REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HESSENWEG 35A, HATTEM

Inhoud

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1: Inrichtingsplan Hessenweg 35a

ERF INRICHTINGS PLAN



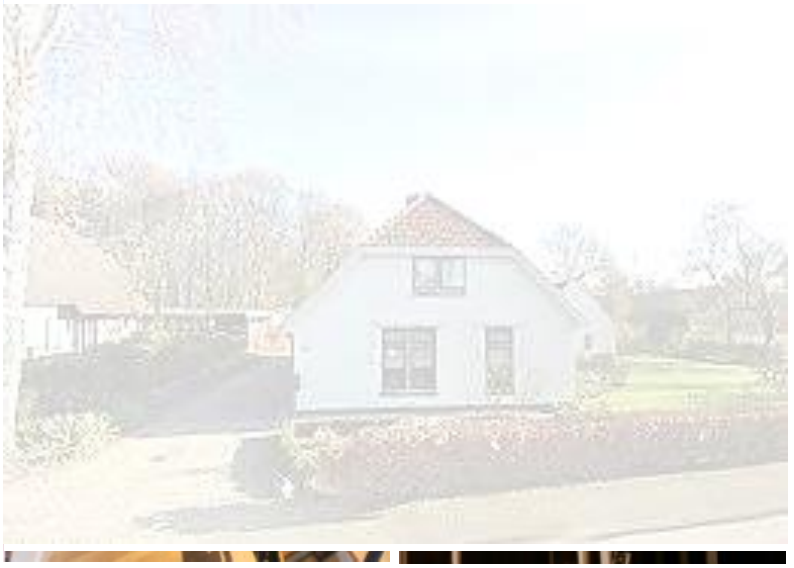
COLOFON

Initiatiefnemers :

Fam. Zwerus & van Gennip

Opdrachtnemer :

Van Essen Hoveniers



NOVEMBER 2022

INHOUD

1.1	Aanleiding & doel	3
1.2	Beschrijving locatie	3
2.	Huidige situatie	4
3.	Beleid & criteria	5
4.	Toekomstige situatie	6

1.1 Aanleiding & doel

De initiatiefnemers hebben het voornemen om een bestaand terrein te herinrichten. De bestaande bebouwing bestaat uit een woning met een bijgebouw. In de toekomstige situatie zullen de woning en een deel van het bijgebouw behouden blijven en zal er een nieuwe woning gerealiseerd worden. Er zal een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden waarbij de kavel wordt gesplitst in twee percelen.

De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande inrit en de opzet van het erf blijft ongemoeid. De nieuwe woning is gedacht in schuurarchitectuur en zal onderdeel worden van het bestaande ensemble. De weide zal deels worden omgevormd tot een tuin voor de tweede woning.

Voor beide percelen speelt de uitstraling een grote rol, waarvoor in dit erfinrichtingsplan beeldkwaliteitsrichtlijnen worden opgesteld. Daarbij wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid (de welstandsnota) en de kaders van het Gelders Genootschap.

1.2 Beschrijving locatie

Het plangebied is gelegen aan het de Hessenweg 35 te Hattem. Het plangebied bestaat een kavel met woning en bijgebouw. Een deel het terrein bestaat uit een verhard erf en een deel uit tuin, een aantal struiken en wat bomen. Het achterste deel van het terrein is als paardenweide in gebruik. De kavel zal gesplitst worden en er zal een nieuwe woning gerealiseerd worden. De bestaande woning zal behouden blijven. Een deel van het bijgebouw, wat nu paardenstal is, zal bij de nieuwe woning worden aangetrokken. Een klein deel van het groen zal verwijderd worden. Alle grote bomen zullen behouden blijven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 4400 m2. Ten noorden van het plangebied grenst een bosschage. Rondom de planlocatie zijn woningen met tuinen.

De locatie ligt in de landschappelijke groene schil. De Waai en omgeving wordt gezien als een kenmerkende groene plek waar het gaat om behoud en herstel van landschappelijke structuren en vergroten van belevings- en ecologische waarden.

2. Huidige situatie

1. Het heeft een karakteristieke indeling van een landelijk erf met voor (wonen en representatieve zijde) en achter (stallen, werkzijde met functionele inrichting);
2. Ontsluiting naar de huidige woning en het erf via de oprit vanaf de Hessenweg;
3. De weide heeft nu een open en agrarische uitstraling;
4. Open overgang vanaf het erf richting het weiland;
5. Ligging van het erf haaks op de overgang van bos en openheid.



Figuur 1 – erfinrichting



Figuur 2 – huidig stallencomplex > nieuwe woning



Figuur 3 – Weiland / stal > woning / tuin



Figuur 4 – links vd paal komt tuin, rechts ervan blijft open

3. beleid & criteria

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 afleesbaar;
- Op landschapsniveau wordt aansluiting gezocht bij de uitstraling en waarden van de waardevolle landschappelijke setting van het bos en de Waai als geheel (ruimte –en groenbeleving);
- Op erfniveau is de koppeling met de directe omgeving van belang;
- Op bebouwingsniveau gaat het met name de uitstraling van de bebouwing.

Situering

- Nieuwbouw sluit aan op de intenties en opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- Instandhouding van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw is zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing;
- Nieuwe woning is qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Een eenvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met zadeldak (geen wolfseinde);
- Aan de zijde van de Hessenweg een meer gesloten en eenvoudige gevel. Naar de achterzijde zal de gevel meer open zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- Uitgevoerd in gedempte kleuren en natuurlijke materialen afgestemd op de nuances in de omgeving;
- Voor de daken worden donkere dakbedekking en ongeglazuurde keramische pannen toegepast.

.

4. Toekomstige situatie

Erfopbouw (huidige woning en nieuwe woning)

- Erfopbouw ongewijzigd, met behoud van samenhang tussen de bebouwing door situering rondom een gemeenschappelijk erf;
- Instandhouding van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Nieuwe woning – tuin – weide

- Qua erfinrichting is de zijde aan de Hessenweg de representatieve zijde (A – fig 5.) met siertuin en hoofdwoning;
- Aangrenzend aan de nieuwe woning is ruimte voor een tuin (B – fig 5.), met een open, natuurlijk en groen karakter. Indeling van tuin naar weiland is op tweede schets hieronder indicatief aangegeven (B & C – fig 5.) en zal zo natuurlijk mogelijk verlopen;
- De inrichting van de weide (C – fig 5.) heeft een overwegend open uitstraling (gras en lage beplanting).



Figuur 5. – toekomstige terrein opzet, met aanwijzing A – B en C in tekst hierboven.

- Meer specifiek voor wat betreft de indeling van gebied B, op figuur 5, zal er gebruik gemaakt worden van:
    - Inheemse beplanting, opgebouwd in lagen van bodembedekkers tot maximaal 1,5 meter hoogte;
    - De borders worden in prairie stijl, gericht op de stimulering van ecologie. Zie hieronder wat indicatieve beelden;






    - Voor de afwatering zal een natuurlijk aangelegde Wadi komen.

- Op de volgende pagina is ten slotte een schets gemaakt van de toekomstige indeling van het terrein. Hierop zijn de overgangen van erf naar tuin, tuin naar weiland (open ruimte) weergegeven. De bestaande situatie van erf en bestaande tuin aan de Hessenweg 35 (voor –en zij kant hoofdwoning) blijven ongewijzigd.


Bestaande situatie fotc's.
Afbeeldingen van prairie tuinen.
Prairie beplanting
Bestaande situatie
Gazon
Schietpaal (bestaand)
Beuk
Borders in en langs gazon in beplanten met prairie beplanting. Gericht op natuur, bijen, vlinders en egels.
Weiland
Overgang van tuin naar weiland zo natuurlijk mogelijk.
Bestaande tuin
Prairie beplanting
Treurwilg
Bestaande tuin
Bestaande hulst
Bestaand mestgat dicht maken
Rhododendron wolk
Bestaande Rhododendrons gebruiken
FIETSPAD
GAEDSBERGH