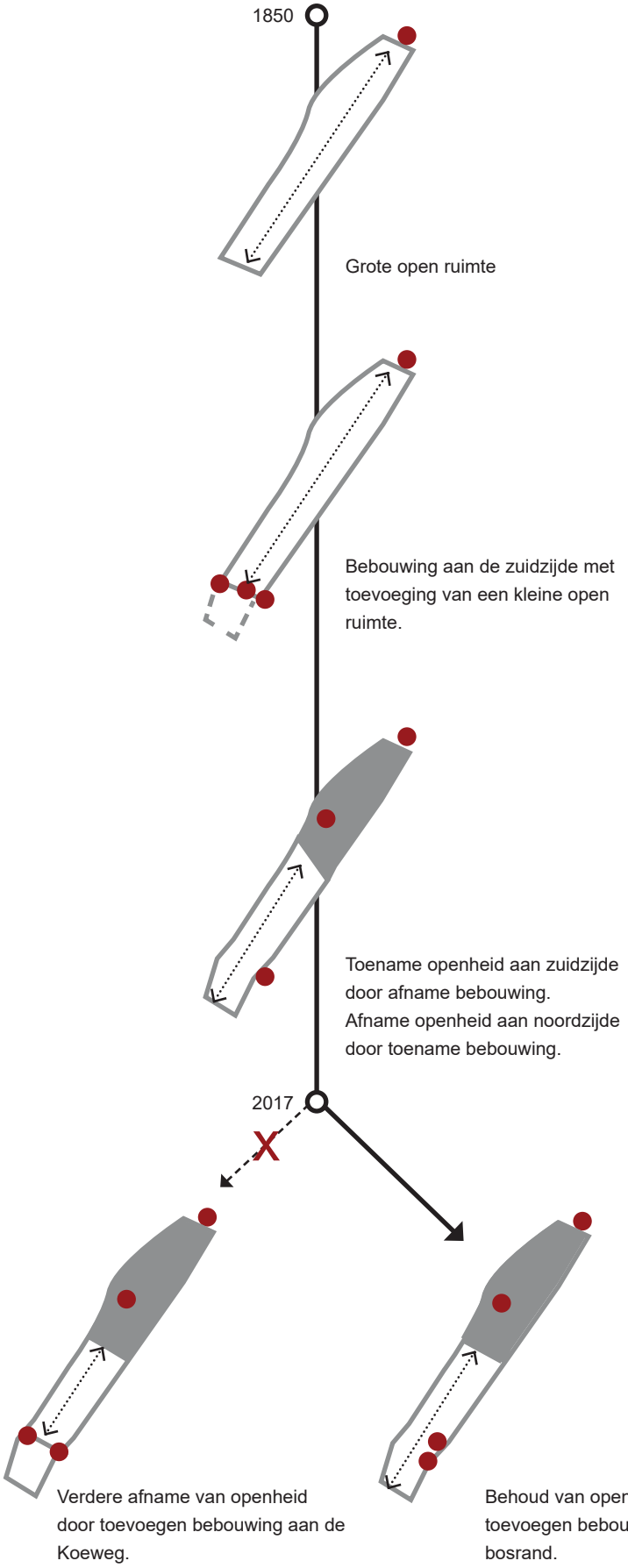
1975



2000

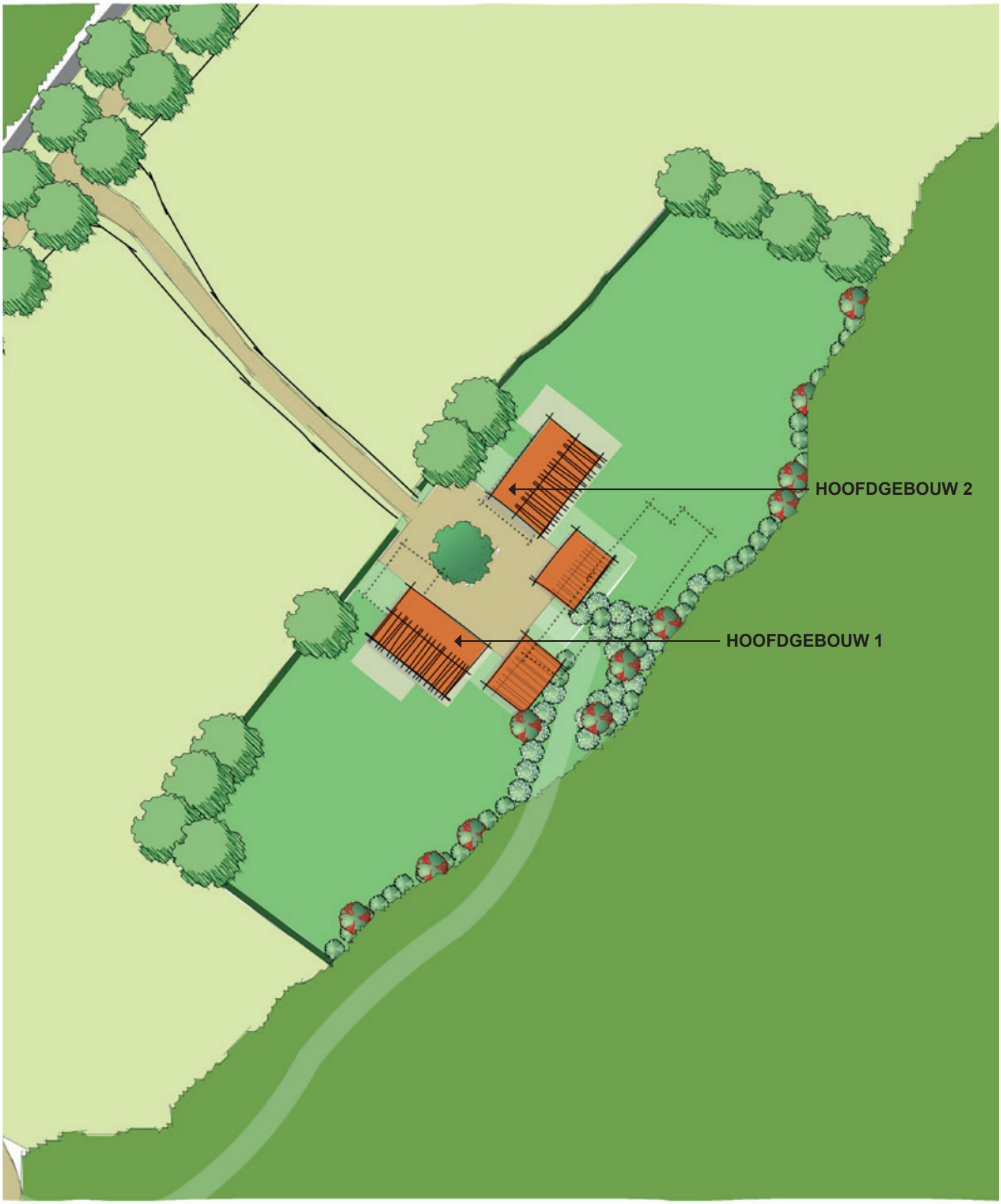


2016



4.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen LANDSCHAP

- Het erf is gelegen tussen het besloten boslandschap (productiebos) en een open ruimte. Door middel van erfbeplanting maakt het erf onderdeel uit van een zachte overgang tussen de openheid van de ruimte en de beslotenheid van het bos.
- De aaneengesloten openheid van de open ruimte dient behouden te blijven. Geen onderbreking door (dichte) erfbeplanting en/of bebouwing.
- De inrit richting het erf ligt 'anoniem' in de open ruimte, deze wordt niet aangezet door beplanting.
- De Koeweg vormt een beeldbepalende hoofdstructuur en entree van het landgoed. Dit zijn de 'dragers' die de bezoekers tot de kern van het landgoed leiden. De nieuwe bebouwing op het erf dient zich richting deze hoofdstructuur te 'presenteren'. Dat houdt in dat de bebouwing een representatieve zijde(n) kent richting deze hoofdstructuur, dus niet verscholen ligt achter erfbeplanting en er geen sprake is van achterkant-situaties of verrommeling.
- Langs de gehele bosrand waarlangs het erf Koeweg 11-13 gelegen is vindt een investering in landschaps- en natuurwaarden plaats door het tot ontwikkeling laten komen van mantelvegetatie (afronding van het bos), in aanvulling op de mantelvegetatie als onderdeel van de erfbeplanting.


HOOFDGEBOUW 2
HOOFDGEBOUW 1

4.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen ERF

Erfopbouw

- Compacte erfopbouw met samenhang tussen de bebouwing door situering rondom een gemeenschappelijk erf.
- Instandhouden van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Erfverharding

- Halfverharding (huidige situatie) handhaven als toegang tot het (gemeenschappelijke) erf.
- Op het erf gebruik maken van een halfverharding (leem) die als gemeenschappelijke ruimte de losse opzet aan bebouwing met elkaar verbindt.

Erfbeplanting

- Op de zijde van het erf die richting de Koeweg gelegen is, kiezen voor een open invulling van erfbeplanting met solitairen (vrijstaande bomen) en lage hagen.
- Op het erf richting de bosrand een geleidelijke overgang realiseren door toevoegen van (dicht)struweel (mantelvegetatie).

Verlichting

- Begeleiding van de inrit door lichtarmatuur van geringe hoogte (maximaal 1 meter), met geringe lichtverstrooiing richting de omgeving.

Erfafscheidingen

- Op de overgang van het erf naar de open ruimte en de Koeweg (hoofdstructuur) is een lage haag (maximale hoogte 1,20m) beeldbepalend als zachte overgang tussen erf en de open ruimte.
- Richting het besloten bos valt het erf sterker uit het zicht en wordt de erfafscheiding bepaald door de bosrand en mantelvegetatie (struweel).
- Terughoudend omgaan met het toevoegen van (lage) hekwerken en poorten. Op de representatieve zijde, bekeken vanaf de Koeweg, dient deze een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te krijgen passend bij de huisstijl van het landgoed (aansluitend bij erven aan de Koeweg).

Weide met extensief beheer

- Aangrenzend aan het hoofdgebouw is ruimte voor een royaal terras (op de schets indicatief aangegeven).
- De inrichting van de weide heeft een overwegend open uitstraling (gras en lage beplanting) waardoor de opzet van het erf helder blijft: een losse opzet aan beplanting op het voorerf in het zicht vanaf de Koeweg en meer massa aan beplanting richting de bosrand (struweel).
- Massa aan opgaande beplanting in de weide blijft lager dan de hagen op de erfafscheiding (max. 1,20m hoog).
- Pleksgewijze aanplant van een enkele boom in de weide is toegestaan, mits de losse opzet aan beplanting op het erf behouden blijft.



Sfeerbeeld van de erfontwikkeling



Foto huidige situatie

Voorbeeld zichtbare en rustige uitstraling erf door eenvoudige hoofdvorm en beeldbepalend dakvlak.



(bron: https://www.groepsaccommodatie.nl/nl/groepsaccommodaties/overijssel/lattrop)

Voorbeeld eenvoudige hoofdvorm en samenhang hoofd- en bijgebouw.



(bron: https://www.famegroep.nl/wonen/item-project/erve-oostermaet)

Voorbeeld hoofdmoment kopgevel en baksteen hoofdgebouw 1



https://nl.pinterest.com/pin/566820303097221745/

Voorbeeld ondergeschikte materialisatie (hout) hoofdgebouw 2



(bron: https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2016/04/royale-schuurwoning-op-het-nieuwe-boerenerf-101106366)

4.3 Beeldkwaliteitsrichtlijnen BEBOUWING

Plaatsing

- Beide hoofdgebouwen dienen zich te presenteren aan de Koeweg (geen achterkanten). Hoofdgebouw 2 valt net zoals in de huidige situatie het meest in het zicht door de oriëntatie met de zijgevel richting het landschap. Hoofdgebouw 1 is op de kopgevel zichtbaar.

Maatvoering

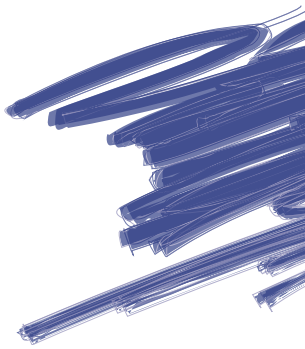
- De nieuwbouw sluit aan op de intenties en opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit betekent dat er sprake is van een kleinschalig volume.
- Volume maximaal: 600 m^3.
- Goothoogte maximaal 3,5 meter.
- Nokhoogte maximaal 10 meter.

Vormgeving

- De nieuwbouw sluit aan op de intenties en opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving. Wat betreft vormgeving betekent dit een gebouw met een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met groot (beeldbepalend) dakvlak.
- Eenduidig zadeldak (met wolfseinden). Geen geschakelde dakvlakken/volumes.
- Terughoudend in toevoeging van dakkapellen en historiserende elementen zoals de luiken met kenmerkende landgoed-kleurstelling (rood-geel).
- Bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Dakhelling: 25-60 graden.

Materiaal- en kleurgebruik

- Terughoudende, eigentijdse architectuur met hoogwaardige materialisatie (natuurlijke materialen, eventueel in combinatie met niet-uitlogend metaal).
- De gevels bestaan in hoofdzaak uit hout en/of baksteen en zijn qua kleur afgestemd op de nuances in de omgeving.
- Voor de daken worden oorspronkelijke materialen of donkere dakbedekking en in de regel ongeglazuurde keramische pannen toegepast.
- Hoofdgebouw 1 dient als hoofdmoment op het erf. Dit komt tot uiting in:
  - een forse voorgevel
  - een materialisatie met (overwegend) baksteen
- Hoofdgebouw 2 heeft een ondergeschikte uitstraling op het erf. Dit komt tot uiting in:
  - een materialisatie in hout
  - vormgeving als schuurtype-woning
- Aandachtige detaillering.
- Spelen met gevelopeningen en neggen.
- Donkere kleurstelling voor kozijnen en daklijsten.





Eelerwoude

www.eelerwoude.nl