



Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Goedkamp

Oud Milligenseweg 54, 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	8
2.3 Inpassing binnen landschapstype	9
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp	10
3. Beeldkwaliteit architectuur	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Richtlijnen architectuur	11
3.3 Referenties materialisering architectuur	12
4. Beeldkwaliteit landschap	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Richtlijnen landschap	13
4.3 Referenties landschap	15
Colofon	17



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

Het plangebied ligt ten zuiden en westen van Oud Milligenseweg nummer 54 te Garderen (Op nr 54 is de bestaande beheerderswoning gelegen). Het terrein bestaat uit een open plek omzoomd door bos. Binnen het ruim 2,5 hectare groot terrein staat een beheerderswoning en een recreatiewoning, die gesloopt gaan worden. De locatie heeft binnen het bestemmingsplan een recreatiebestemming die gewijzigd zal worden naar wonen. Binnen het plangebied worden 9 nieuwe woningen gerealiseerd.

De ruimte hiervoor ontstaat ter compensatie van het verdwijnen van de bestemming voor recreatiepark De Goedkamp aan de Oud Milligenseweg. Met het verdwijnen van de recreatiebestemming komt er ruimte voor het realiseren van enerzijds de negen villa's op deze locatie en anderzijds uitbreiding van het horecabedrijf op Hoeve Oud Milligen aan de Apeldoornsestraat 78-80 te Garderen. Beide ontwikkelingen zijn in planologische zin onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Het uiteindelijke doel is om een woonplek te creëren met een hoogwaardige uitstraling en herkenbare samenhang.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen rondom een brink 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 en versterkt.

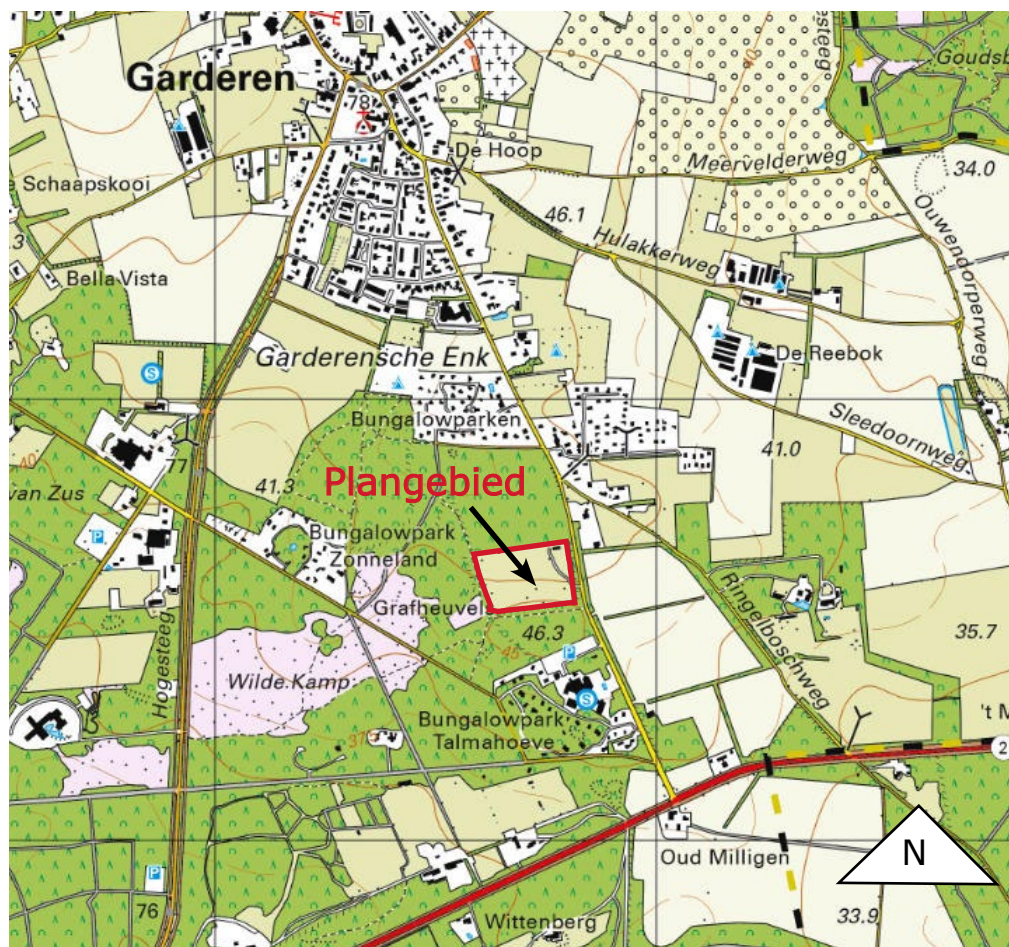
In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven 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 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit. Zowel algemeen, als specifiek voor de architectuur en landschappelijke terreininrichting.

2. Planontwikkeling

2.1 Situering plangebied



Het plangebied ligt aan de zuidkant van Garderen en aan de oostzijde van de Oud Milligenseweg nr.54. Het plangebied bestaat uit een open perceel omzoomd door bos.

Op de luchtfoto hiernaast is de ligging van het plangebied te zien, met de bestaande recreatiewoning en de beheerderswoning. Langs de zuid- en westkant van het terrein loopt een opengesteld wandelpad.



Beeld van de locatie



2.2 Ontstaansgeschiedenis

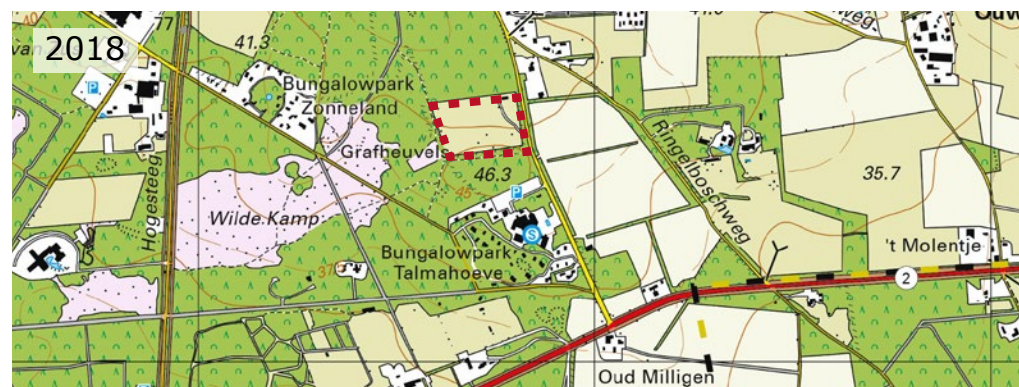
Het plangebied ligt tegen het natuurgebied 'De Wilde Kamp' aan. De 'Wilde Kamp' is nooit echt 'wild' geweest. Dit gebied wordt al heel lang door de mens gebruikt en kent een zeer lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de late Steentijd / vroege Bronstijd. De tijd dat de aanwezige grafheuvels werden opgeworpen.

De Wilde Kamp dankt haar naam aan een min of meer ovaalvormige kampontginning die volledig omringd is geweest door een wal. Onderzoek aan stuifmeelresten in de bodem duidt erop dat deze wal waarschijnlijk in de 12de eeuw is opgeworpen en in de 16de eeuw is opgehoogd. Het landschap bestond in die periode uit een halfopen tot open eikenvegetatie met een ondergroei van heide en grassen. Vanaf halverwege de 19de eeuw is het gebied binnen de wal ingeplant met, en beheerd als, eikenhakhout.

De eikenclusters liggen allen buiten de wal, in een gebied dat als heide gedocumenteerd was vanaf het begin van de 19de eeuw.

(Bron: WUR rapport 'Ontstaanswijze van eikenclusters in het natuurterrein de Wilde Kamp')

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 1920 een open plek vormt, die omringd is door heide, grassen en bos. De open heide rondom heeft grotendeels plaatsgemaakt voor een volwassen bos. Het plangebied is door de tijd heen open gebleven met grassen en is in de huidige tijd aan de zuid-, west-, en noordzijde omzoomd door bos.



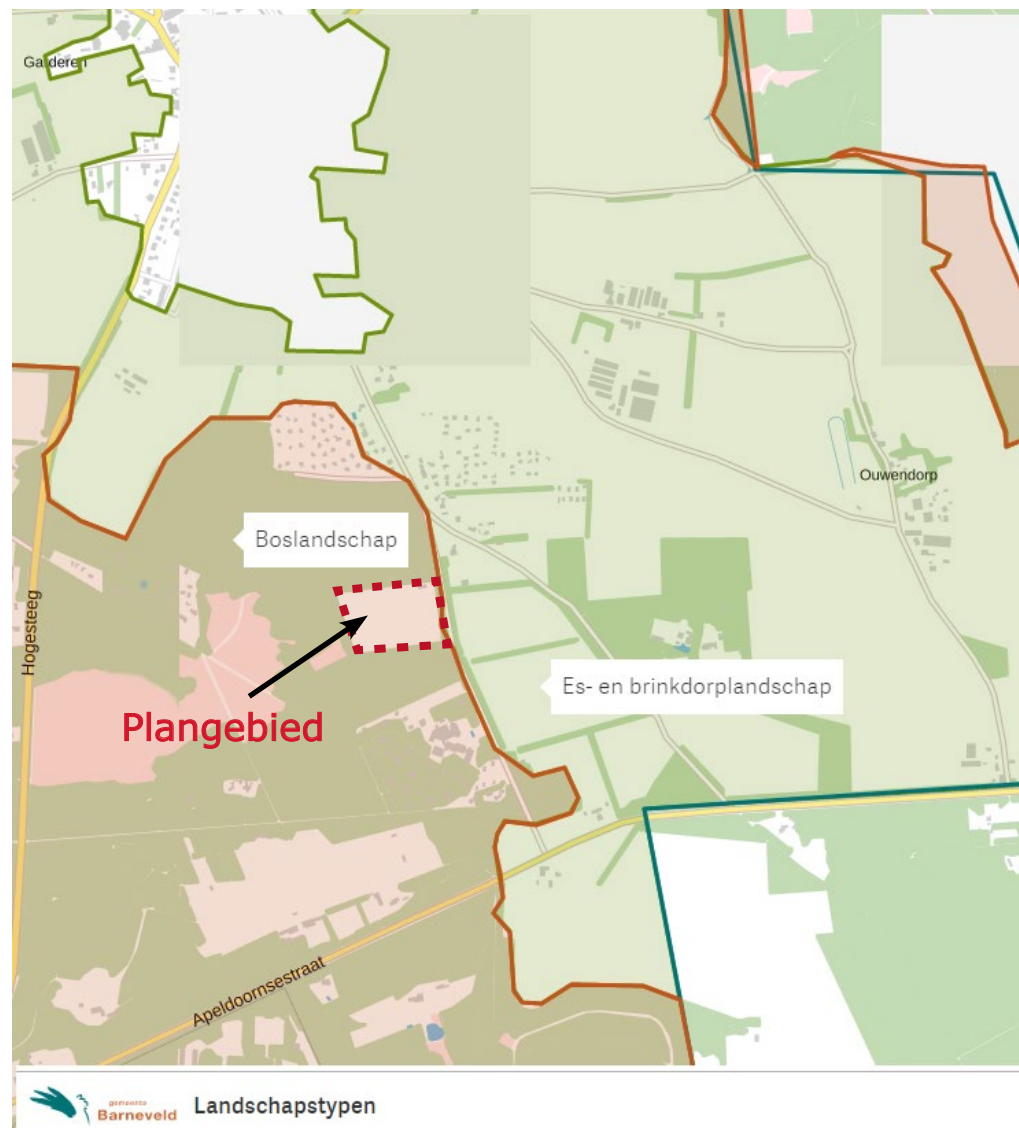
2.3 Inpassing binnen landschapstype

De landschapstypenkaart van de gemeente Barneveld laat zien dat het terrein ligt binnen het landschapstype 'Boslandschap'. De Oud Milligenseweg vormt de scheidingslijn met het oostelijk aangrenzen 'Es- en brinkdorplandschap'. Feitelijk behoort het gebied met zijn open karakter meer bij het 'Es- en brinkdorplandschap' dan bij het 'Boslandschap'. Het is als het ware een uitloper van het 'Es- en brinkdorplandschap', die in het bos steekt.

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.

Het aangrenzende esdorp en brinkenlandschap 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.



Bron: www.kaart.barneveld.nl/landschapstypen

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Binnen het plangebied worden de 9 nieuwe woonkavels op landschappelijke verantwoorde wijze ingepast.

De locatie wordt aan de oostzijde vanaf de Oud Milligenseweg ontsloten middels een nieuwe meer centraal gepositioneerde in-/uitrit. De bestaande inrit komt te vervallen. Vanuit de nieuwe inrit worden de kavels via de nieuwe weg rondom een centrale brink bereikt.

De omvang en de richting van de brink zijn zodanig gekozen dat de kavels binnen een informele opzet van de centrale ontsluiting een min- of meer gelijkwaardig oppervlak innemen. De brink krijgt een groen en open karakter. Hiermee wordt de relatie met het omliggende landschap versterkt.

De nieuwe woningen worden zodanig geplaatst dat er naar één van de zijdelingse perceelgrenzen een ruime afstand wordt vrijgehouden om hiermee de relatie tussen de brink en het omliggende landschap te waarborgen.

In het plan voor de landschappelijke inpassing van Buro Goedegebuure is dit nader uitgewerkt.

Hiernaast treft u een tekening van Roordink Architecten BNA met een weergave van de verkaveling waarbinnen een suggestie van de bebouwing slechts indicatief is weergegeven.



3. Beeldkwaliteit architectuur

3.1 Inleiding

Door het vastleggen van richtlijnen wordt beoogd dat de nieuwe woningen in architectuur en uitstraling elkaar versterken. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop, geen standaard woningen, maar bijzonder wonen rondom de nieuw geformeerde brink.

De woningen rondom de brink hebben een mate van samenhang en eigen identiteit. Eenheid in verscheidenheid is hierbij het uitgangspunt. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en de inpassing van de bouwvlakken op de kavels. Voor alle nieuwe woningen geldt dat deze onder architectuur zijn ontworpen.

3.2 Richtlijnen architectuur

Onderstaand algemene richtlijnen die voor alle nieuwe woningen gelden.

Ligging/ rooijlijnen

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat en de centrale brink.

Massa

- Er dient sprake te zijn van een samengesteld volume, met ondergeschikte aanbouwen, binnen een evenwichtige totaalcompositie.
- Op- en aanbouwen sluiten aan bij de architectuur van de hoofdmassa.
- De basis van elke woning bestaat uit één laag met kap. Incidenteel is een grotere goothoogte toegestaan.
- De kaprichting is bij voorkeur haaks op de weg.

Detaillering

- Accenten zijn mogelijk, maar ondergeschikt en passend bij het totale beeld/architectuur. De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.

Materiaal en kleurgebruik

- Gebruik landelijke en/of traditionele kleuren. kleurstelling: gedekte aardse landelijke kleuren. Kleurgebruik in gevel: rustig, geen schreeuwerige felle kleuren.
- Daken worden bedekt met keramische pannen, natuurleien, riet, koper of zink.
- Kozijnen van hout, aluminium of staal (geen kunststof kozijnen).
- Aanbouwen en bijgebouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

3.3 Referenties architectuur

Voor het kleurgebruik is het bepaalde in paragraaf 3.2 van toepassing



4. Beeldkwaliteit landschap

4.1 Inleiding

Perceel Goedkamp is gelegen aan de Oud – Milligenseweg 54 te Garderen. Dit is een perceel wat omringd wordt door bos en op loopafstand ligt van een heideveld, genaamd Wilde Kamp. In het bos zijn de oude paden nog te zien net als andere historische elementen. Voor een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het versterken van het omringende landschap is door Goedegebuure tuin- en landschaps-architecten een landschapsplan gemaakt waarin de nieuwe beplanting is uitgewerkt.

4.2 Richtlijnen beeldkwaliteit landschap

Onderstaande algemene richtlijnen die voor het plangebied gelden.

Erfafscheidingen

Langs de buitenranden van de percelen wordt een strook mantel/ zoomvegetatie aangebracht om een geleidelijke overgang met het omliggende bos te bewerkstelligen. Voor het creëren van een groene relatie met het bos komen er tussen de percelen brede "houtwallen/struwelen". Dit vormt tevens een natuurlijke erfafscheiding tussen percelen.

Aan de achter- en zijkanten van de kavels, op de erf grenzen met het bos, kan indien wenselijk langs de erf grens een erfafscheiding komen in de vorm van een open hekwerk. Dit mag niet hoger zijn dan 1.20 meter en dient transparant te zijn.

Voor dit eventueel toe te passen hekwerk geldt;

- Lichte kleuren of glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen aan de ontsluitingsweg mogen niet hoger zijn dan 0,80 meter en dienen aan de tuinzijde gesitueerd te worden.
- Erfafscheidingen hoger dan 1,20 meter mogen niet binnen een afstand van 3 meter vanaf de ontsluitingsweg worden geplaatst
- Erfafscheidingen hoger dan 1,20 meter mogen niet binnen een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de woning worden geplaatst.

De zijgrenzen van de percelen worden over een afstand tot het begin van de bouwstrook afgeschermd door hagen, niet hoger dan 1.20 en bestaande uit inheemse soorten.

Haag, bomen en heesters.

Voor de hagen, bomen en heesters dient er een toepassing te zijn van inheemse, lokaal passende soorten. Aanplant dient plaats te vinden binnen het door Goedegebuure opgestelde landschapsplan.

Bestaande solitaire bomen worden zoveel mogelijk gerespecteerd en zijn ingepast in het plan.

Verkeersontsluiting en verharding

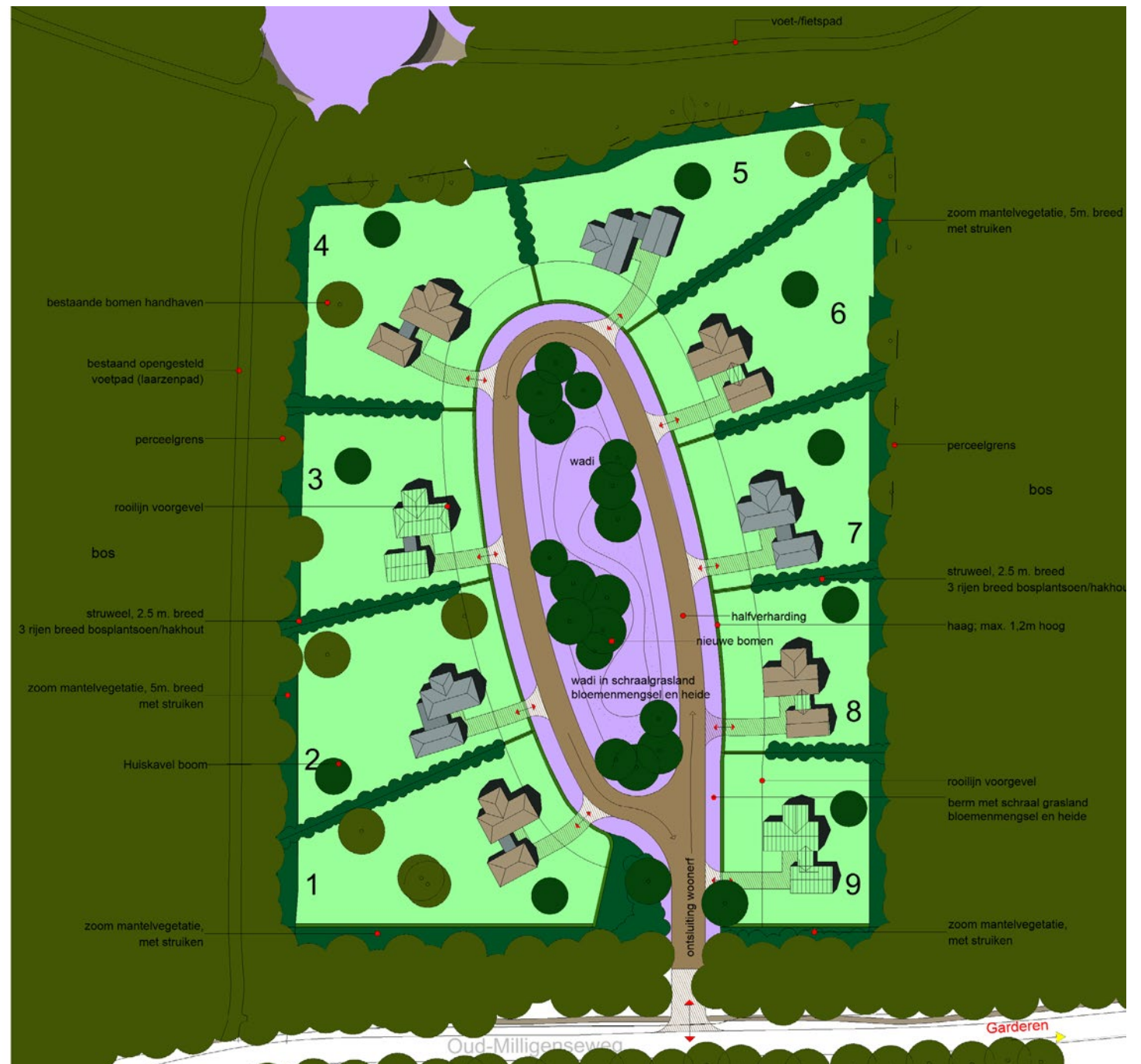
De nieuwe woonkavels worden vanaf de ontsluitingsweg ontsloten met elk een eigen oprit. De verharding van de rijbaan en of wandelpad bestaat uit halfverharding, bijvoorbeeld achterhoeks padvast. Dit sluit aan bij het landschappelijke karakter. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen en de keuze van type verharding van de oprit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.

Middengebied

Het door de centrale ontsluiting gevormde hart van het terrein dient als wadi voor afvoer van het hemelwater en krijgt een natuurlijk ogend karakter met kruidenvegetatie ter verhoging van de biodiversiteit, aangevuld met enkele jeneverbessen. Door het aanbrengen van een los bomendak wordt de relatie met het omliggende bos en de lobben tussen de percelen versterkt.

Straatmeubilair

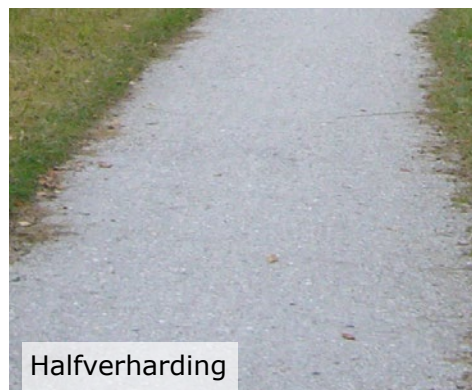
Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor de ontsluitingsweg, dan dient dit een bescheiden uitstraling te krijgen. Voor de kleuren gebruik maken van landelijke en/of traditionele kleuren, geen schreeuwerige felle kleuren.



Landschapsplan van Goedegebuure Tuin- en
Landschapsarchitecten datum 18-5-2021

4.3 Referenties landschap

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



Referenties landschap



Brem



Hazelaar



Zomereik



Wintereik



Beuk



Inpassing bestaande bomen



Kruidenvegetatie op schrale grond



Gelderse roos

Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling Goedkamp en is vervaardigd door:



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

In samenwerking met:



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



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 | Goedegebuure T&L

