

BEELDKWALITEITSPLAN

FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

KRAATSWEG ONGENUMMERD TE HARSKAMP



OPDRACHTGEVER | DHR. A.M.J. RUITENBEEK

OPGESTELD DOOR

DATUM | 4 FEBRUARI 2013



COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan functieverandering naar wonen Kraatsweg ongenummerd te Harskamp
Werknr.	09-171
Opdrachtgever	dhr. A.M.J. Ruitenbeek Struikweg 8, 6732 DE Harskamp
Opdrachtnemer	Architectenbureau DBL Lunteren Meulunterseweg 34, 6741 HN Lunteren
Uitgevoerd door	ir. P. Gerritsen, <i>architect BNA</i>
Datum	4 februari 2013

DISCLAIMER

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

INHOUD

Inleiding.....	4
Ruimtelijke karakteristiek	5
Beleidskader	6
Streefbeeld / gewenste beeldkwaliteit	8
Conclusie	11

INLEIDING

Aanleiding tot het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is de functieverandering in het bestemmingsplan van agrarisch naar wonen op het betreffende perceel. Dit perceel is kadastraal bekend als Otterlo, sectie G, nr. 2098 en is gelegen in de 'zoekzone stedelijke functies' tussen de Kraatsweg en Harderwijkerweg aan de noordzijde van Harskamp.

DOEL

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het verschaffen van een kader waaraan bouwplannen voor deze locaties getoetst kunnen worden op redelijke eisen van welstand. In het beeldkwaliteitsplan worden aanwezige ruimtelijke kwaliteiten omschreven en aangegeven hoe deze waarden door de functieverandering kunnen worden versterkt, danwel hoe eventuele aantasting kan worden voorkomen. Daarnaast vormt dit beeldkwaliteitsplan ook de basis voor de landschappelijke inpassing van bouwplannen, doordat het een toetsingskader is voor het landschappelijke inrichtingsplan voor de locatie.

PROCEDURE

Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Hierna vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de welstandscommissie voor de toekomstige ruimtelijke inrichting en bebouwing van de locatie. Het landschappelijk inrichtingsplan, dat gebaseerd dient te zijn op dit beeldkwaliteitsplan, wordt verankerd in een anterieure overeenkomst van de ontwikkelaar met de gemeente.

OPZET

Eerst wordt de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van het plangebied in relatie tot het omliggende landschap gekenschetst. Vervolgens worden de uitgangspunten uit het meest relevante beleidskader voor het beeldkwaliteitsplan, het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede weergegeven. Daarna volgen het streefbeeld en de gewenste beeldkwaliteit voor de locatie. Tot slot wordt geconcludeerd wanneer een bouwplan past binnen de criteria.

LANDSCHAP VAN JONGE KAMPONTGINNINGEN

Dit landschapstype is een kleinschalig agrarisch landschap dat gevormd is door individuele ontginningen met een wat grillig patroon. In deze structuur zijn de hoogteverschillen als gevolg van plaggenlandbouw nog steeds aanwezig. De wegen passen zich aan het reliëf aan en hebben een veelal kronkelend verloop. De tussenliggende akkers zijn begrensd door houtwallen, struweelranden, bomenrijen en kleine boscomplexen. Deze kampen vormen aaneengeschaald een kleinschalig landschappelijk raamwerk, waarin het erf geen beeldbepalende rol heeft, maar onderdeel van het raamwerk. De Hallehuisboerderij is karakteristiek voor dit type landschap.

DEKZANDRUG DE WESTENENG

Ten westen van de dorpskern van Harskamp, tussen de Edeseweg en de Pijnenburgweg, ligt een oude dekzandrug, de Westeneng. Dit is een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied, waarvan de ligging nog duidelijk te herkennen is in het landschap. Een houtsingel vormt de centrale beplantingsstructuur waarop haaks beplantingen de percelen opdelen in kleinere kamers, de kampen. Ten noorden en ten zuiden van deze centrale lineaire beplanting vormen bomenlanen de overgang van het kampenlandschap naar het broekontginningenlandschap. De erven hebben over het algemeen een beperkte omvang en grootschalige ontwikkelingen hebben nauwelijks plaatsgevonden. Grillige kavelvormen en verschillende bouwrichtingen passen in dit kampenlandschap.

DORPSKERN HARKAMP

De naam Harskamp kwam al voor in 1399, maar door de aankoop van terreinen in en om Harskamp in 1898 door defensie groeide het buurtschap uit van agrarisch cluster tot een dorp met voorzieningen. Echter de grootste groei rond de lintvormige kern vond plaats na de Tweede Wereldoorlog.

PERCEEL BESTEMMINGSWIJZIGING

Het perceel voor de onderhavige bestemmingswijziging wordt ten oosten begrensd door de Harderwijkerweg en ten westen door de Kraatsweg, beide zijn historische lijnen met enkele oude bewoningslocaties. Er is sprake van een kamerstructuur met blokvormige verkaveling en bomen langs de perceelsgrenzen. De bebouwing is geïntendeerd op de Harderwijkerweg en Kraatsweg. Aan de Harderwijkerweg begeleidt het bebouwingslint de weg. Aan de Kraatsweg ligt de bebouwing incidenteel verspreid langs de weg. Opvallend zijn de insteken vanaf de Harderwijkerweg naar andere erven aan de Kraatsweg.



1 Legerplaats Harskamp in 1899

BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED EDE (2011)

Het belangrijkste beleidskader voor de beeldkwaliteit bij deze functieverandering van agrarisch naar wonen is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede uit 2011. Ook voor de landschappelijke inpassing dient een inrichtingsplan met beplantingsplan te worden opgesteld met als basis de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede (2011).

In het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van de gemeente Ede worden de volgende niet gebiedsspecifieke criteria genoemd:

- Een compacte erfindeling met één toegangsweg;
- Voorkeur voor natuurlijke erfafscheidingen;
- Samenhangend bebouwingsensemble met herkenbare, groene omzoming.

Verder worden de volgende criteria gesteld voor het specifieke landschap van kleinschalige kampongtingningen:

- Rijk beplante uitstraling van het erf;
- Erven worden ontwikkeld in variërende richting, waarbij aansluiting wordt gezocht bij aanwezige landschapselementen;
- De bouwrichting van de gebouwen is eveneens variërend;
- Erfbeplanting bestaat bij een functieverandering uit bomengroepen, eikengaarden en/of een houtwal of houtsingel.

Criteria functieverandering op erfniveau:

- Toevoeging van een nieuwe woning en een ondergeschikt bijgebouw;
- Samenhang tussen bebouwing, waarin nieuwe bebouwing een ondergeschikte positie inneemt;
- Creëren van rijke erfbeplanting op de erfscheidingen als verbinding tussen landschapselementen. Bij voorkeur een bomengroep.

Verder worden er illustraties weergegeven met een samenhang tussen de bebouwing, waarin bij een functieverandering de nieuwe bebouwing aan het erf een ondergeschikte plaats inneemt. De erfbeplanting op de erfscheiding is transparant. De beeldreferenties op het bebouwingsniveau verwijzen duidelijk naar een architectuur waarbij op een eigentijdse wijze wordt omgegaan met de criteria, zolang dit recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Criteria nieuwe woningen:

- Beeldbepalend dakvlak met rustige uitstraling;
- Intentie moet zijn de goothoogte zo laag mogelijk te houden;
- Het gebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm van 1 of 1,5 bouwlaag met een kap;
- Bijgebouwen vormen samen met het hoofdgebouw een samenhangend ensemble;
- Voorkeur voor natuurlijke materialen en gedekte tinten.

STRUCTUURPLAN ZOEKZONES STEDELIJKE FUNCTIES (2008)

Het gebied rond de Kraatsweg is aangewezen als zoekzone voor wonen. Hierdoor gelden, naast het genoemd beeldkwaliteitsplan, de volgende randvoorwaarden uit het Structuurplan Zoekzones Stedelijke functies uit 2008:

- Handhaving bestaande groenelementen;
- Handhaving specifieke landschappelijke structuur;
- Vorming van een overgang tussen de kern en het landelijk gebied met zeer lage dichtheden;
- Goede afronding van de dorpsrand van Harskamp en de overgang naar het omliggende landschap;
- Afstemming op bestaande bebouwing;
- Specifieke vormgeving en verkaveling, uitgaande van gebiedskenmerken zoals hiervoor omschreven.



2 Principeschets kavel Harskamp Noord

STREEFBEELD / GEWENSTE BEELDKWALITEIT

Naast de hiervoor genoemde criteria uit het vigerend beleidskader zal er in het ontwerp aandacht moeten zijn voor de volgende aspecten:

UITGANGSPUNTEN ZOEKZONE

- Volgen van / aansluiten bij / versterken historische lijnen;
- Een verkaveling welke aansluit bij de kamerstructuur met percelen welke worden omzoomd door bomenrijen;
- Uitgangspunt is het behoud van de bestaande bebouwing aan de Harderwijkerweg;
- Nieuwe bebouwing koppelen aan de Kraatsweg;
- Zekere mate van openheid realiseren. In aansluiting op de oorspronkelijke structuur van het gebied een openheid die ervaarbaar is vanaf de Kraatsweg, door ten oosten van deze weg erfbebouwing te situeren achter weidegrond. Ook op deze manier krijgt de overgang van dorp naar agrarisch gebied vorm;
- Toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit door de mogelijkheid te onderzoeken van het realiseren van een openbaar toegankelijk deel. Dit kan door de aanleg van een wandelroute door het gebied in aansluiting op bestaande routes, het creëren van een open plek aan de Kraatsweg of een mogelijke verbinding naar een eventueel aan te leggen wijngaard.



3 Referentiebeeld 'schuur'woningen op Erve Oostermaet in Lettele. Architect: Franz Ziegler

UITGANGSPUNTEN KAVEL; ERF

- De nieuwe bebouwing ligt als een erf rondom een centrale plek, met één inrit vanaf de Kraatsweg;
- De bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen met elk een bijgebouw. De woningen worden gebouwd als een boerenerf met een vrijstaande woning vormgegeven als boerderij en een vrijstaande woning vormgegeven als schuur;
- Een dergelijke opzet als boerenerf op deze locatie sluit aan bij de voorgestelde structuur voor de zoekzone en wordt gezien als passend in het landschap ter plaatse, met fraaie erven ten noorden van de zoekzone;

- Aansluiting zoeken bij de villa pal ten noorden van de locatie levert geen kwaliteitswinst voor het omliggende landschap.

UITGANGSPUNTEN KAVEL; BEBOUWING

- De bebouwing heeft de uitstraling van bebouwing in het landelijk gebied en wordt onder architectuur gerealiseerd. Er is samenhang tussen de gebouwen op het erf in situering, massa, vorm, kleur en materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen voor de gevels, zoals baksteen en/of hout.
- Ook in de materialisering komt het onderscheid in uitstraling als woning of schuur tot uiting, door gebruik van relatief veel hout bij de als schuur vormgegeven woning en de bijgebouwen;
- De vrijstaande woningen hebben beiden een maximaal volume van 660 m^3 en een maximale oppervlakte van 75 m^2 aan bijgebouwen;
- De bebouwingshoogte is 1 tot 1,5 laag met kap, met een goot en gebouwhoogte conform het bestemmingsplan;
- Parkeren dient bij voorkeur inpandig te worden opgelost.



4 Inrichtingsplan locatie

UITGANGSPUNTEN KAVEL; LANDSCAPPELIJKE INRICHTING

- De inrichting van het erf sluit aan bij de kamerstructuur van het jonge kamponginningslandschap. De oude oost-west lopende kavelgrenzen in het gebied worden weer beplant met streekeigen beplanting. Voor aanplant langs het schouwpad aan de zuidkant is overleg met het waterschap nodig;
- De inrichting van het erf versterkt de kamerstructuur van het landschap door het gebruik van hagen en/of groene singels rond de kavels, aanplant van een eiken- of notengaard, solitaire bomen bij de woningen, het beperken van verharding en het gebruik van streekeigen beplanting;

- Tevens kan aan de oostzijde een houtwal worden gerealiseerd, met een mogelijkheid in de toekomst een wandelroute van en naar de kerk te realiseren;
- Aan de zijde van de Kraatsweg blijft het voorerf open van bebouwing. Elementen als een weide of een boomgaard kunnen hier hun plek krijgen.

UITWERKING EN DETAILLERING

- De gebouwen zijn aantoonbaar zorgvuldig gedetailleerd en worden onder architectuur gebouwd;
- Dakkapellen zijn in alle gevallen ondergeschikt aan het dakvlak;
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur;
- Kleuren versterken bij voorkeur de eigenheid van het materiaal, zoals gedekte tinten voor gevels en daken, met de mogelijkheid voor de toepassing van een traditionele dakbedekking als riet.

CONCLUSIE

Door dit beeldkwaliteitsplan wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de gemeente Ede naar maatwerk bij de beoordeling van bouwplannen bij een functieverandering in deze zone. Met het bundelen van bestaande niet-gebiedsspecifieke en gebiedsspecifieke criteria en objectcriteria wordt een solide basis gecreëerd, welke, aangevuld met aanvullende criteria, een helder beleidskader vormt voor het toetsen van de gewenste beeldkwaliteit. Een bouwplan met de intentie dit streefbeeld invulling te geven vormt een toegevoegde waarde voor de cultuurhistorie van het landschap en het buurtschap. Samen met het inrichtingsplan zal de functieverandering hiermee bijdragen aan het versterken van de identiteit van de specifieke locatie en daarmee de gewenste kwalitatieve verbetering van de bebouwde omgeving als gevolg hebben.