

Beeldkwaliteitsplan uitbreiding van Hoeve Oud-Milligen

Apeldoornsestraat 78-80, Garderen





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Planontwikkeling	6
2.1 Situering plangebied	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Inpassing binnen landschapstype	10
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp	11
3. Beeldkwaliteit architectuur	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Richtlijnen architectuur	13
3.3 Impressies architectonisch structuurontwerp	14
3.4 Referenties materialisering architectuur	16
4. Beeldkwaliteit landschap	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Richtlijnen landschap	17
4.3 Referenties landschap	19
Colofon	21



1. Inleiding

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Aan de Apeldoornsestraat 78-80 in Garderen, hierna te noemen plangebied, bevindt zich Hoeve Oud-Milligen. Binnen het ruim 11,4 hectare groot terrein staat sinds ca.1900 een oude hoeve in de vorm van een boerderij/herberg.

Binnen het plangebied wordt een kleinschalig hotel met wellneskelder en ondergeschikt bijgebouw gerealiseerd. De ruimte voor deze ontwikkeling ontstaat ter compensatie van het verdwijnen van de recreatieve bestemming van het bestemmingsplan voor recreatiepark Goedkamp aan de Oud Milligenseweg 54.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en het landschap vastgelegd. Het uiteindelijke doel is om de hotelontwikkeling op zorgvuldige wijze in te passen in het landschap en aan te laten sluiten op het reeds bestaande erf van de historische hoeve.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in de context. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

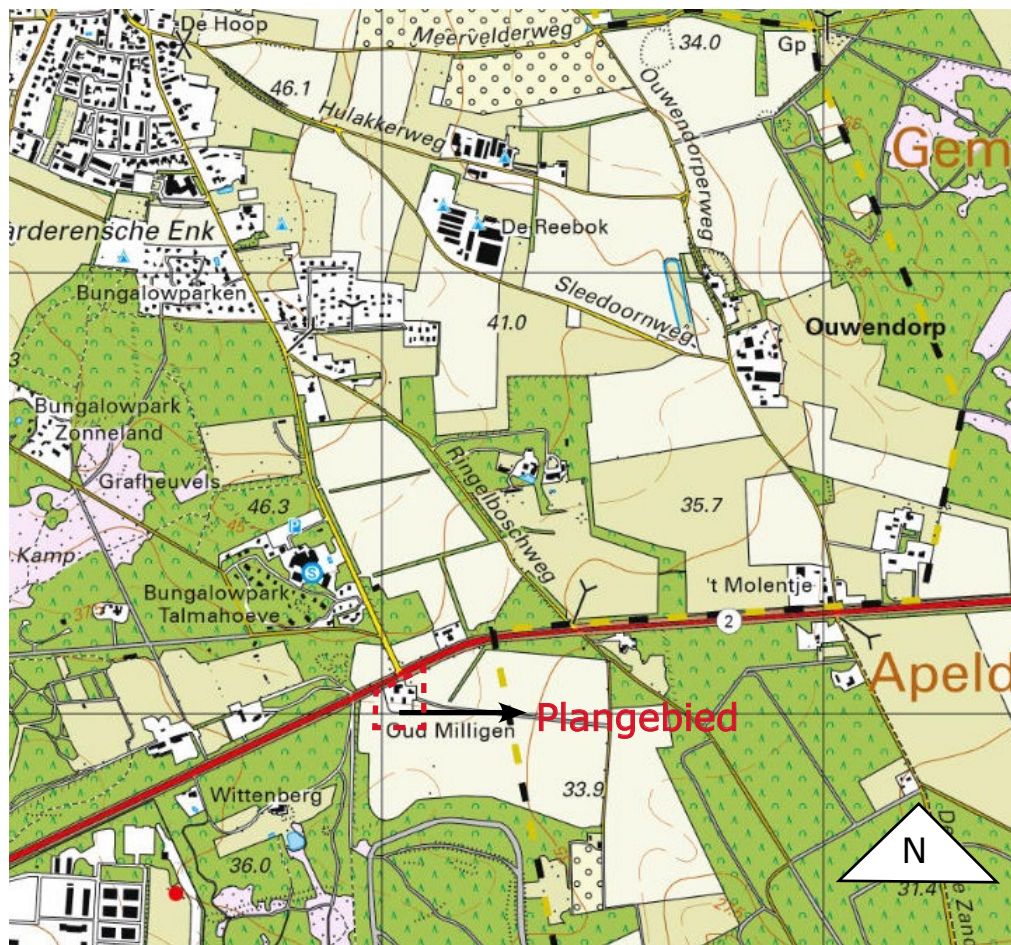
In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. Het bouwinitiatief en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de situering, de ontstaansgeschiedenis en het landschapstype van het plangebied. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit. Zowel algemeen, als specifiek voor de architectuur en het landschap.

2. Planontwikkeling

2.1 Situering plangebied



Het plangebied ligt aan de zuidkant van Garderen aan de zuidzijde van de Apeldoornsestraat nr. 78-80. De bestaande bebouwing ligt tegen de weg en met aan de zuidkant open weide, houtsingels en bos.



Op de luchtfoto hierboven is de globale ligging van het plangebied te zien met de kadastrale begrenzing.

BESTAANDE SITUATIE



GEWIJZIGDE SITUATIE



Beeld van de locatie



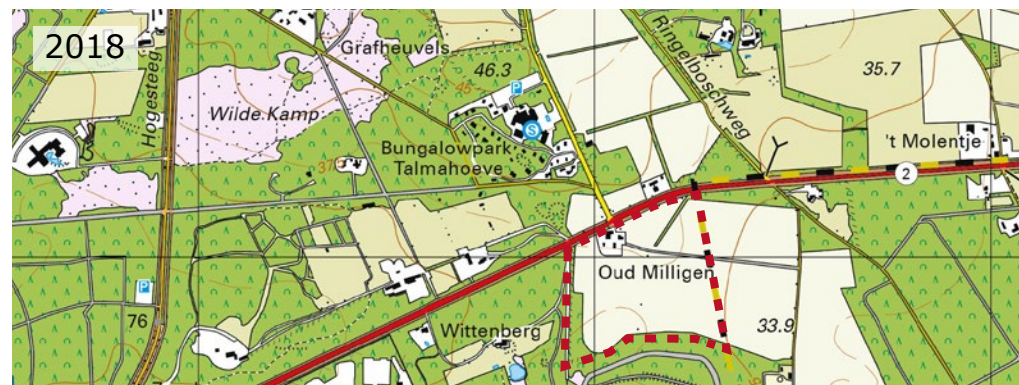
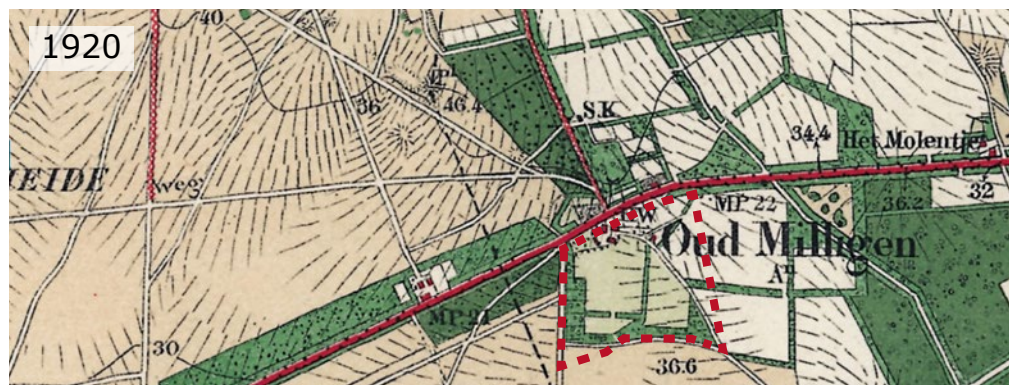
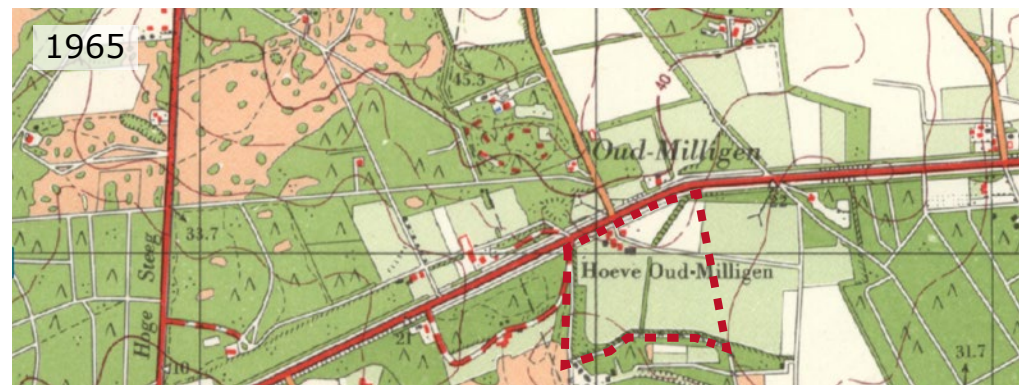
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Oud-Milligen is van oorsprong een buurtschap, gelegen rond de kruising van de wegen Deventer-Utrecht en Harderwijk-Arnhem. Bij het kruispunt halverwege de postweg (later straatweg) Deventer-Utrecht en halverwege de weg Harderwijk-Arnhem ontstond een nederzetting in de vorm van een boerderij annex herberg. Door deze ligging was deze herberg 'midden-gelegen', wat in het Veluws dialect tot 'milligen' werd verbasterd. De herberg was als boerderij een vrij heeregoed (landgoed).

De boerderij wisselde diverse malen van eigenaar, hetzij door overerving, hetzij door verkoop. Ook werden in de loop der tijd diverse woningen op het landgoed Oud Milligen (zonder koppelteken) gebouwd, waardoor het gehucht Milligen ontstond. Doordat een eigenaar van de herberg op een afstand van een uur gaans van Apeldoorn een nieuwe herberg bouwde,

herdoopte hij de oude herberg in Oud-Milligen en gaf de rond 1830 gereedgekomen herberg de naam van Nieuw-Milligen. De oude boerderij is de huidige Hoeve Oud-Milligen (Bron: Wikipedia).

Het gebied is een geliefde vakantiebestemming. In de groene omgeving kan worden gewandeld en gefietst. Ook zijn er veel recreatieve voorzieningen in de buurt, zoals campings, hotels en bungalowparken. In oude topografische kaarten wordt inzichtelijk dat het plangebied vanaf 1900 een open plek vormt met houtsingels, omringd door heide, grassen en bos. De open heide rondom heeft grotendeels plaatsgemaakt voor bos. Het plangebied is door de tijd heen open gebleven met grassen en is in de huidige tijd aan de west-, en oostzijde omsloten door bos.

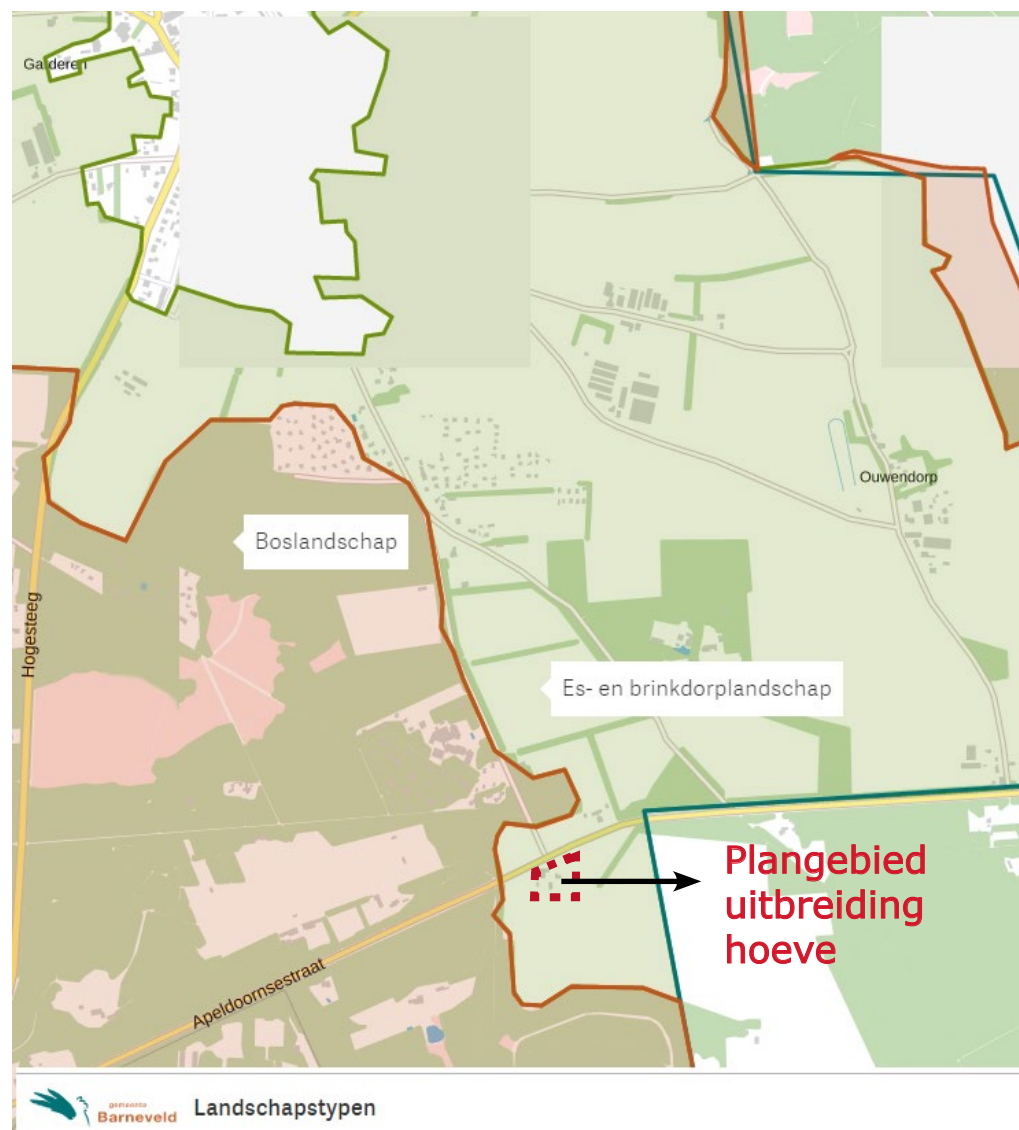


2.3 Inpassing binnen landschapstype

De landschapstypenkaart van de gemeente Barneveld laat zien dat het terrein ligt binnen het landschapstype 'Esdorp en brinkenlandschap'. Dit type landschap heeft als kenmerk de bolle ligging, grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden. Tegenover de openheid van de es staat de beslotenheid rond de bebouwing. De wegen volgen het hoogteverschil en hebben daardoor een bochtig verloop. De kavels zijn onregelmatig blokvormig. Er zijn veel onverharde wegen binnen het gebied.

De zuid- en westrand van het plangebied vormt de scheidingslijn met het aangrenzen 'Boslandschap'.

Het boslandschap vindt haar oorsprong in de ijstijd. Aan de randen van het ijs ontstonden stuwwallen, zoals de Veluwe. Om het stuifzand vast te leggen werd hier bos op aangelegd. De bossen in de provincie Gelderland variëren van eeuwenoude loofbossen, landgoedbossen tot aangeplante productiebossen van naaldbomen. Kenmerkend voor het boslandschap zijn de vele bossen en de afwisseling met open plekken, heidevelden en zand-verstuivingen, gecombineerd met lange lanen en fraaie buitens. Het patroon van wegen volgt de verkaveling, in de oudere loofbossen slingeren de wegen en in de naaldbossen zijn de wegen recht. Er was weinig bebouwing, voornamelijk landgoederen met boerderijen.



Bron: www.kaart.barneveld.nl/landschapstypen

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

In 2017 is het bestemmingsplan voor Hoeve Oud Milligen aangepast om op het perceel de oorspronkelijke horecafunctie (pleisterplaats langs een van de Veluwe hoofdwegen) weer terug te brengen en de bouw van een aantal nieuwe bijgebouwen mogelijk te maken. Bij de opzet van de plannen is toen veel aandacht geschonken aan het creëren van een evenwichtig gebouwen-ensemble rondom een centraal erf. Daarnaast is het geheel met zorg in het bestaande landschap ingepast.

De uitvoering van deze plannen heeft nog wat jaren op zich laten wachten maar zal in de komende tijd opgestart worden.

Bij de opzet en globale uitwerking van een toe te voegen hotelgebouw en kleinschalig dienstengebouwtje is voortgeborduurd op bovengenoemde ontwikkeling.

Door het bestaande erf in oostelijke richting te verruimen ontstaat een nieuw entreepleintje bij de entree van het nieuwe hotelgebouw. Het dienstengebouwtje grenst aan dit pleintje en functioneel voornamelijk gericht op één van de overige bijgebouwen.

De gekozen richting van het hotelgebouw laat de ruimtelijke en visuele verbinding van de Apeldoornsestraat met de achterliggende akkers en bosrand zoveel mogelijk in tact. Het hotelgebouw is opgebouwd uit twee min of meer geschakelde, enigszins versprongen volumes.

De subtiele koppeling van het hotelgebouw met een van de overige bijgebouwen maakt dat er in de oksel aan de zuidzijde een prachtig zonnig en windarm terras ontstaat.

De materialisering en detaillering zijn verwant aan de agrarisch bebouwing uit de omgeving en sluiten daarmee ook aan op het hoofdgebouw en de overige (nog te realiseren) bijgebouwen op het erf van Hoeve Oud Milligen. In de architectuur van het hotelgebouw is bewust voor gekozen een iets meer eigentijdse interpretatie van de oorspronkelijk agrarisch vormtaal te hanteren.

Vanwege de onder het hotelgebouw gelegen wellness-ruimten is er behoefte aan daglichttoetreding in het souterrain en ook functioneel verbonden buitenruimte om te verblijven. Middels een mooi in het landschap opgenomen talud en een getrapt uitgevoerde groene wand aan de zuidzijde wordt in deze (enigszins verscholen in het landschap) verblijfsruimte voorzien.

De buitenruimten direct rondom de gebouwen en de overige uitbreidingen van terrassen, parkeerplaatsen etc. worden, inhakend op de plannen en ambities uit 2017, met zorg ingepast in het prachtige landschap rondom Hoeve Oud Milligen.



3. Beeldkwaliteit architectuur

3.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt in het 'Es- en brinkdorp-landschap'. Om tot een goede invulling te komen van de nieuwe bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Binnen de nieuwe ontwikkeling wordt qua architectuur aansluiting gezocht bij de bestaande Hoeve Oud-Milligen en het karakter van bebouwing op een boerenerf. De bebouwing is binnen het erf naar elkaar georiënteerd met een mate van samenhang en eigen identiteit. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de bebouwing er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en de landschappelijke inpassing.

De nieuwe bebouwing alsook de landschappelijke inrichting zullen worden getoetst op beeldkwaliteit. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van het plangebied binnen de omgeving.

3.2 Richtlijnen architectuur

Onderstaande algemene richtlijnen die voor alle nieuwe woningen gelden.

Ligging/ rooilijnen

- Het plangebied heeft een vastgestelde bouwstrook waarbinnen de bebouwing gesitueerd wordt
- Het hotel heeft een schuurtypologie en heeft een ondergeschikte positie, aan de achterzijde van het erf.
- Het ondergeschikte bijgebouw wordt zodanig gesitueerd dat het een logische relatie heeft met het nieuwe hotel en de bestaande bijgebouwen op Hoeve Oud Milligen.

Massa

- De hoofdmassa is eenvoudig en duidelijk herkenbaar, met kleine accenten.
- De kaprichting van de bebouwing in de 2e lijn is haaks op de weg.
- De nieuwe bebouwing heeft een maximum bebouwingsoppervlak (footprint).

Gevels:

- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.
- De entrees zijn duidelijk vorm gegeven.
- De gevels worden voornamelijk opgebouwd uit baksteen, hout of een ander natuurlijk materiaal wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.

Materiaal en kleurgebruik

- Het nieuwe gebouw wordt gebouwd in een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat het een bescheiden uitstraling heeft naar de straatzijde.
- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/of omringende bebouwing. Gebruik landelijke en of traditionele kleuren.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, passend binnen de overige materialisering van het gebouw.
- Dakbedekking van het gebouw is met pannen of met een metalen dakbedekking (zink of gelijkwaardig) afgewerkt.
- Kozijnen en dakranden: passend binnen de architectonische context.
- Aanbouwen en bijgebouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

3.3 Impressies architectonisch structuurontwerp



Impressies architectonisch structuurontwerp



3.4 Referenties materialisering architectuur



4. Beeldkwaliteit landschap

4.1 Inleiding

Binnen de nieuwe ontwikkeling wordt met de landschappelijke inpassing aansluiting gezocht bij het omliggende landschap. Er komen diverse nieuwe hagen, bomen, terrassen en parkeerplaatsen. De wellness ligt verdiept in het landschap door een aflopend talud.

De gebouwen staan rondom een gezamenlijk erf. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er richtlijnen voor de beeldkwaliteit van het landschap opgesteld.

Voor een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het versterken van het omringende landschap heeft Stichting Landschapsbeheer Gelderland een landschapsplan gemaakt waarin de nieuwe beplanting is uitgewerkt. Dit plan is een samensmelting van een drietal ontwerpprincipes en uitgangspunten. In het plan is de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling plaatsvindt (het Kampenlandschap op de overgang met het Heidelandschap) en de bijbehorende cultuurhistorische erfprincipes gekoppeld aan de wensen en ideeën vanuit de initiatiefnemer.

4.2 Richtlijnen beeldkwaliteit landschap

Onderstaande algemene richtlijnen die voor het plangebied gelden.

Erfafscheidingen

- Het erf met bebouwing vormt een herkenbaar ensemble, waarbij er gebruik wordt gemaakt van hagen en heesters op de erfafscheidingen en rondom terrassen voor het creëren van privacy.
- Groene erfafscheidingen dragen bij aan een evenwichtig en rustig beeld.
- Als er langs de erfafscheiding een hekwerk dient te komen, dan dient deze zoveel mogelijk kort op de beplanting geplaatst te worden. Hierdoor valt het hekwerk in het beeld weg. Voor dit eventueel toe te passen hekwerk geldt;
- Lichte kleuren of glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Eventueel toe te passen hekwerk moet passeerbaar zijn voor kleine fauna.

Haag, bomen en heesters.

- Toepassen van inheemse, lokaal passende soorten conform opgestelde landschapsplan Stichting Landschapsbeheer Gelderland.
- Gazon (o.a. bij het aflopende talud bij de wellness) inzaaien met kruideninheems, meerjarig zaadmengsel. Het ontwikkelingsdoel is hierbij een schrale kruidenrijke vegetatie.

Verkeersontsluiting en verharding

- Het parkeerterrein wordt uitgebreid in zuidelijke richting. Het bestaande erf wordt uitgebreid in oostelijke richting waarmee een nieuw voorplein voor het nieuwe hotel ontstaat. Aan de voorzijde van het hotel is voorzien in een aantal parkeerplaatsen voor het in- en uitchecken van gasten.
- Verharding van de parkeerplaatsen en het erf bestaat uit gebakken klinkers, of halfverharding, bijvoorbeeld split of duomix of gras-betonstenen.

Straatmeubilair

- Voor toe te passen straatmeubilair in of rondom het erf, zoals zitbankjes, dienen deze bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het cluster.
- Denk hierbij aan het gebruik van duurzaam hout met een eigentijdse uitstraling.
- Indien het van belang is om de ontsluitingsweg te verlichten, overeenkomstig de gemeentelijke norm voor een dergelijke locatie, dan dienen de toe te passen verlichtingsmasten in het beeld ook een houtuitstraling te krijgen.

Inrichtingsplan landschappelijke inpassing



-  aan te planten boom
-  bestaande boom
-  aan te leggen groen
-  gazon/ kruidige vegetatie
-  verharding
-  terras
-  ecologische corridor

Landschappelijke inpassing Hoeve Oud Milligen



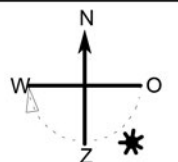
0 20 30 40 50 m

Schaal : 1:1000

Project : Landschappelijke inpassing
Deelnemerr : PA2019OudMilligen
Naam : Dhr. A. Strijbis
Adres : Apeldoornsestraat 78-80
PC, Plaats : 3886 MP Garderen

Opsteller Plan: E. Timmerman
Datum : mei 2021
Versie : def.


Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap



4.3 Referenties landschap

Op deze en de volgende pagina staan diverse sfeer- en streefbeelden ten aanzien van de inrichting van het landschap.



Kastanjehout hekwerk



Hekwerk met schapengaas



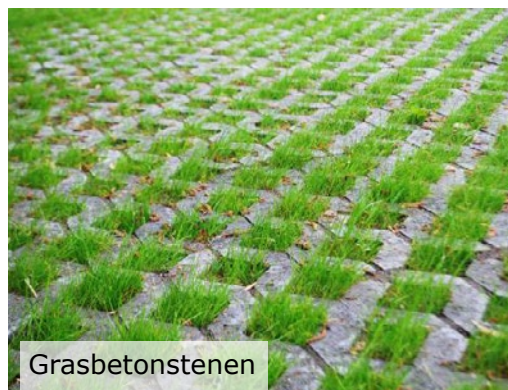
Verlichtingsmast met houtuitstraling



Gebakken klinkers



Halfverharding



Grasbetonstenen



Houten zitbank



Meidoorn haag bij boomgaard



Halfverharding



Beukenhaag (groen)



Beukenhaag (rood)



Beukenboom



Hazelaar



Zomereik



Berk



Beuk



Fruitbomen (hoogstam)



Referentie betontreden in talud © Donders! & van der heiden

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor de uitbreiding van Hoeve Oud-Milligen te Garderen en is vervaardigd door:

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

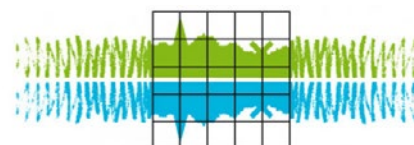
Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In samenwerking met:

ROORDINK | ARCHITECTEN BNA
WWW.ROORDINKARCHITECTEN.NL



Postbus 65
3880 AB Putten
E: info@roordinkarchitecten.nl
I: www.roordinkarchitecten.nl



Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap

Datum: 18 mei 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o | ROORDINK ARCHITECTEN | Stichting Landschapsbeheer Gelderland

