KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Bestemmingsplan

Wapenveld - Jacoba's Hof

Gemeente Heerde

Bijlagen bij regels

Bestemmingsplan

Wapenveld - Jacoba's Hof

Gemeente Heerde

Bijlagen bij regels

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Bureau Maris
E. van Beek
Gildenveld 18
3892 DG Zeewolde

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0246.218BPNachtegGrotew-ON01**
Projectnummer:	**Wapenveld - Jacoba's Hof**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	11 oktober 2021
Voorontwerp:	N.v.t.
Ontwerp:	N.v.t.
Vastgesteld:	N.v.t.

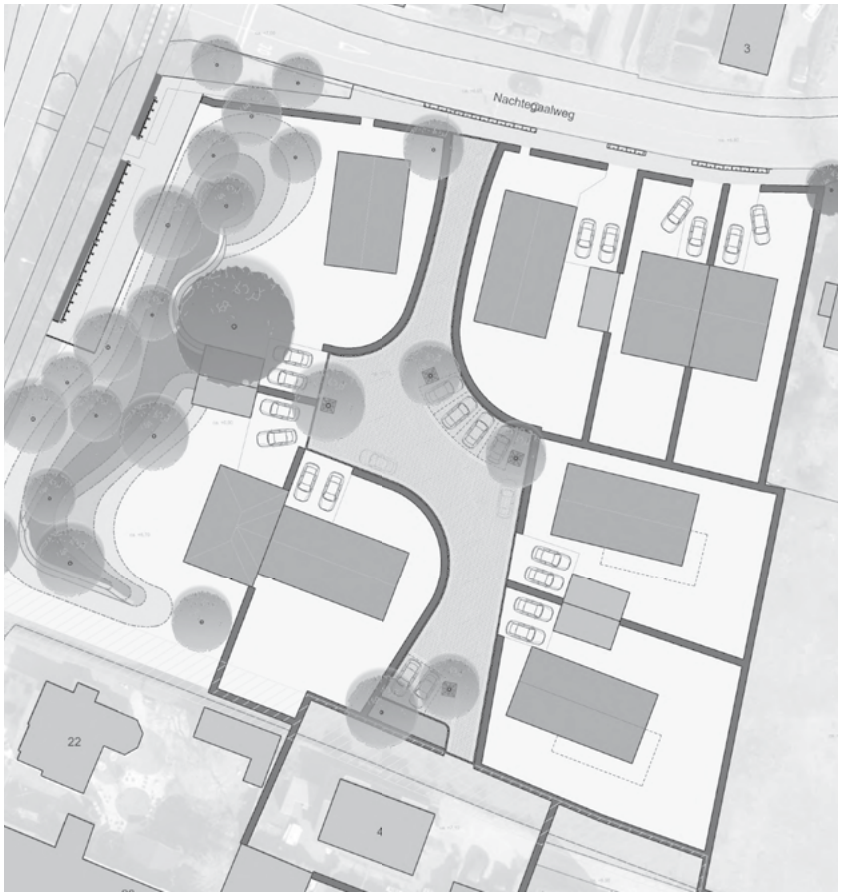
Projectleider:	R. den Heijer
Auteur:	M. Ottink

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Jacoba's Hof - Beeldkwaliteitsplan



MARIS

Jacoba's Hof - Beeldkwaliteitsplan

17038.C

Drie Gilden Ontwikkeling

14 oktober 2021

MARIS

DRIE GILDEN ontwikkeling

Vormgevers van stad & landschap

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7

1.1 Een hof aan de rand van het Veluwemassief 7

1.2 Doel, status en opbouw van dit beeldkwaliteitsplan 7

2. Ruimtelijk ontwerp 9

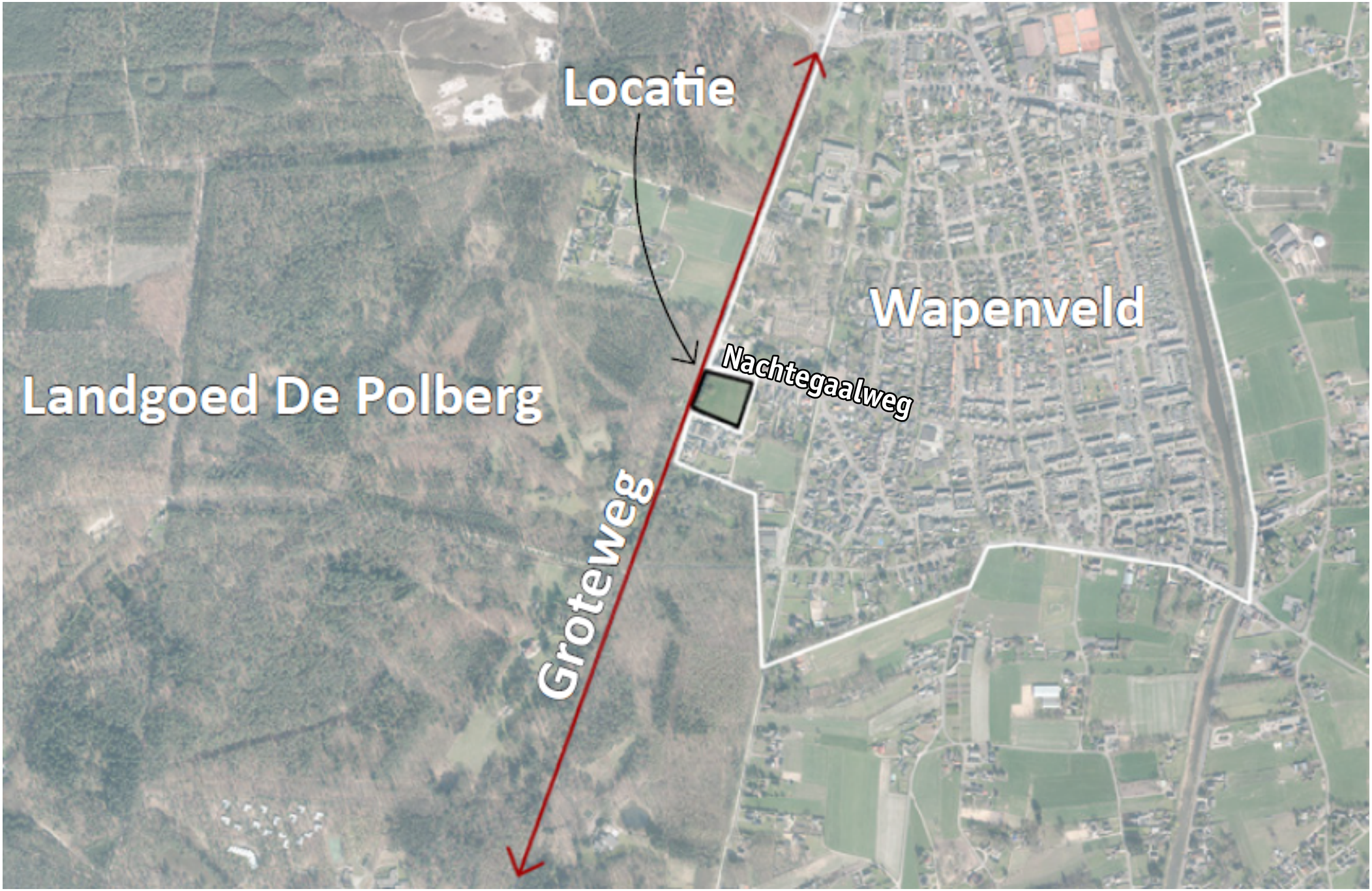
3. Richtlijnen voor beeldkwaliteit 11

3.1 Lint 11

3.2 Hof: hoofdhuis 12

3.3 Hof: schuurwoningen 13

4. Groenstructuur en buitenruimte 14


Locatie
Wapenveld
Nachtegaalweg
Landgoed De Polberg
Groteweg

1. Inleiding

1.1 Een hof aan de rand van het Veluwemassief

Op de hoek van de Groteweg en de Nachtegaalweg komt een nieuwe entree van Wapenveld. Jacoba's Hof vormt hier met een representatieve hoofdwoning zichtbaar vanachter een lichte glooiing in het landschap, een nieuw beeld naar de Groteweg, met een knipoog naar het Veluwemassief aan de overzijde. Ingebed in het landschap vormt de hof met een achttal woningen een aantrekkelijke nieuwe woonlocatie aan een besloten erf.

1.2 Doel, status en opbouw van dit beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld, als bijlage bij de regels. Wanneer richtlijnen voor beeldkwaliteit strijdig mochten zijn met de regels in het bestemmingsplan, dan gelden deze laatste. Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandscommisie.

De opgenomen foto's dienen ter referentie en zijn niet bedoeld om letterlijk over te nemen. Deze beelden voldoen niet altijd aan alle genoemde criteria. In dat geval is met een bijschrift verduidelijkt om welk aspect het gaat bij de betreffende foto. Tenslotte zijn alle afgebeelde kaarten schaalloos.

Het beeldkwaliteitsplan omvat na deze inleiding een beknopte beschrijving van de beoogde ontwikkeling, een overzicht van de woonsferen en ruimtelijke ambities. In het derde hoofdstuk zijn de beschrijvingen en richtlijnen voor beeldkwaliteit opgenomen van de verschillende woonsferen. Het laatste hoofdstuk beschrijft de beoogde groenstructuur en buitenruimte.

Nachtegaalweg
Groteweg
Nachtegaalweg
3
5
5a
2
20
22
4
20
6
18

2 Ruimtelijk ontwerp

De locatie van Jacoba's Hof leent zich er goed voor om voort te bouwen op het bestaande dorpse weefsel. Door de dichtheid van de nieuwe bebouwing af te stemmen op de overige bebouwing in de omgeving ontstaat een organische inbreiding, die passend is in de huidige dorpse structuur.

In het plan wordt de korrelgrootte van de lintbebouwing langs de Nachtegaalweg doorgezet. Aan de Nachtegaalweg staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, bestaande uit één laag en een kap. De dakgoot ligt op 3 à 4 meter hoogte. De kaprichtingen en kopgevels wisselen en de rooilijnen verspringen.

Alle woningen zijn voorzien van een voortuin met eigen oprit naar een garage. Deze kenmerken worden doorgezet in de verkaveling van Jacoba's Hof.

Achter de nieuwe woningen aan de Nachtegaalweg komt de eigenlijke hof in de vorm van een woonerf. De hof is een informeel ingerichte openbare ruimte met een groene uitstraling. Aan de hof staat een hoofdhuis, bestaande uit twee woningen onder één kap, geflankeerd door een tweetal vrijstaande schuurwoningen. Ten opzichte van de woningen langs de Nachtegaalweg mag dit hoofdhuis groter en hoger zijn. Dit past goed bij de typologie en korrelgrootte van de bestaande woningen aan de Groteweg, waardoor het hoofdhuis zich los maakt van het lint langs de Nachtegaalweg en mee gaat doen in de structuur van de Groteweg. Langs deze weg strekt zich een begroeide verhoging uit, als knipoog naar het Veluwemassief aan de overzijde.

De schuurwoningen staan, vanaf de Groteweg gezien, achter het hoofdhuis. Deze woningen horen bij het hoofdhuis en dit zal terugkomen in de architectuur en het materiaalgebruik van zowel het hoofdhuis als de schuurwoningen.

De nieuwe bebouwing voegt zich qua korrelgrootte en groene sfeer in het bestaande lint van de Nachtegaalweg

Legenda

- Deelgebied: Lint
- Deelgebied: Hof
- Voorgevel
- Representatieve zijgevel
- Hoofdhuis, kapvorm: schilddak
- Schuurwoning, kapvorm: zadeldak
- Lage haag
- Zicht

3 Richtlijnen voor beeldkwaliteit

Jacoba's Hof bestaat uit twee deelgebieden: het dorpslint aan de Nachtegaalweg en de hof die daarachter ligt. De bebouwing aan het lint voegt zich in het ritme van woningen dat zich aan de Nachtegaalweg uitstrekt. De hof kenmerkt zich door een groen karakter en een intieme sfeer in de luwte van de landschappelijke verhoging langs de Groteweg.

3.1 Lint

De woning aan de oostzijde van de entree is uitgevoerd als schuurwoning. Voor de architectuur van deze woning zijn de richtlijnen in paragraaf 3.3 van toepassing.

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de woningen oriënteren zich met de voorgevel op de Nachtegaalweg
- de woningen aan de entree van de hof hebben een representatieve zijgevel aan de entree
- waar aangegeven op de beeldkwaliteitskaart is de erfafscheiding uitgevoerd als haag van maximaal 1 m hoog
- de overige erfafscheidingen zijn uitgevoerd in beplanting

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar

Bouwmassa en architectuurstijl

- de architectuurstijl is traditioneel
- de bouwmassa telt 1 tot 1,5 bouwlagen met zadeldak of samengesteld dak
- de dakhelling bedraagt maximaal 45°
- de hoofdvorm is rechthoekig, enkelvoudig of samengesteld
- vrijstaande bijgebouwen hebben een plat dak
- aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen hebben een plat dak of een dak met dezelfde helling als het hoofdgebouw

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- gevels zijn uitgevoerd in metselwerk in aardetinten of (gebroken) wit
- kozijnen zijn wit of grijs van kleur
- het dak is donkergrijs van kleur en uitgevoerd in dakpannen
- de detaillering is in overeenstemming met de stijl van de woning

◀ *Zonnepanelen integreren in het dakvlak*

3.2 Hof: hoofdhuis

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de woning is met een representatieve zijgevel georiënteerd naar de Groteweg
- waar aangegeven op de beeldkwaliteitskaart is de erfafscheiding uitgevoerd als haag van maximaal 1 m hoog
- de overige erfafscheidingen zijn uitgevoerd in beplanting

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar

Bouwmassa en architectuurstijl

- de architectuurstijl is eigentijds
- de bouwmassa telt 2 bouwlagen met schilddak
- de dakhelling bedraagt maximaal 45°
- vrijstaande bijgebouwen hebben een plat dak
- de hoofdvorm is enkelvoudig of samengesteld
- aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen hebben een plat dak of een dak met dezelfde helling als het hoofdgebouw

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- gevels zijn opgetrokken uit wit gekeimd metselwerk of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in zwarte of grijze tinten
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs van kleur
- kozijnen zijn zwart of grijs van kleur
- het dak is grijs van kleur en uitgevoerd in dakpannen, leien of zink
- het gebouw kent een uitgesproken detaillering, die bijdraagt aan de representatieve uitstraling van de woning, bijvoorbeeld met diepe neggen en een roedeverdeling in de ramen
- de detaillering is in overeenstemming met de stijl van de woning

◀ *Detaillering draagt bij aan representatieve uitstraling, bijvoorbeeld met roedeverdeling in de ramen.*

Zonnepanelen integreren in het dakvlak

3.3 Hof en lint: schuurwoningen

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de woningen oriënteren zich met een opengewerkte kopgevel op de hof
- waar aangegeven op de beeldkwaliteitskaart is de erfafscheiding uitgevoerd als haag van maximaal 1 m hoog
- de overige erfafscheidingen zijn uitgevoerd in beplanting

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar

Bouwmassa en architectuurstijl

- de architectuurstijl is eigentijds
- de bouwmassa telt 1 tot 1,5 bouwlagen met uitkragend zadeldak
- de dakhelling ligt tussen 45° en 55°
- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig
- vrijstaande bijgebouwen hebben een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- kopgevels zijn grotendeels opengewerkt
- langsgevels zijn opgetrokken uit hetzelfde materiaal als het dak
- ondergeschikte geveldelen zijn uitgevoerd in hout of metselwerk in aardetinten
- kozijnen zijn zwart of grijs van kleur
- het dak is grijs van kleur en uitgevoerd in leien, vlakke dakpannen of zink
- de detaillering is sober en in overeenstemming met de stijl van de woning

4 Groenstructuur en buitenruimte

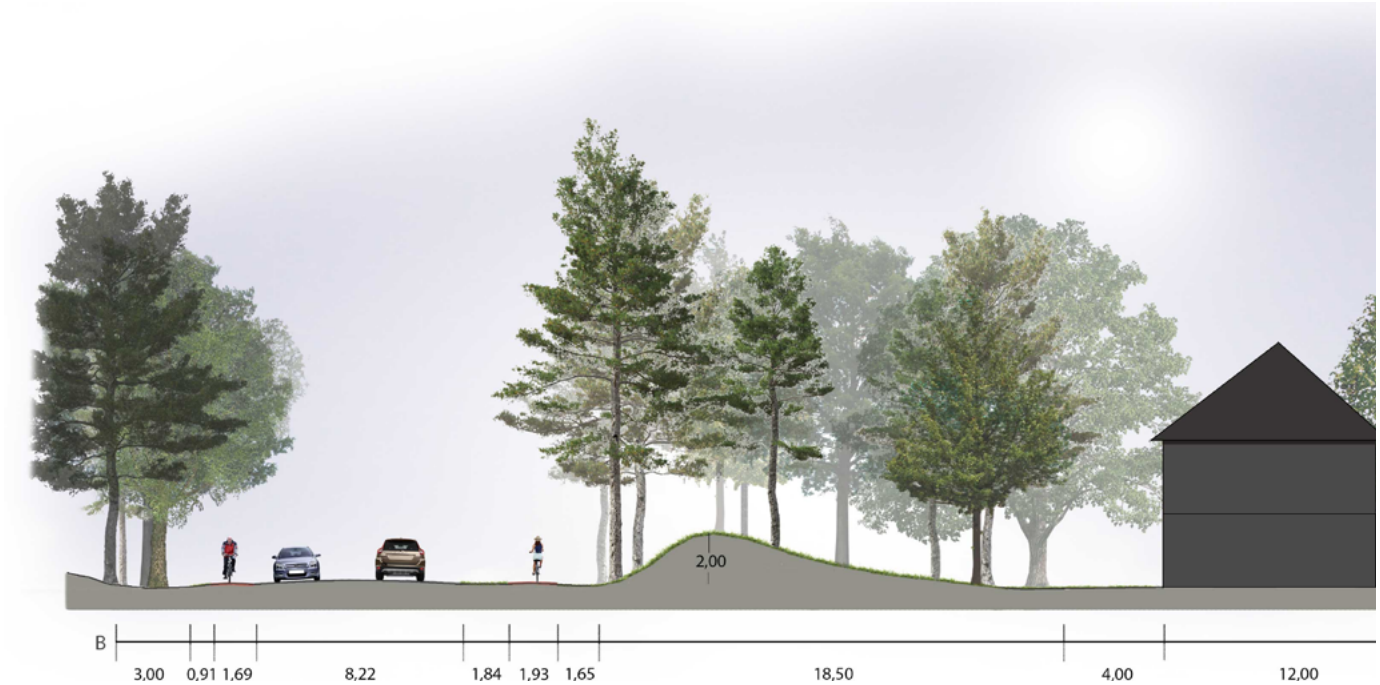
De grote kastanjeboom blijft gehandhaafd als karakteristiek groenelement.

In het ontwerp is de overgang van het plangebied naar het onbebouwde boslandschap van de Veluwe vormgegeven met een lichte verhoging in het landschap. Het landschappelijk element van de bestaande singel en de grote kastanjeboom worden gehandhaafd. De glooiing wordt, waar de bestaande bomen en struiken verdwijnen, voorzien van nieuwe duurzame beplanting, waardoor het groene karakter behouden blijft. De bebouwing ligt teruggetrokken van de Groteweg, zodat landschap en dorp beter met elkaar verweven raken.

Met een aantal verschillende maatregelen blijft de uitstraling van het plangebied ondanks de nieuwe woningen overwegend groen. Deze uitstraling wordt gerealiseerd door niet voor aaneengesloten bebouwing, maar voor vrijstaande en 2/1 kapwoningen met grote tuinen te kiezen. Ter plaatse van de singelbeplanting langs de Groteweg wordt een lichte verhoging in het landschap, die opnieuw wordt aangeplant. Hierdoor wordt de hof op een natuurlijke manier afgeschermd van de Groteweg. Tevens ontstaat er zo een zonering waarbij het landschap geleidelijk overgaat in een bebouwingszone.

Op en rond het erf worden enkele nieuwe bomen aangeplant van de eerste of tweede grootte. Door voort te bouwen op de bestaande, kleinschalige en verspreide bebouwing ontstaan er ruim opgezette kavels met aan alle zijden tuinen rondom de bebouwing. Deze kavels worden alle omkaderd door hagen, wat ook op kleine schaal bijdraagt aan het groene karakter van het gebied.

De hof wordt ingericht met een bakstenen bestrating, en omrand met hoge en lage hagen als erfafscheidingen. Verspreid in de hof staan enkele bomen, waartussen geparkeerd kan worden.



Dwarsdoorsnede, met links de Groteweg, de zandrug als landschappelijke overgang en rechts het hoofdhuis.

De hof wordt overal begrensd door hagen.

Colofon

Project:	Jacoba's Hof
Opdrachtgever:	Drie Gilden Ontwikkeling Gildenveld 8 3892 DG Zeewolde
Contactpersoon:	Henk Kuiper
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde 036-5220971 info@bureau-maris.nl www.bureau-maris.nl
Ontwerper:	Cees Maris
Projectleider:	Elma van Beek

Vormgevers van stad & landschap

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu