buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied, locatie Biljoen 6 Velp

Gemeente Rheden

Projectnummer: 2595.01
Datum: 29 oktober 2019
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0275.BPLG39-VA01

Bijlagen bij regels

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan** **6**

Bijlage 2 **Beplantingsplan** **19**

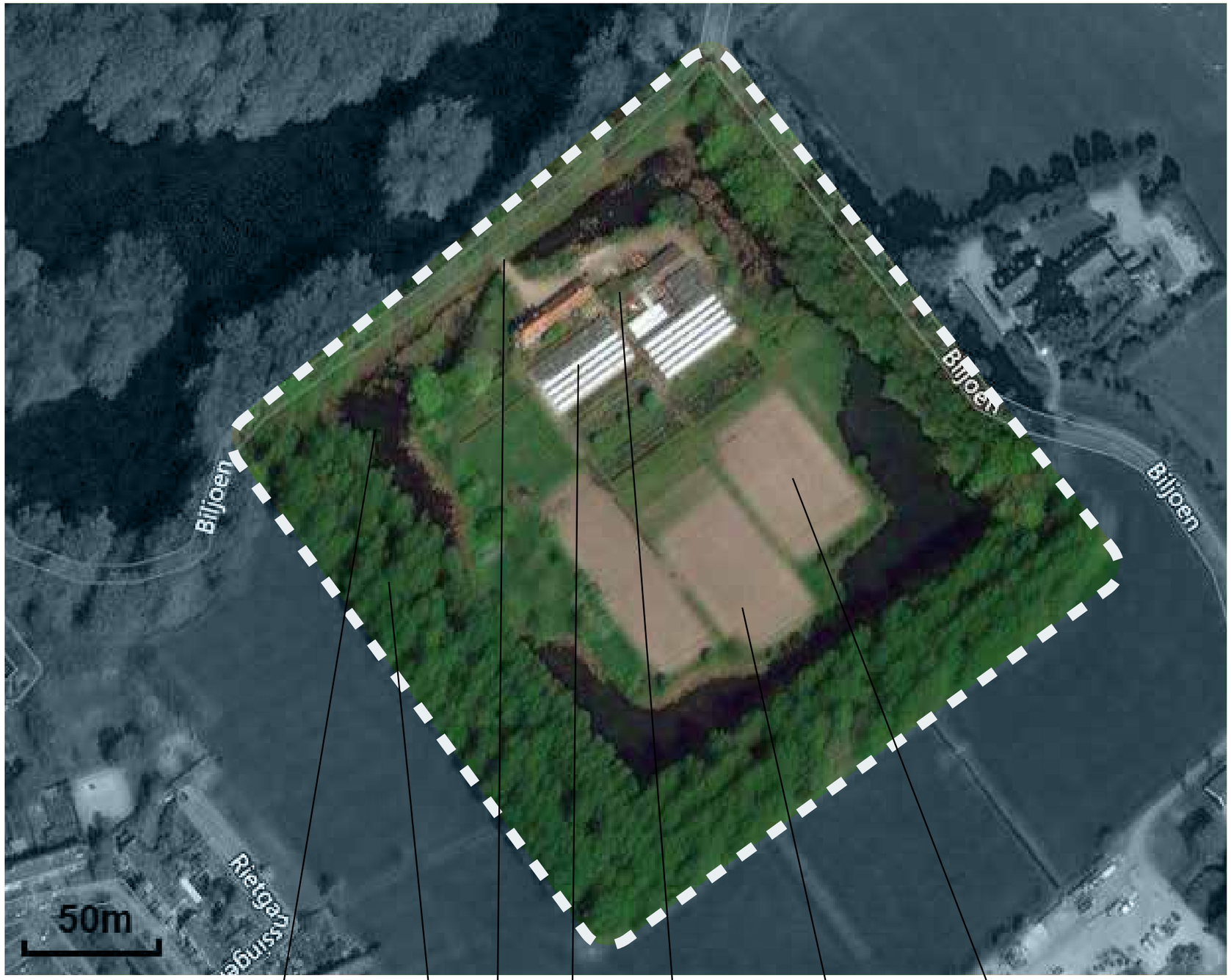
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan Overhagen Velp

cultuurhistorisch, landschappelijk en beeldkwaliteit gericht ontwikkelingskader

een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van Overhagen te Velp

september 2018



gracht

bomenrij
&
rondgang

brug/Poort

kassencomplex

opstallen

rondingen vierpas

het eiland

Aanleiding

In aansluiting op het ruimtelijke ontwikkelingskader voor Overhagen, volgt hieronder het kader voor de beeldkwaliteit, waarin de beeldkwaliteitscriteria beschreven wordt.

In het ontwikkelingskader zijn de ruimtelijke randvoorwaarden geschetst, waarbinnen de nieuwe ontwikkeling van het terrein mogelijk is. Het is een ruimtelijk ontwikkelingskader op hoofdlijnen. In voorliggend document wordt verder ingezoomd op de uitstraling en de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te ontwikkelen gebouwen. Het betreft een nieuw kantoor met presentatieruimte en een nieuwe bedrijfsloods met personeelsruimte. Daarnaast wordt de te handhaven kas gerenoveerd en geschikt gemaakt voor een functie als verkoopkas en presentatieruimte samen met een theeschenkerij.

Status

Dit beeldkwaliteitplan vormt, samen met het ontwikkelingskader, een bijlage bij het bestemmingsplan voor Overhagen. Beide onderdelen worden daarmee juridisch verankerd en gelden als toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan omvat objectieve toetsingscriteria voor de nieuwe bebouwing. Criteria worden gegeven op stedenbouwkundig aspect, architectonisch aspect en voor overgang/randen. Per gebouw zijn de criteria uiteengezet. Dit voor het nieuwe kantoorpand, de bedrijfsloods en de te renoveren kas.

Het plangebied

Het terrein, of beter gezegd het eiland, van Overhagen vormt samen met kasteel Biljoen de oostkant van Velp. Strategisch gelegen aan de rand van de Veluwe en nabij de rivier de IJssel. Het terrein wordt ontsloten via de straat Biljoen en is volledig omzoomd door een robuuste groenstructuur.

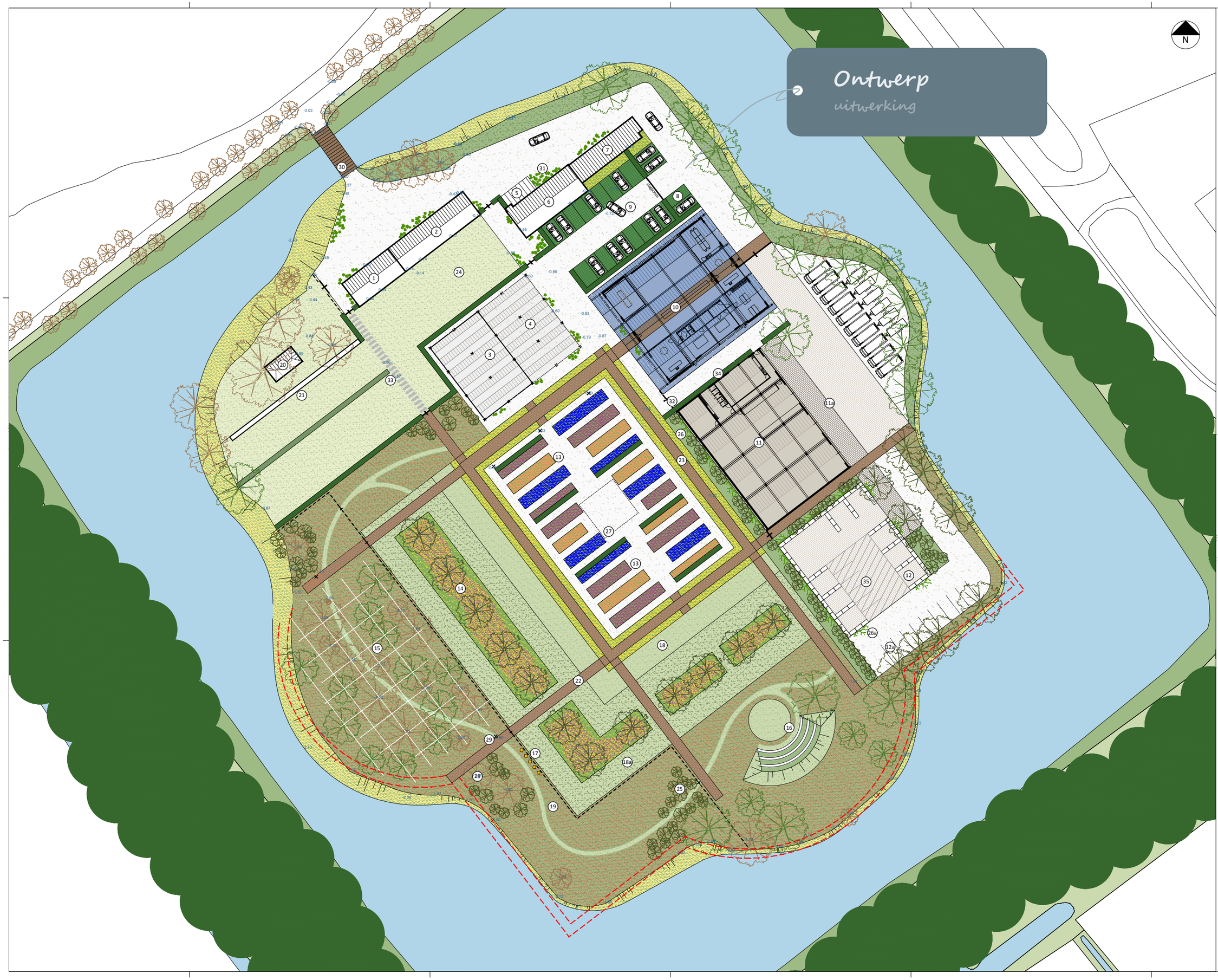
Uitwerking kader

Het schetsontwerp in het ontwikkelingskader is verder uitgewertk en in de maat gezet. Dit uitgewerkte ontwerp is met alle belanghebbende, eigenaren en betrokken overheidsintsanties besproken. Deze ontwerptekening vormt daarmee de onderlegger voor het bestemmingsplan en is op de navolgende pagina’s opgenomen.

OVERHAGEN VELP · SCHETSONTWERP

De uitwerking

* Met deze uitwerking heeft de nieuwe ontwikkeling op het terrein een meer exacte invulling gekregen. De uitwerking is gebaseerd op het schetsontwerp en de uitgangspunten, zoals geformuleerd in het ontwikkelingskader.

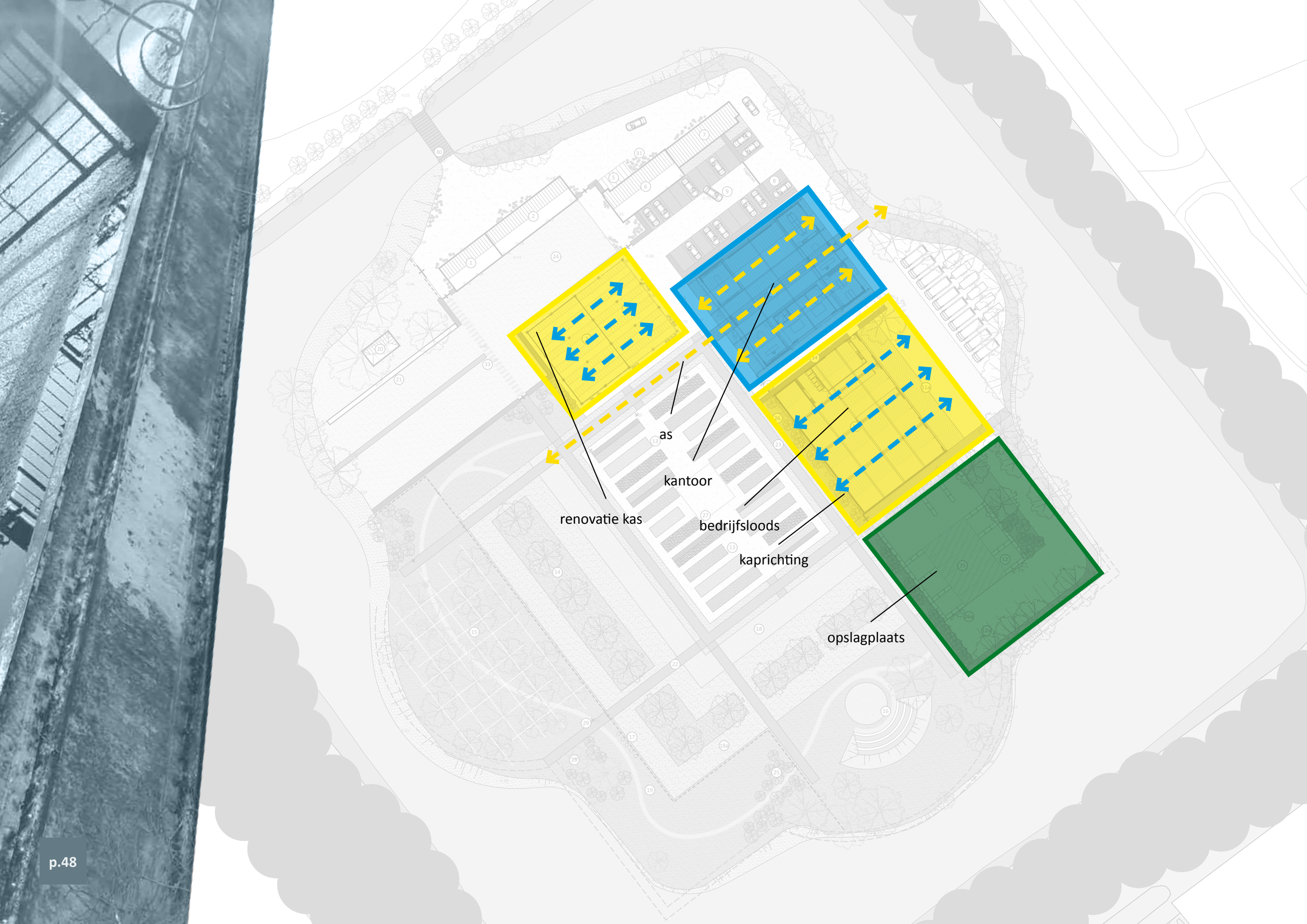


Legenda

- 1 bestaande bedrijfswoning
- 2 bestaande berging bij woning
- 3 bestaande kas handhaven
  verkoopkas/presentatieruimte (200 m²) 1 segment verwijderen
  theeschenkerij (100 m²) openstelling: 2½ dagweek, ½ winters gesloten
- 4 terras bij theeschenkerij in gebakken klinkers
- 5 bestaande overkapping handhaven
- 6 presentatieruimte
- 7 bestaande opstal handhaven
- 8 parkeren bezoekers in halfverharding (bv. Achterhoeks Padvast)
- 9 parkeren werknemers in grasbetonstraatsteen en halfverharding (bv. Achterhoeks Padvast)
- 10 nieuw kantoor met presentatieruimte
  dak in kassenstructuur met nok 6,5 m. en goot 3,5 m.
- 11 bedrijfsloods (22,6x32,0 m.) met personeelsruimte, kantine, machine opslag en magazijn; dak in kassenstructuur met nok 7,0 m. en goot 4,5 m.
- 11a bedrijfsterrein in betonstraatsteen met twee kleuren of verschillende verbanden
- 12 bedrijfsterrein in betonstraatsteen met opslagruimte d.m.v. stapelblokken 0,8x1,6 m.
- 12a bedrijfsterrein in halfverharding (bv. Achterhoeks Padvast) met mogelijkheid voor bezoekers parkeren tijdens open dagen
- 13 kwekerij eenjarigen en vaste planten, met herstel van grondtabletten
- 14 bloemenweide/pluktuin met bomenrij
- 15 herstel fruitboomgaard in grid (nieuwe aanplant)
- 16 buitentheater in gras;
  zitrand in talud omringd door bomenarboretum
- 17 bijenkasten
- 18 gemaaid gras
- 18a ongemaaid gras
- 19 heemtuin met gemaaid graspad en schapenbegrazing met landelijke afrastering
- 20 bestaande berging/garage
- 21 bestaande tuinmuur renoveren
- 22 herstel assenstelsel (padenstructuur) in gebakken klinkers
- 23 voorbeeldborders met pad in gebakken klinkers
- 24 privé tuin
- 25 vogelbosjes
- 26 heesters en klimplanten (bv. Wilde wingerd) tegen gevel
- 26a klimplanten (bv. Wilde wingerd) tegen stapelblokken
- 27 mogelijke contour kasteel vrijhouden
- 28 bestaande bomen
- 29 te kappen bomen
- 30 toegangsbrug
- 31 aardewerk bloempotten (terugbrengen oude sfeer kwekerij)
- 32 poort
- 33 bestaande hagen
- 34 hagen
- 35 extra mogelijkheid voor bezoekers parkeren tijdens open dagen
- hoogtematen t.o.v. dorpel voordeur
- onderzoekszone voor ambitie herstel vierpas

Overhagen Velp

bureau ontwerp & omgeving


as
kantoor
renovatie kas
bedrijfsloods
kaprichting
opslagplaats

Kantoor
met presentatieruimte

Stedenbouwkundig

* Het gebouw heeft een centrale as door het pand, die reageert op het assenstelsel van de inrichting van het buitenterrein;
* De entrees van het pand zijn gekoppeld aan de centrale as;
* Het pand heeft een eenvoudige, robuuste bebouwingsmassa. De footprint is in hoofdlijn rechthoekig;
* Het pand heeft een transparante uitstraling;
* Bouwmassa: De goot- en nokhoogte zijn relatief laag. De goothoogte overwegend 3,5 meter. Nokhoogte: maximaal 6,5 meter. Het dak kent een flauwe helling;
* Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het pand en kent forse overstekken;
* Het dakvlak bestaat uit meerdere kleinere dakvlakken parallel aan elkaar (zoals bij kassen gebruikelijk is);
* De daken liggen in de richting van het oude kassencomplex ter plaatse, waarbij de kapvorm uit een zadeldak bestaat;
* Het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven, samen met de bedrijfsloods. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte onderling mogelijk.

Architectonisch

* Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud, grote ramen en deuren. Eigentijds;
* Grote gevelopeningen (in glas) passen hier ook bij;
* Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
* Dakramen en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
* Het dakvlak is gesloten en kent geen dakkapellen. Lichtstraten of openingen in het dakvlak zijn wel mogelijk;
* Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes. Relatief groot aandeel van dak;
* Het gebouw bestaat uit meerdere volumes onder verschillende daken;
* Materiaal daken: dakpannen, leien, hout, staalplaten (geprofileerd); geen kunststoffen;
* Materiaal gevels: basismateriaal is hout, baksteen, glas of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan; accenten zijn mogelijk in stucwerk of hoogwaardige en duurzame beplating;
* Materiaal kozijnen: staal (gemoffeld), hout of aluminium; geen kunstoffen;
* Spanten in hout of staal;
* Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.

Overgang/randen

* Zichtbare constructie in hout of staal;
* Grote overstekken;
* Gebouw en omgeving worden in samenspraak ontworpen en op elkaar afgestemd. Binnen en buiten worden een geheel;

Sfeerbeelden
kantoor

Bedrijfsloods
met personeelsruimte

Stedenbouwkundig

* Bedrijfsloods heeft een duidelijke relatie met het kantoorpand;
* Bedrijfsloods heeft een gesloten karakter. DIt in tegenstelling tot het kantoorpand, die meer open/transparant is;
* Het pand heeft een eenvoudige, robuuste bebouwingsmassa. De footprint is in hoofdlijn rechthoekig;
* Bouwmassa: De goothoogte is maximaal 4,5 meter. Nokhoogte: maximaal 7 meter. Het dak kent een flauwe helling;
* Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het pand. Het dakvlak is repeterend;
* De daken liggen in de richting van het oude kassencomplex ter plaatse, waarbij de kapvorm uit een zadeldak bestaat;
* Het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven, samen met de het kantoorgebouw. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte onderling mogelijk.

Architectonisch

* Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud, grote ramen en deuren. Eigentijds;
* Gevelopeningen opnemen in gevelmateriaal. Hierdoor onopvallend.
* Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
* Dakramen en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
* Het dakvlak is gesloten en kent geen dakkapellen. Lichtstraten of openingen in het dakvlak zijn wel mogelijk;
* Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes. Relatief groot aandeel van dak;
* Daklijsten en gevels/constructie lopen in elkaar over;
* Materiaal daken: dakpannen, leien, hout, staalplaten (geprofileerd); geen kunststoffen;
* Materiaal gevels: basismateriaal is hout, baksteen, glas of andere hoogwaardige duurzame materialen/beplating zijn ook toegestaan;
* Materiaal kozijnen: staal (gemoffeld), hout of aluminium; geen kunstoffen;
* Spanten in hout of staal;
* Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.

Overgang/randen

* Waar grote gesloten gevels grenzen aan de terreininrichting, zo groen en diffuus mogelijk aankleden;
* Denk hierbij ook aan groene gevels of klimplanten aan de gevels.

Sfeerbeelden
bedrijfsloods

Renovatie kas
met overkapping/terras

Stedenbouwkundig

* Bestaande kas wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor gebruik als expositieruimte en theeschenkerij;
* Stramienmaat en dakrichting zijn repeterend en blijven behouden;
* Kas wordt opgenomen in terreininrichting en komt in lijn met kantoorgebouw;
* Kas bestaat uit een dicht deel en een open deel (overkapping).

Architectonisch

* Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, spanten, eenvoud. Eigentijds;
* Spanten zichtbaar, in samenhang met kantoor;
* Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
* Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes;
* Het gebouw bestaat uit twee delen; een open deel en tevens een dicht deel, waarbij het dak doorlopend is.
* Materiaal daken: glas;
* Materiaal gevels: basismateriaal is glas;
* Materiaal constructie/kozijnen: staal of hout;
* Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.

Overgang/randen

* Terreininrichting loopt door onder overkapping;
* Groenstructuren sluiten aan bij vorm kas.

Sfeerbeelden
kas/overkapping/terras

Opslagplaats
met klimplanten/vogelbosje

Constructie

* Opslagbunkers voor opslag van groenafval, zand, grond, compost etc.
* Uitstraling: functioneel, robuust, eenvoud;
* Materiaal: keermuur beton(lego blokken);
* Hoogte: twee a drie lagen a 120cm;
* Kleur: grijs/wit.

Landschappelijke inpassing

* Uitstraling: betonmuur bedekt met klimplanten, zodat betonblokken niet zichtbaar zijn in het landschap;
* Bestrating: Opslagplaats bestraat met betonklinkerkei voor functionele en gladde ondergrond voor opslag, rest van terrein met halfverharding voor een natuurlijke uitstraling;
* Twee inheemse bomen in de halfverharding sluiten aan bij bomenrij en vormen een entree naar de opslag.
* Een vogelbosje met inheemse struikvormers op de hoek zorgt voor een groene inpassing van de opslagplaats en maskeert het zicht op de betonblokken vanuit het landschap.

Oeverrand/randen

* Op de oeverrand worden verschillende inheemse bomen aangeplant, passend bij de reeds aanwezige bomen op de oeverrand;
* De bomen zullen niet hoog opgekroond worden, zodat er minder zicht op de opslag zal plaats vinden.

Sfeerbeelden
stapel betonblokken/klimplanten/vogelbosje/oeverrand

Ontwikkelingskader & Beeldkwaliteiplan Overhagen Velp

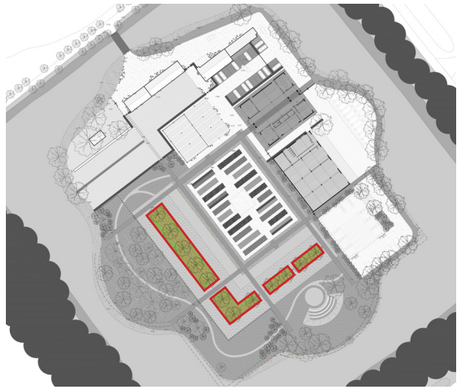
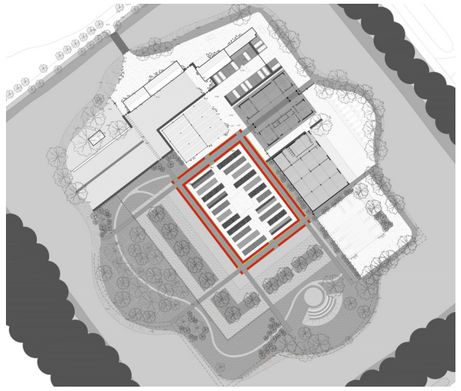
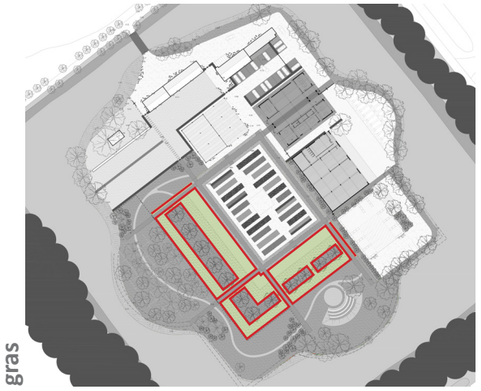
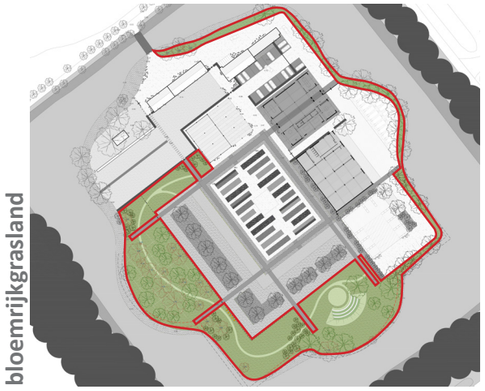
cultuurhistorisch, landschappelijk en beeldkwaliteit gericht ontwikkelingskader

een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van Overhagen te Velp

Bijlage 2 Beplantingsplan

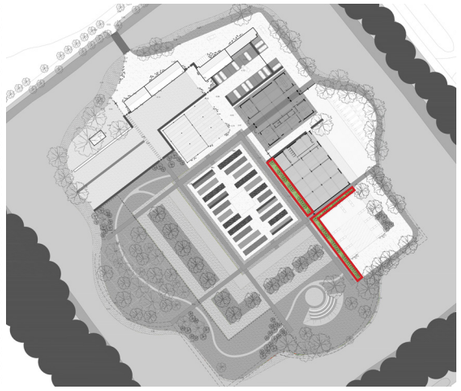
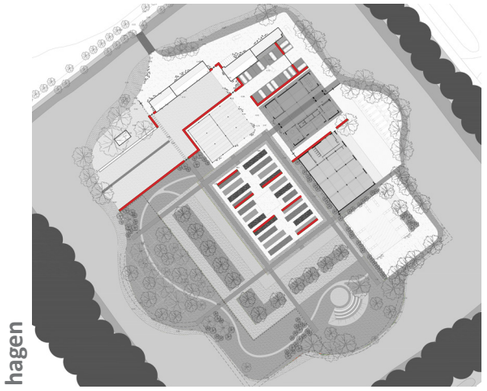
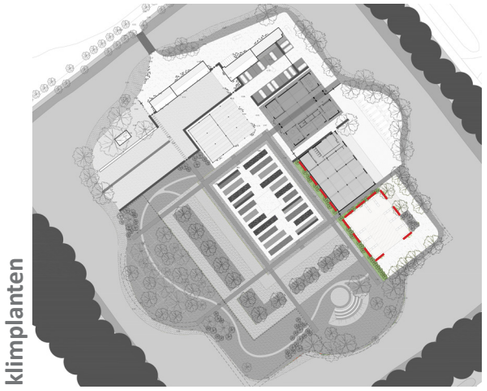
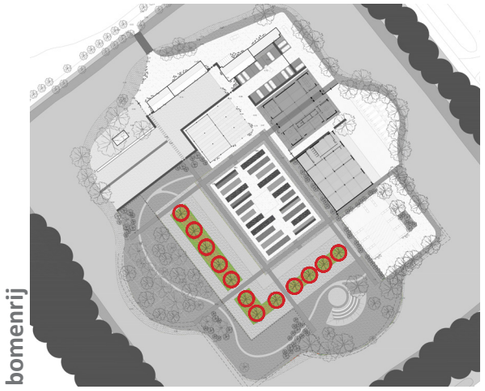
BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTING OVERHAGEN

LANDSCHAPSELEMENT	voorbeeldborder 1 	voorbeeldborder 2 	gras 	bloemrijkgrasland 
OPPERVLAKTE/ STREKKENDE METER/ AANTAL	767m²	456m²	1747m²	5276m²
SOORT/AANTAL	VASTE PLANTEN Soort nader te bepalen 767m² Aanplanten in, P9 pot	VASTE PLANTEN Soort nader te bepalen 456m² Aanplanten in, P9 pot	GRAS Speelgras 1747m²	BLOEMRIJKGRAS Bloemrijkgrasmengsel (geschikt voor het begrazen van schapen) 5276m²
PLANTVERBAND	Plantverband ca. 8 per vierkante meter (driehoeksverband)	Plantverband ca. 8 per vierkante meter (driehoeksverband)	3 kg graszaad per 100m²	(met gras): 32 kg per ha

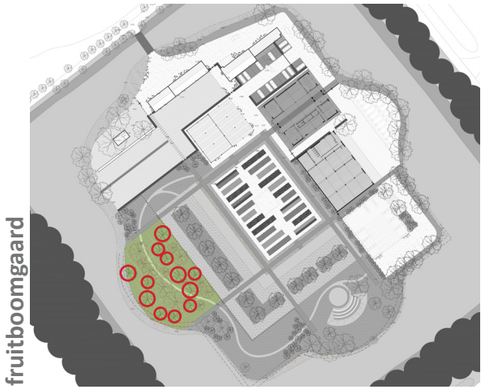
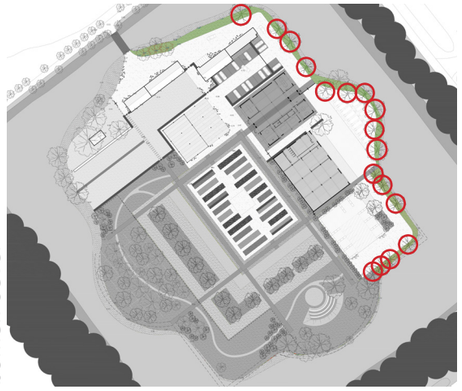
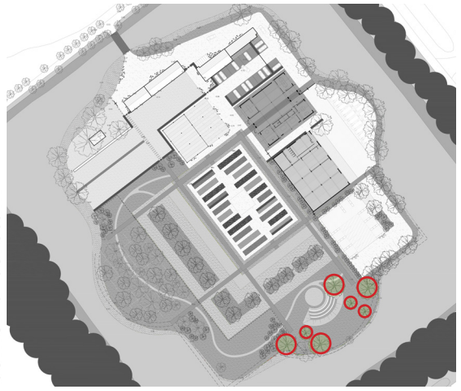
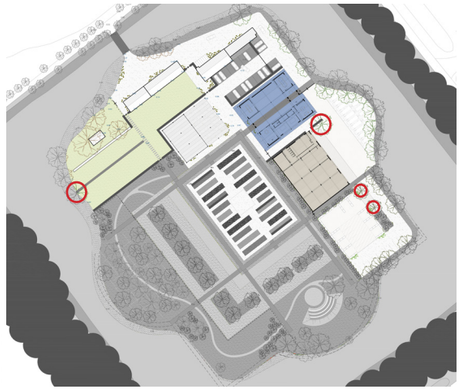
BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTING OVERHAGEN

LANDSCHAPSELEMENT	bodembedekkers met struikvormers 	hagen 	klimplanten 	bomenrij 
OPPERVLAKTE/ STREKKENDE METER/ AANTAL	240m²	256 strekkende meter	14 x 5,5 strekkende meter	12 stuks
SOORT	HEESTERS Soorten zoals: Bodembedekkers: Pachysandra terminalis, Vinca minor 240m² Aanplanten in, P9 pot Struikvormers: Amelanchier lamarckii, Cornus kousa 31st. Aanplanten als wortelgoed, maat 60-100 cm	BOS EN HAAGPLANTSOEN Fagus sylvatica Beuken haag 256m Aanplanten als wortelgoed, maat 80-100 cm	KLIMPLANTEN Soorten zoals: Parthenocissus quinquefolia totaal: 77 meter Aanplanten in, P9 pot	BOMEN Soort nader te bepalen inheems 12 stuks Aanplanten als maat 16-18 ho (hoogstam)
PLANTVERBAND	Plantverband bodembedekkers, 8 per vierkante meter (driehoeksverband), Plantverband struikvormers, solitair of in groep ca. 2 a 3 per groep, soort naar keuze.	Maat 80-100 cm : enkele rij 5/6 stuks per strekkende meter, dubbele rij (driehoeksverband) 9/10 stuks per strekkende meter	Circa 1 plant per strekkende meter	Plantverband in rij afstand h.o.h ca. 10 meter (zie plantekening)

BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTING OVERHAGEN

LANDSCHAPSELEMENT	 fruitboomgaard	 bomen oever	 bomen arboretum	 solitaire bomen
OPPERVLAKTE/ STREKKENDE METER/ AANTAL	12 stuks	17 stuks	7 stuks	4 stuks
SOORT	**BOMEN** Diverse soorten hoogstamfruitbomen 12 stuks Aanplanten als 14-16, ho (hoogstam)	**BOMEN** Soorten nader te bepalen (waterminnend) inheems 17 stuks Aanplanten als maat 16-18	**BOMEN** Soorten met een bijzondere kleur, vorm en/of bloei (nader te bepalen) 7 stuks Aanplanten als maat 16-18	**BOMEN** Soorten (nader te bepalen) inheems 7 stuks Aanplanten als maat 16-18
PLANTVERBAND	In een grit (zie plantekening)	Plantverband, wildverband	Solitair (vrijstaand) of in boomgroepen.	Solitair (vrijstaand)