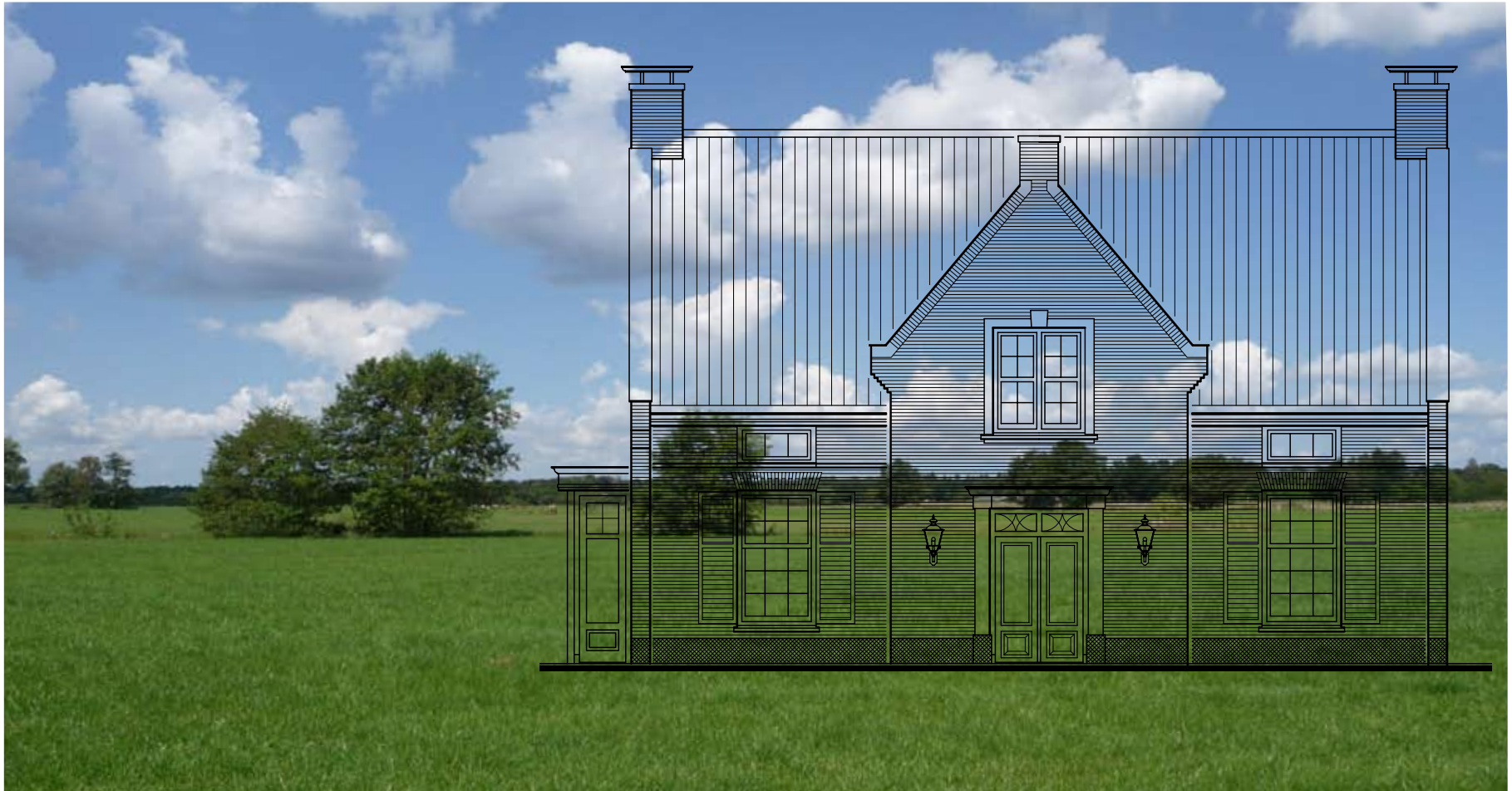






Annerie van Daatselaar Landschapsarchitect

Cronjéweg 15

6861 CD OOSTERBEEK

t 026 3392067

e info@annerievandaatselaar.nl



Friso Woudstra Architecten bna

Ruurloseweg 83

7251 LC VORDEN

t 0575 519455

e info@frisowoudstra.nl

Totaalvisie

Landgoed Beekdal Wissel

opdrachtgever : familie van Ee

datum : 3 december 2014

status : definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Programma van eisen, nieuwe inzichten en adviezen	9
3. Inrichtingsplan	13
3.1 Ruimtelijk concept	13
3.2 Samenhang natuur en cultuur	13
3.3. Klarbeek	15
3. 4 Natuurdoeltypen	17
3.5 Landschapsbeheertypen of landschapselementen	19
3.6 Cultuurhistorie	19
3.7 Wandelpaden	19
3.8 Bijzondere landgoedelementen	19
3.9 Overgangen privé – landschap	19
3.10 Overzicht oppervlakten en hoeveelheden	21
3.11 Beheermaatregelen	21
4. Beeldkwaliteitplan	23
4.1 Uitgangspunten vanuit het landschap	23
4.2 Identiteit landgoed Beekdal	25
4.3 Terreininrichting	27
5. Voorlopig ontwerp landhuis	29
5.1 Havezate en landschap	29
5.2 Materialen	29
5.3 Kopgevels en goten	29
5.4 Kozijnen en luiken	31
5.5 Volumes en hoogtes	31
Bijlage	
1. Verslag bewonersbijeenkomst d.d. 24 oktober 2011	32



Ligging landgoed Beekdal (★)



Vogelvlucht ontwerp 2011

1. Inleiding

Op 27 maart 2012 heeft het college van B & W van de gemeente Epe de Totaalvisie voor het nieuwe landgoed Beekdal in Wissel vastgesteld. De familie van Ee was voornemens om bijna 10 hectare nieuwe natuur te realiseren en drie landgoedwoningen te bouwen. Het was de bedoeling om hoofdwooning zelf te betrekken en de twee kleinere woningen te verkopen aan derden. Door de gewijzigde economische situatie is het niet mogelijk gebleken om de woningen te verkopen en het totale plan uit te voeren.

In overleg met de gemeente Epe is in oktober 2014 een nieuw plan opgesteld op basis van de volgende uitgangspunten: er wordt één woning gebouwd, 5 hectare nieuwe natuur aangelegd en ca. 4 hectare blijft agrarische grond. De gemeentelijke eis om het gehele landgoed onder de Natuurschoonwet te rangschikken blijft gehandhaafd. In de voorliggende Totaalvisie wordt dit nieuwe plan gepresenteerd. Evenals de vorige versie is deze nieuwe Totaalvisie met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Het landschapsonwerp en het ontwerp van de woning is in samenhang uitgewerkt en er heeft afstemming plaats gevonden met het Stedenbouwkundig beraad van de gemeente Epe. Het inrichtingsplan is door deze commissie goedgekeurd.

In de periode 2010/2011 zijn overleggen gevoerd met provincie Gelderland, Dienst Landelijk Gebied, Waterschap Veluwe en de Welstandscommissie. De hoofdlijnen van de Totaalvisie werden door alle partijen gedragen. In hoofdstuk 2 zijn de afspraken opgenomen die in de afgelopen jaren gemaakt zijn. In hoofdstuk 3 wordt het inrichtingsplan nader toegelicht. De inpassing van de Klaarbeek is in overleg met Waterschap Veluwe zorgvuldig uitgewerkt, waarbij de realisatie van een functionele en fraaie aansluiting op landgoed De Pirk een belangrijk uitgangspunt is geweest. Met de eigenaar van dit landgoed, de heer Smeets, is regelmatig contact geweest. Het beeldkwaliteitplan voor het huis en omliggende terreinen is opgenomen in hoofdstuk 4. Het is duidelijk dat het ambitieniveau van landgoed Beekdal hoog ligt. In hoofdstuk 5 wordt een beeld gegeven van het voorlopig ontwerp van het landhuis.

In oktober 2011 is het plan gepresenteerd aan de buurtbewoners. Het verslag van de bijeenkomst is aan dit rapport toegevoegd (bijlage 1). Het aangepaste plan, met minder woningen en minder nieuwe natuur, zal op

Programma van eisen gemeente Epe maart 2011 (zie bijlage 1)	Gebiedsanalyse juni 2010	Welstandscommissie en Stedenbouwkundig beraad	Totaalvisie november 2011
Algemeen Rangschikking NSW 90% openstelling in de vorm van wandelpaden Verbinding voor wandelaars tussen De Pirk en Beekdal	Conform eisen Idem Idem	- - -	Conform eisen Idem Idem
Landschap Minimaal 5 ha natuur realiseren Klaarbeek is drager van het landgoedplan Landschappelijke openheid blijft gehandhaafd Landschappelijke eenheid met Landgoed De Pirk	Conform eisen Idem Idem Idem	- - - -	Conform eisen Idem Idem Idem
Inrichting Contrast tussen natuur en cultuur zichtbaar maken Landschappelijke inrichting op basis van verkaveling (lijnvormige elementen, geen boomgroepen) Inrichting aansluiten op omliggend cultuurlandschap Overgangen openbaar - privé zorgvuldig uitwerken Landhuis in nabijheid Paalbeekweg (zandweg)	Conform eisen Geen lijnvormige elementen opgenomen Conform eisen Idem Ontsluiting vanaf de doorgaande (verharde) Paalbeekweg.	- - - - Ontsluiting beter vanaf de zandweg.	Conform eisen Van deze eis wordt afgeweken Conform eisen Idem Ontsluiting aangepast conform reactie Welstand/Stedenbouwkundig Beraad.
Bebouwing Eén landhuis van allure met max. 3 wooneenheden Landhuis en landschap worden in samenhang ontworpen Geen neoclassistische bouwstijl toepassen, maar keizen voor een bescheiden karakter	Conform eisen Idem Idem, Bouwstijl “formeel of informeel agrarisch landhuis met rondom watergang	Een monumentaal bouwblok wordt ongeschikt geacht voor deze locatie. Een ensemble van gebouwen met allure past hier beter. Dit uitgangspunt is goedgekeurd door Provincie Gelderland (mondelinge mededeling H. van Bolderen, gemeente Epe) De voorgestelde bouwstijl (formeel agrarisch landhuis) is akkoord, mits aan de volgende eisen wordt voldaan: 1. Duidelijk onderscheid tussen hoofdwooning en “bijwoningen” 2. Optimaliseren relatie met landschap	De relatie met het landschap is o.a. verbeterd door het ensemble van gebouwen iets te draaien, waardoor het hoofdhuis optimaal georiënteerd is op het landgoed en de omgeving. Zie hoofdstuk 3, 4 en 5 van de Totaalvisie. Zie Inrichtingsplan (hoofdstuk 3)
Communicatie Overleg met Waterschap Veluwe en DLG Omwonenden informeren over de planvorming	Waterschap op hoofdlijnen akkoord, DLG onduidelijk Bij de start van de Gebiedsanalyse (maart 2010) en in de volgende planfase	- -	Plan is afstemd met Waterschap Overleg met DLG via de gemeente. Informatiebijeenkomst met buurtbewoners heeft plaats gevonden op 24 oktober 2011(zie bijlage)

2. Programma van eisen, inzichten en adviezen

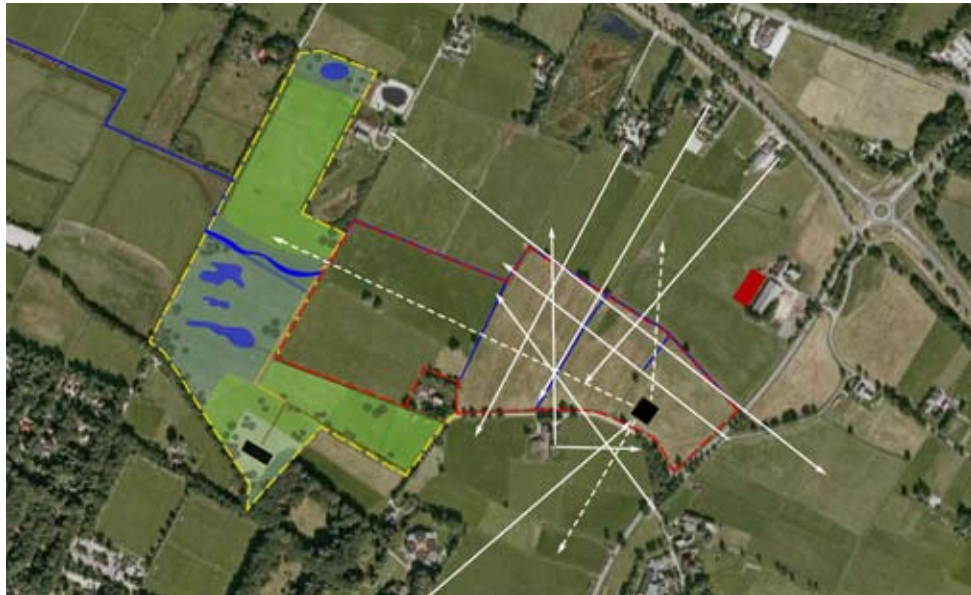
meer draagvlak kunnen rekenen bij de omwonenden.
In de tabel op pagina 8 zijn alle eisen, inzichten en adviezen uit de planperiode 2010/2011 opgenomen. Op basis hiervan is in 2010 het Ruimtelijk concept opgesteld en dat is vervolgens in 2011 uitgewerkt tot een Inrichtingsplan. De tekeningen staan op de pagina’s 10 en 11.

In 2014 zijn de wensen en eisen als volgt:

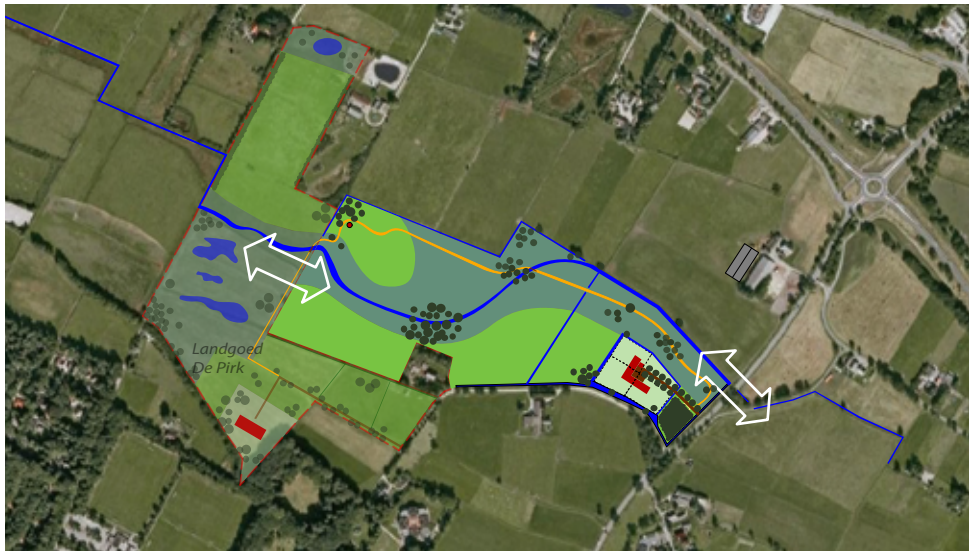
- Nieuwe wensen van de initiatiefnemer in 2014**
- de bouw van 1 woonhuis met 1 wooneenheid
 - het behoud van agrarisch gebruik van een deel van de grond

- Eisen gemeente Epe in 2014**
- het gehele landgoed (ca. 10 ha.) rangschikken onder de Natuurschoonwet
 - de locatie van de woning conform plan 2011
 - de natuurontwikkelingsgebied aansluiten op Landgoed De Pirk
 - de ligging van het nieuwe beektracé wijzigen: aantakking op bestaande beek in westelijke richting verplaatsen i.v.m. reeds gerealiseerde natuurontwikkeling ten noorden van de Klaarbeek

- Belangrijke uitgangspunten voor het inrichtingsplan**
- er wordt minimaal 5 ha. nieuwe natuur gerealiseerd
 - de Natuurschoonwet eist dat het agrarische perceel omzoomd moeten worden door beplanting (voor 75%



Zichtlijnen (uit: Gebiedsanalyse Landgoed Beekdal juni 2010)



Ruimtelijk concept (uit: Gebiedsanalyse Landgoed Beekdal juni 2010)

LEGENDA

- landgoed Beekdal
- bouwlocatie
- beek en sloten
- zichtlijn vanuit omgeving
- zichtlijn vanuit landhuis
- storende bebouwing

LEGENDA

- landhuis Beekdal
- privéterrein
- grasland
- vochtig hooiland
- bosjes en bomen
- beek
- wandelpad
- visuele en ecologische verbinding



Inrichtingsplan (2011)

LEGENDA

- landhuis Beekdal
- privébuitenruimte / siertuin
- bloemrijk grasland
- vochtig hooiland
- elzen en wilgenbomen
- hoogstamboomgaard
- beek en sloten
- wandelpad
- toegangsweg en plein
- tuinverharding (indicatief)



3. Inrichtingsplan 2014

van de omtrek of voor 50% met 1 beeldbepalende boom)

3.1 Ruimtelijk concept

Het behoud van de openheid van het landschap en het creëren van optimale voorwaarden voor natuurontwikkeling vormen de basis van het plan.

Zichtlijnen vanuit de omgeving en het landgoed zijn bepalend geweest voor de locatie van het landhuis. Het huis wordt geheel omgeven door agrarische grond. De eisen van de Natuurschoonwet leiden tot extra beplanting in dit deel van het plangebied. Het behoud van de openheid blijft een belangrijk uitgangspunt voor het inrichtingsplan.

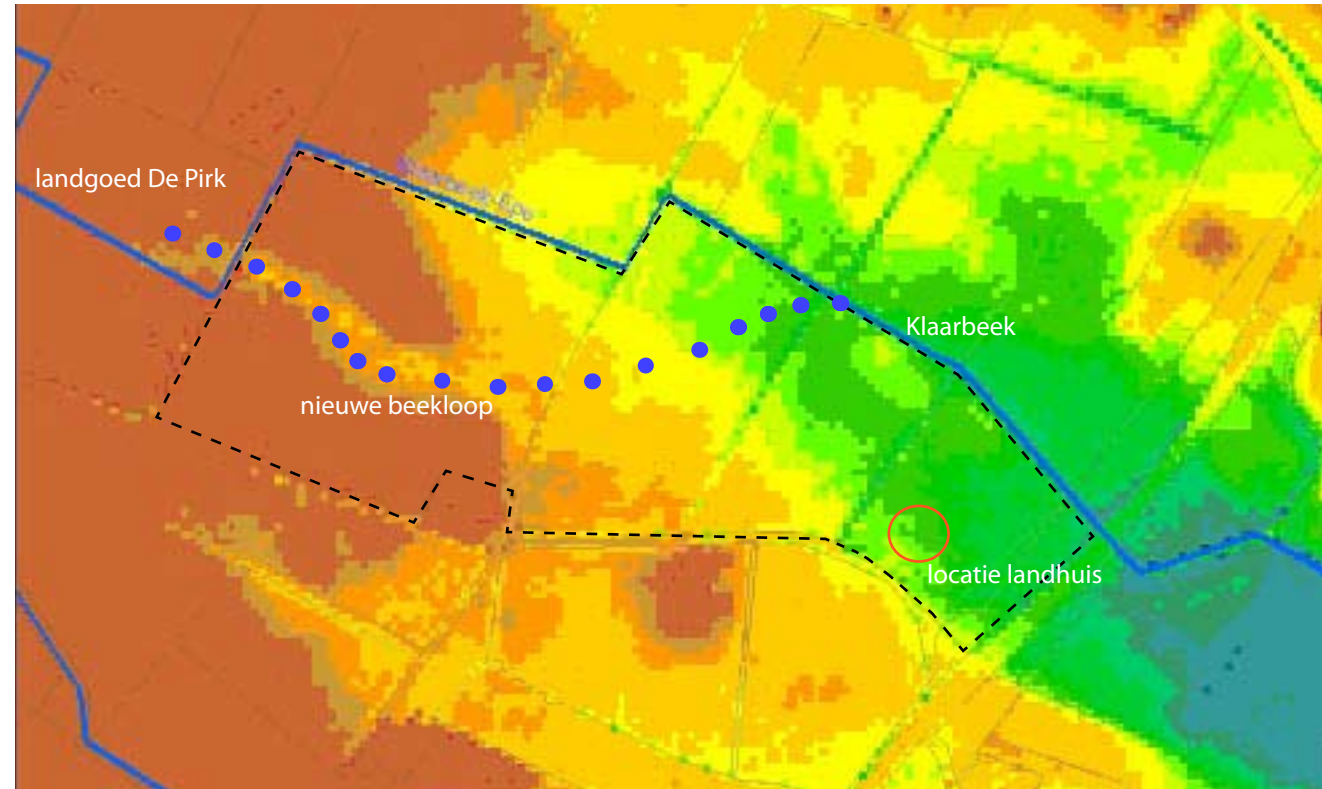
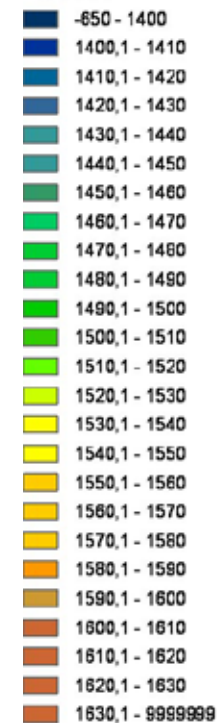
3.2 Samenhang natuur en cultuur

Voor het ontwerp van het landgoed zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Het landgoed moet zich optimaal voegen in het omliggende landschap, maar mag daarbij ook een eigen identiteit en uitstraling hebben.
- De natuurontwikkeling en de woonfunctie moeten op een harmonische wijze met elkaar samengaan, hierbij mag "het stempel" van de initiatiefnemers (en toekomstige bewoners) zichtbaar zijn.

Maaiveldhoogte (cm +NAP)

<VALUE>



nieuwe beekloop op landgoed De Pirk (zomer 2011)



huidige situatie Klarbeek



Inrichtingsplan 2014

3.3. Klarbeek

De Klarbeek is door de provincie aangemerkt als SED-water: dit is een water met een specifiek ecologische doelstelling. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn voor SED-wateren onder meer gericht op "het veiligstellen en ontwikkelen van deze wateren en het ten minste handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie, evenals op het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op ecologie, kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en grondwater".

Het westelijke deel van het landgoed is met een peil van ca. 15,5 m + NAP het hoogst gelegen, het oostelijk deel ligt ongeveer 0,5 m lager. Op de hoogtekkaart van Waterschap Veluwe is goed te zien dat het westelijk deel doorsneden wordt door een lagere zone, mogelijk een eerdere waterloop. Ter plaatse van deze meanderende strook wordt de nieuwe beekloop van de Klarbeek aangelegd, in aansluiting op het nieuwe beektracé op landgoed De Pirk. De lengte van de nieuwe beekloop op landgoed Beekdal is ca. 300 m.

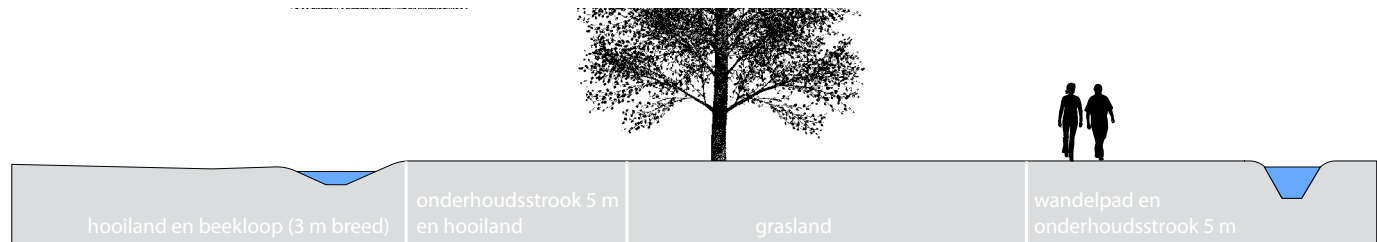
De nieuwe beek krijgt een smalle, enigszins slingerende, ondiepe loop zonder flauwe oevers. Flauwe oevers zorgen namelijk voor een verbreding van het stroomprofiel en afname van de stroomsnelheid, en daardoor vermindert en verdwijnt het gewenste beekkarakter. De oevers worden onregelmatig aan gelegd, waardoor de beek zijn eigen profiel verder kan vormgeven. Door het aanbrengen van "stoer"objecten in het stroomprofiel, zoals boomstronken en takken, ontstaat er stromings- en structuurvariatie.

Aan weerszijden van de nieuwe beek wordt de bouwvoor (tot een diepte van 30 cm) verwijderd. Ten noorden van de beek betreft het een stook met een variabele breedte van 5 tot 20 meter. Aan de zuidzijde wordt de strook tussen de 10 en 40 meter breed. Het verwijderen van de bouwvoor zorgt voor een voedselarmere bodem, maar het is niet bedoeld om flauwe oevers te realiseren. De laaggelegen zones van de beek mogen overstromen bij hoge beekafvoeren. In deze zone worden enkele moerasige, slenkvormige laagtes aangelegd voor de ontwikkeling moerasvegetaties en fauna van natte milieus. Hierbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige laagtes in het terrein.

De nieuwe beekloop sluit op een logisch punt aan op de huidige Klarbeek. De huidige beek blijft geheel



huidige situatie



nieuwe beekloop breed



nieuwe beekloop smal

Principe profielen van de bestaande en nieuwe beekloop

Inrichtingsplan 2014

gehandhaafd om een goede ontwatering van de percelen in de omgeving te kunnen garanderen. Zowel de huidige als de nieuwe beekloop moeten goed bereikbaar zijn voor onderhoud. In het ontwerp is rekening gehouden met een 5 meter vrije strook voor de onderhoudsmachines. Het beekonderhoud wordt zo extensief mogelijk (fasering in ruimte en tijd) uitgevoerd; er blijven altijd delen van vegetatie (min. 25%) en hout (takken e.d.) en bladeren liggen. Het maaisel wordt altijd afgevoerd.

Er zijn de volgende afspraken met Waterschap Veluwe gemaakt over de bestaande en de nieuwe beekloop:

- Het nieuwe beektracé krijgt de A-status en wordt door het Waterschap onderhouden.
- Op een deel van het oude tracé vervalt de A-status. De watergang blijft behouden ten behoeve van de afvoer van water vanaf de noordelijk gelegen percelen. Het Waterschap vindt het wenselijk dat de initiatiefnemer van het landgoed het onderhoud van deze watergang op zich neemt.
- Tussen het oude en nieuwe tracé (bovenstrooms op het landgoed) wordt een duiker geplaatst om de waterafvoer van de noordelijke percelen en bij hoogwater te kunnen garanderen.
- Daar waar de nieuwe beekloop over gaat in het oude tracé, wordt een duiker of een voorde geplaatst. Daarmee is het mogelijk om met onderhoudsmaterieel de watergang te kruisen.

De definitieve uitwerkingsplannen worden aan het Waterschap voorgelegd.

3.4 Natuurdoeltypen

Het is de wens om een open landschap met een natuurlijk karakter te realiseren. Gras- en hooilanden zijn passende natuurdoeltypen in beekdallandschappen. Op basis van het Natuurbeheerplan Gelderland 2011 en de Index Natuur en Landschap is gekozen voor de volgende natuurdoeltypen: Vochtig hooiland (N10.02) en Kruidenrijk- en faunarijk grasland (N12.02).

Het vochtige hooiland ligt voornamelijk ten zuiden van de nieuwe beekloop en kan tot ontwikkeling komen door het afgraven van ca. 30 cm van de bovenlaag van het huidige maaiveld. De overige graslanden worden omgevormd tot kruidenrijk- en faunarijkgrasland. De bodem wordt hier niet afgegraven, maar verschaald en



kruidenrijk grasland en hooiland



bestaande bomen handhaven



hoogstam boomgaard



wandelpad

Inrichtingsplan 2014

gedeeltelijk verhoogd met de vrijkomende grond bij de aanleg van de beekloop en het hooiland.

3.5 Beplanting

De bestaande bomen (wilgen en els) blijven gehandhaafd. De ligging van nieuwe beekloop is hierop afgestemd. Om het landgoed aan de eisen van de NSW te laten voldoen, moet er beplanting rondom het agrarisch perceel worden aangebracht. Er is gekozen voor de variant 50% omzoming en 1 beeldbepalende boom.

Om het landschap zo open mogelijk te houden wordt alleen langs de Paalbeekweg opgaande bomen aangeplant (Zwarte elzen). Verder worden beuken- en een meidoornhagen toegepast. De beeldbepalende boom is een esdoorn (*Acer pseudoplatanus* 'Atropururea').

Op het privéterrein wordt een hoogstamboomgaard aangeplant.

3.6 Cultuurhistorie

In de Gebiedsanalyse (2010) is een zorgvuldig onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie van het gebied en de omgeving. Over de omgeving is veel te melden, maar in het beekdal zijn geen bijzondere cultuurhistorische relictten of aanleidingen te vinden die een bijdrage kunnen leveren aan het inrichtingsplan.

3.7 Wandelpaden

Het landgoed wordt opengesteld voor wandelaars. Vanaf de Paalbeekweg is het landgoed op twee plekken te betreden: nabij de kruising van de Paalbeekweg en de Klaarbeek en bij de aan te leggen parkeerplaats (5 plaatsen) aan de zandweg. Het wandelpad voert over het gehele landgoed en sluit aan op het (nog aan te leggen) pad op landgoed De Pirk. Er wordt ruim 750 meter wandelpad gerealiseerd.

De wandelpaden worden uitgevoerd als graspaden met een breedte van ca. 1,5 meter en worden door geregeld maaien in stand gehouden. Deze informele uitvoering past in het natuurlijke karakter van het landgoed. Dat de wandelaars mogelijk natte voeten krijgen hoort bij de beleving van het landgoed Beekdal!

3.8 Bijzondere landgoedelementen

Landgoed Beekdal krijgt extra uitstraling door de aanleg van enkele bijzondere elementen in het landschap. De toegangen voor de wandelaars worden gemarkeerd door herkenbare (NSW)bordjes. Maar ook de bruggetjes over watergangen en een zitplek (evt. met informatiebord) worden in een passende stijl ontworpen.

3.9 Overgangen privé – landschap

Op landgoed Beekdal bestaat deze overgang uit een lage (1 m hoge) beukenhaag.



Inrichtingsplan 2014

3.10 Overzicht oppervlakten en hoeveelheden
De landschappelijke inrichting bestaat uit de volgende elementen:

Hooiland incl. beekloop	1,75	ha
Landhuis en privéterrein	3,15	ha
Elzenbosje	0,1	ha
Agrarische grond	4,35	ha
Privéterreinen/overig	0,35	ha
Totale oppervlakte	9,7	ha

Opengesteld wandelpad	ca. 750 m
Lengte nieuwe beekloop	ca. 300 m

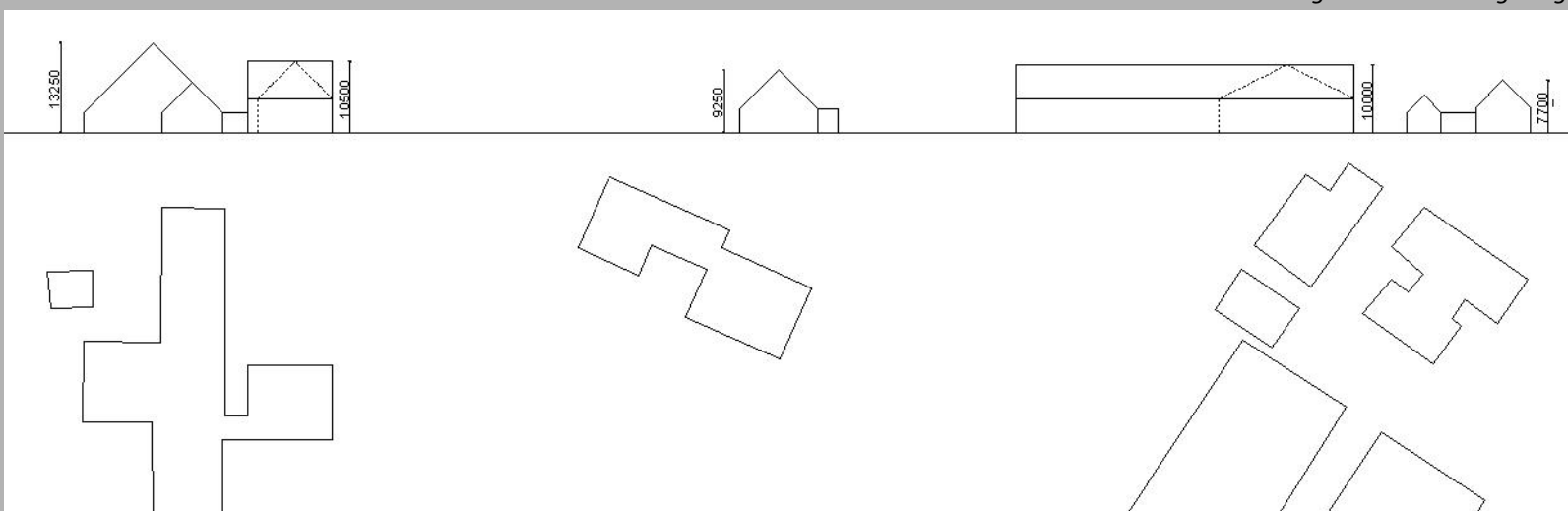
Bomen langs de Paalbeek weg	28 st.	Zwarte els (Alnus glutinosa)	plantstand 8 m
Beeldbepalende boom	1 st.	Esdoorn (Acer pseudoplatanus 'Atropurpurea')	
Hagen om privéterrein	370 m	Beuk (Fagus sylvatica)	dubbele rij plantafstand 0,3 m
Hagen om agrarische grond	355 m	Meidoorn (Crataegus monogyna)	enkele rij plantafstand 0,3 m

3.11 Beheermaatregelen
Het beheer van het landgoed zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd, waarbij het handhaven van de openheid van het landschap het belangrijkste uitgangspunt is. De maatregelen zullen bestaan uit het inscharen van vee gedurende een deel van het jaar en het ten minste 1 keer per jaar maaien en afvoeren. De opslag van bomen en struiken op andere plekken dan aangegeven in het inrichtingsplan moet hiermee voorkomen worden. De concrete afspraken over het beheer van landgoed Beekdal wordt in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.

- LEGENDA**
- landhuis Beekdal
 - privébuitenruimte / siertuin
 - bloemrijk grasland
 - vochtig hooiland
 - nieuwe beplanting (elzen)
 - hoogstamboomgaard
 - beek en sloten
 - wandelpad
 - toegangsweg en plein
 - bruggetje



bebouwing in de directe omgeving



4. Beeldkwaliteitplan

4.1 Uitgangspunten vanuit het landschap

Oriëntatie en zichtlijnen

De belangrijkste as van het landgoed is de lengteas welke van oost naar west loopt, hier sluit de as aan op het aangrenzende landgoed De Pirk. Tevens is deze as de raaklijn aan de verlegde Klarbeek die de basis vormt voor de inrichting van het landgoed. Deze as zal zich ook in de bebouwing moeten manifesteren en vrij zicht bieden over het landgoed. Het landgoed wordt -in beperkte mate- begrensd door bebouwing, maar de noordzijde biedt zicht op de Klarbeek en het achterliggende open landschap.

Het landhuis manifesteert zich vanuit de omgeving op verschillende manieren. Vanaf de Paalbeekweg ligt de bebouwing verscholen achter de half-transparante beplanting langs de Klarbeek, waarna er verder richting Wissel zich een doorzicht aandient die vrij zicht op de lengteas van het landgoed biedt. Vanuit de richting van Wissel is de bebouwing te zien tegen de achtergrond van het landschap. Door het gebogen tracé van de zandweg ontstaat er een wisselend beeld van het landgoedlandschap.

Bebouwing in de omgeving

De omringende percelen bestaan uit compacte voormalige boerenerven met verschillende grote en kleinere bijgebouwen. In deze clusters zijn de hoofdgebouwen duidelijk herkenbaar door hun positie, materialisatie en volume. De maximale hoogte van de bebouwing op de omringende percelen is ca. 13 meter.



referentiebeelden havezatestijl

Beeldkwaliteitplan

4.2 Identiteit landgoed Beekdal

Autonoom landhuis in historische bouwstijl

Een landgoed vraagt om bebouwing met allure en deze kan -zeker gezien het ontbreken van oorspronkelijke bebouwing- als autonome entiteit in het landschap worden geplaatst. Daarnaast zal de bebouwing ook vanzelfsprekend en tijdloos moeten zijn om zich te kunnen voegen in in z'n omgeving. Een compact volume en een historische bouwstijl passen bij deze uitgangspunten.

De historische havezatestijl is passend is op deze plek vanwege zijn relatief kleinschalige karakter en clustering van gebouwen rondom een erf of plein. Er is door de oorspronkelijk militaire functie van een havezate sprake van een duidelijke begrenzing tussen binnen en buiten. Dit versterkte huis of hoeve heeft zich door de tijd heen ontwikkeld tot een synoniem voor landelijke huizen welke te herkennen zijn aan de schilddaken, met blauw gesmoorde dakpannen, welke zijn opgesloten tussen doorschietende topgevels met schoorstenen. Daarnaast zijn de houten kozijnen met roedeverdeling, luiken, natuurstenen omlijstingen, grof metselwerk, karakteristieke kenmerken. Deze historische architectuurstijl en het gebruik van de bijbehorende sobere materialen die door het verouderingsproces steeds mooier worden, dragen bij aan de identiteit van landgoed Beekdal.



aanzicht vanuit zuidwesten

Bijzondere landgoedelementen

De vanzelfsprekendheid van bebouwing op deze plek in het landschap kan worden versterkt door kleine architectonische accenten in het landschap te plaatsen. Het eerste accent bestaat uit een bruggetje, waarover het landgoed betreden kan worden.

Het tweede accent ligt nabij de overgang naar het landgoed De Pirk. Om de herkenbaarheid van landgoed Beekdal te vergroten, is nabij de overgang tussen deze landgoederen is een architectonische invulling denkbaar in de vorm van bijvoorbeeld een uitkijk- of schuilplek. Een meer eenvoudige uitvoering kan bestaan uit een bijzonder vormgegeven zitplek. Op pagina 26 staan enkele referentiebeelden.

*bankje**brug**schuilplek/uitkijkpunt**referentiebeeld tuin**referentiebeeld
formele tuin*

Beeldkwaliteitplan

4.3 Terreininrichting

Toegangsweg en plein

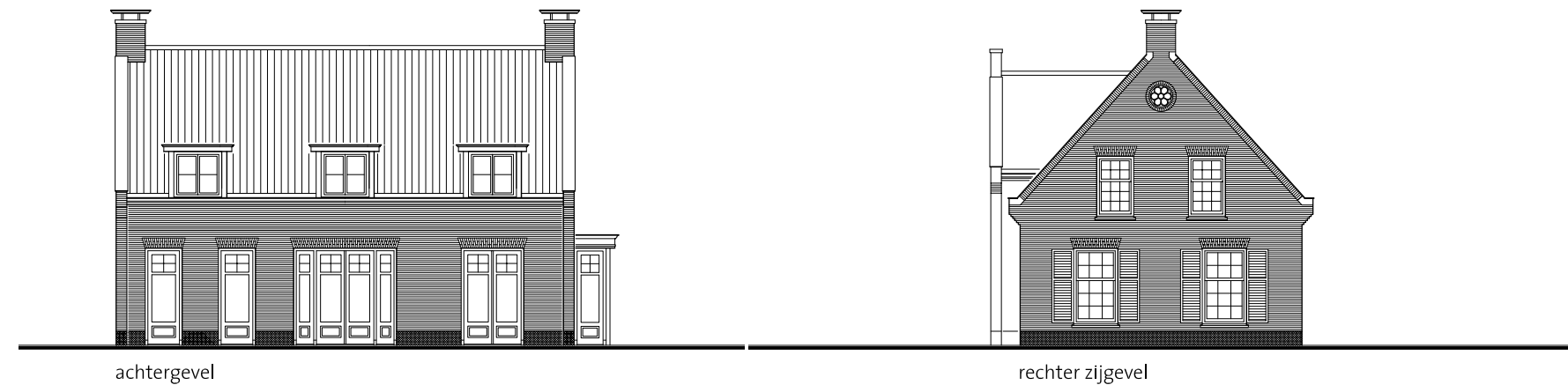
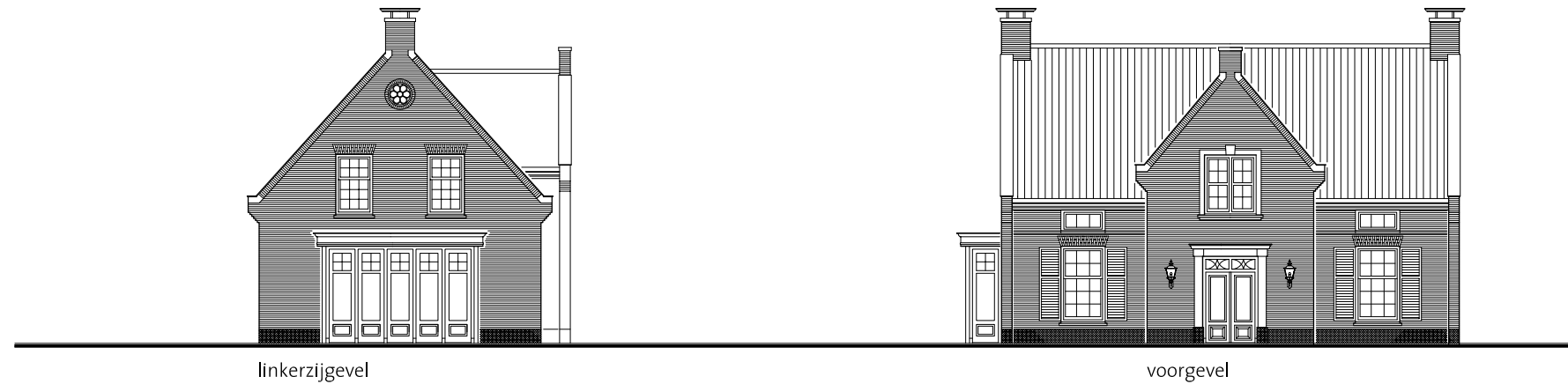
De toegangsweg en het plein worden uitgevoerd in klassieke klinkerbestrating. De materialen en kleuren worden afgestemd op het metselwerk van de gebouwen. Detailleringen met behulp van (kleine) natuursteenelementen zijn denkbaar. Op het privéterrein wordt minimaal 1 grote boom aangeplant. Het erf biedt voldoende ruimte voor informeel parkeren.

De toegangsweg wordt (indien gewenst) van lage verlichtingselementen voorzien. De lichtbron is op de weg gericht en heeft zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving. Op het erf bestaat de verlichting uit armaturen die aan de gevels bevestigd zijn. De verlichtingselementen passen qua sfeer en maat bij de architectuur van de woning.

Tuin

- De tuin heeft een duidelijke relatie met het huis.
- Nabij het huis ligt een stijltuin die passend is bij de havezate (symmetrische plantvakken, kleine vijver, hagen, sierplanten) en een duidelijke relatie heeft met het landschap (zichtlijnen).
- Op enige afstand van het huis is een meer landschappelijke aanleg mogelijk.
- Tuinafschermingen zijn een onderdeel van de architectuur van de woning. Er mogen geen (prefab) schuttingen worden toegepast.
- Overige afschermingen bestaan uit losse beplanting of geschoren hagen (taxus, hulst, beuk of meidoorn). Coniferen- en laurierhagen zijn niet toegestaan.





gevels landhuis Beekdal

5. Voorlopig ontwerp landhuis

5.1 Havezate en landschap

Met de vormgeving van landhuis Beekdal wordt gerefereerd aan de historische havezate. Een havezate is een versterkt huis, hofstede, hof of hoeve. Oorspronkelijk was het een benaming voor een grote boerderij met land, later werd het een benaming voor landelijke huizen. De havezatestijl kenmerkt zich door de kopgevels waartussen zich een schilddak bevindt.

5.2 Materialen

De woning en het bijgebouw krijgen een klassieke uitstraling, zonder monumentaal te worden. Door de detaillering, het materiaalgebruik en het kleurgebruik zijn de gebouwen sober en stoer van karakter.

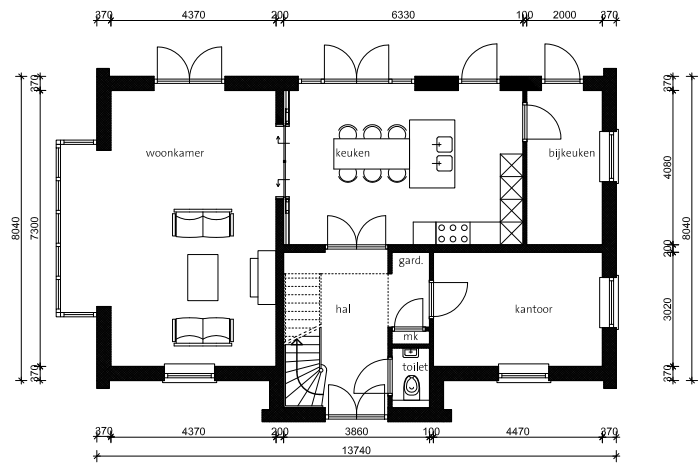
- Metselsteen kleur grijsbruin
- Houten raamkozijnen
- Houten luiken
- Natuursteen accenten
- Blauw gesmoorde dakpannen en leien
- Zink
- Stucwerk plint

5.3 Kopgevels en goten van de woning

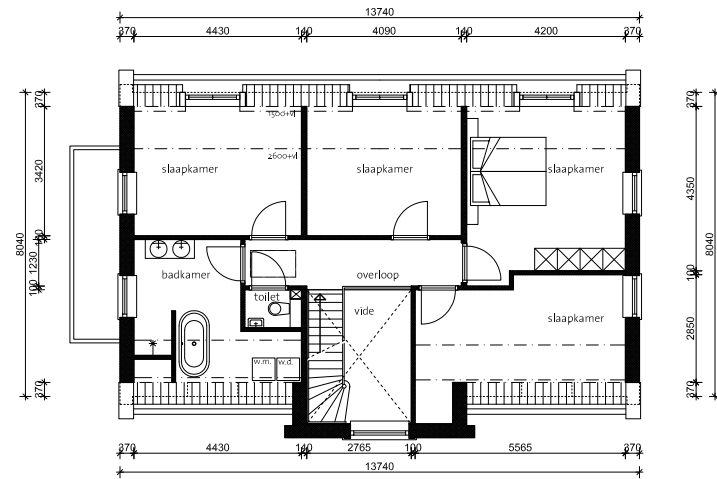
De aanzetten van de kopgevels worden met hardstenen ornamenten verrijkt. Tussen deze kopgevels wordt een getimmerde goot met een zinken kraal gemaakt.



dakrand detail



begane grond



1e verdieping

5.4 Kozijnen en luiken

De woning wordt voorzien van ramen mnet roedeverdeling en louvre-luiken.

5.5 Volume en hoogtes

- Woning: 828 m3,
2 bouwlagen met kap
nokhoogte 9 m,
goothoogte 4,3 m
- Bijgebouw: 1 bouwlaag met kap,
nokhoogte 8 m,
goothoogte 3,5 m

(N.B. Hoogtes gemeten vanaf peil.)

Bijlage 1

Verslag van de informatiebijeenkomst, maandagavond 24 oktober 2011
Locatie: Familie van Ee, Wisselseweg 27 te Epe

1. Opening

Herwin van Ee heet de ca. twintig belangstellenden welkom en stelt de adviseurs voor die een korte presentatie geven. Helaas kon er geen afgevaardigde van de gemeente aanwezig zijn.

2. Procedure oprichting landgoed Beekdal

Fred van den Tempel van Tempel-advies licht de Leidraad toe die de gemeente volgt bij het opstellen van nieuwe landgoederen. Aan de orde komt:

- Startnotitie
- Gebiedsanalyse met programma van eisen
- Totaalvisie (inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, exploitatie-opzet)
 - overleg welstandscommissie, DLG, Waterschap, bureu
 - vaststelling door B&W
- Anterieure overeenkomst
- Aanvraag wijziging bestemmingsplan
 - voorontwerp bestemmingsplan → inspraakreacties
 - ontwerp bestemmingsplan → zienswijze
 - vaststelling door gemeenteraad (na eventuele aanpassingen)
 - beroep bij Raad van State
- Aanleg landgoed (bouwvergunning, ontgrondingsvergunning, watervergunning)

3. Inrichtingsplan

Annerie van Daatselaar (landschapsarchitect) licht het inrichtingsplan toe. Aan de orde komt:

- Keuze voor behoud van openheid van het Beekdal
- Locatie van de bebouwing binnen het landgoed
- Afstemming met landgoed De Pirk
- Realisatie van een wandelpad
- Afgraven nieuwe beekloop met behoud van de huidige beekloop
- Aan te planten bomen

4. Beeldkwaliteitsplan

Eric Lindenschot van Friso Woudstra architecten licht het ontwerp van het nieuw te bouwen landhuis toe. Aan de orde komt de vormgeving van het nieuwe landhuis en de omvang, alsmede de plaats waar het binnen het landgoed wordt gelokaliseerd.

5. Discussie

Tijdens de presentaties en na afloop vindt een levendige discussie plaats:

- De procedure kan weleens langer duren dan gepland. Aangegeven wordt dat wanneer alle juridische mogelijkheden worden benut het project vier jaar kan worden vertraagd.
- De noodzaak van de oprichting van een nieuw landgoed wordt door veel aanwezigen betwijfeld. Het Beekdal is mooi zoals het nu is. Waarom moet er bebouwing komen en waarom in deze vorm die niet streekeigen is? De behouden openheid wordt toegejuicht, men is blij dat er geen bos wordt aangeplant, het landhuis wordt evenwel als verdichtend gezien. Door de adviseurs wordt aangegeven dat het overheidsbeleid is om natuurontwikkeling te laten plaatsvinden door particulier initiatief. Ook de gemeente Epe heeft hiervoor gekozen. Nieuwe landgoederen worden gezien als middel om de Ecologische Verbindingszones tussen Veluwe en IJssel tot stand te brengen. Daarnaast wordt door

vorming van het landgoed de openheid gewaarborgd. Ongewenste zaken zoals intensieve veehouderij of boomteelt kunnen niet meer worden ontwikkeld.

- De Ecologische Verbindingszone wordt door het bouwen van een landhuis te smal. Hier gaat geen wild doorheen lopen. Kan het landhuis niet elders worden gebouwd of aan de uiterste rand van het landgoed? De bouw van een landhuis neemt voor enkele woningen zicht weg. Annerie geeft aan dat er uitvoering en zorgvuldig is gekozen voor de locatie van het landhuis. De weerstand tegen de nieuwe bebouwing is begrijpelijk, maar zonder bebouwing komt geen nieuwe natuur tot stand.
- De aan te planten bomen naast de beek moeten op dusdanige afstand gehouden worden dat er geen schaduwwerking voor naburige percelen van komt.
- Wie gaan er straks op het landgoed wonen en wie doet het onderhoud? Herwin geeft aan dat hij met zijn echtgenote in één van de drie wooneenheden gaat wonen. De overige twee worden verkocht. Het onderhoud van de nieuwe natuur wordt door hemzelf gedaan. Fred geeft aan dat in de anterieure overeenkomst met de gemeente onderhoudsverplichtingen komen te staan. Hierdoor is het beheer afdwingbaar. Vanuit de belangstellenden wordt aangegeven dat er het risico bestaat van spontane ontwikkeling van houtopstanden.
- Welke invloed heeft het landgoed voor een naastgelegen paardenbedrijf? Komen er meer muggen en knutten? Wordt het paardenbedrijf belemmerd in zijn bedrijfsvoering? Fred geeft aan dat een paardenbedrijf een beperkte geurcontour heeft (50 meter) en dat de bebouwing hier voldoende ver van af blijft. Of er meer muggen en knutten komen is niet direct te voorspellen. Bij stromend water zoals in de beek lijkt de overlast beperkt.
- Wat wordt het waterpeil van de beek? Krijgen we overlast van hoger water? Annerie geeft aan dat het Waterschap geen ander waterniveau gaat aanhouden. De nieuwe beekloop wordt op dezelfde diepte gehouden als de bestaande beek. Er komt dus geen extra overlast van water.
- Waarvoor zijn de parkeerplaatsen bedoeld? De gemeente wil dat bezoekers van het landgoed niet langs de weg parkeren en eist een aantal parkeerplaatsen op het landgoed.

6. Sluiting

Herwin van Ee sluit het formele gedeelte van de avond af en bedankt de belangstellenden en de adviseurs voor hun inbreng. Na afloop is er ruimte om individueel opmerkingen te maken en vragen te stellen.

Fred van den Tempel
25 oktober 2011

Naschrift

Met de heer Smeets (niet aanwezig) van naburig landgoed de Pirk heeft al eerder afstemming plaatsgevonden door Annerie van Daatselaar. De hoeveelheid bomen die is ingetekend achter zijn woning wordt op verzoek van de heer Smeets verminderd. Voorts is afgesproken dat er een goede aansluiting komt van het wandelpad vanaf landgoed Beekdal op landgoed de Pirk.

