



Beeldkwaliteitsplan

Bijsterbosweg 3, Epe
April 2021

Colofon

Opdrachtgever:

P.Wagenaar

Datum:

April 2021

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7 Amersfoort
3811 NA
T 033 465 6545
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 4
2. Historie, landschap en beleid	blz. 5
3. Bestaande situatie	blz. 7
4. Nieuwe situatie	blz. 10
5. Richtlijnen voor beeldkwaliteit	blz. 12

1.0 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Bijsterbosweg 3 in Epe.

De locatie aan de Bijsterbosweg 3, gelegen ten noordoosten van de kern Epe, betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De pandeigenaar is voornemens de drie bestaande voormalige varkensschuren te slopen.

In ruil hiervoor worden twee nieuwe woningen teruggebouwd. Het perceel is kadastraal bekend als Sectie B, Nummer 2516, en beslaat een oppervlakte van 7.320 m².

1.2 Doel

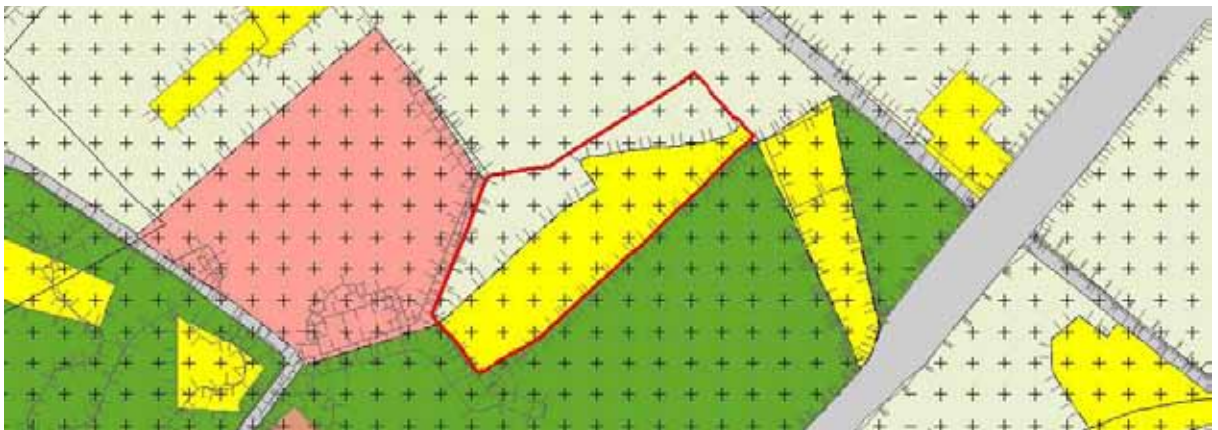
Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om inzichtelijk te maken hoe de beoogde ontwikkeling eruit komt te zien.

1.3 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan start met een historische en ruimtelijke beschrijving van de omgeving. Vervolgens komt de bestaande situatie aan bod, wordt er daarna ingegaan op de toekomstige ontwikkeling en wordt er afgesloten met een impressie van hoe de ontwikkeling eruit kan komen te zien.



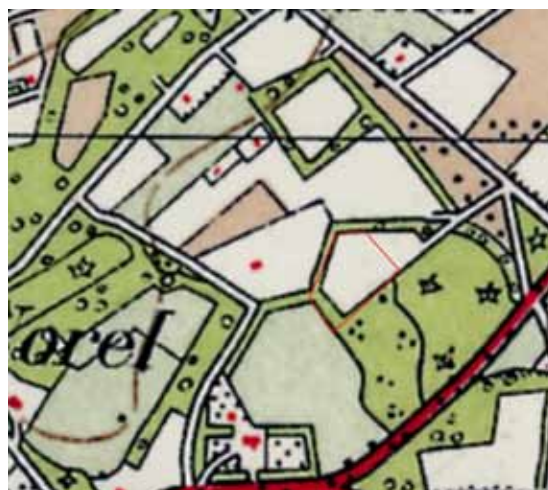
Plangebied met uitsnede vigerend bestemmingsplan.



2.0 Historie, landschap en beleid



1900



1950



1970



2000

Historische ontwikkeling

Op de historische kaarten is goed te zien dat het gebied in de geschiedenis altijd open is geweest. De onbebouwde 'kamer' is landschappelijk en cultuurhistorisch dan ook zeer waardevol. Het is één van de zeldzame locaties die nog nooit bebouwd is geweest.

Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel

Het plangebied ligt in het gebied van de dekzandruggen en oude bouwlanden. Dit landschapstype ligt op de flank van de Veluwe. De dekzandruggen liggen over het algemeen in een dwarsrichting (oost-west) op de Veluwe. Kenmerkend voor de hogere zandgronden is de aanwezigheid van bebouwingslinten en een groot complex of collectief van oude bouwlanden bij het dorp. Over het algemeen loopt de hoofdontsluiting evenwijdig aan de stuwwal, op de overgang van hoog naar laag of tussen de bouwlanden door. Vanuit de kern waai-eren wegen en linten vervolgens uit. De overgang naar lagere gebieden is over het algemeen vrij scherp. Diep ingesneden beekdalen en hoge gronden wisselen elkaar op korte afstand af.

Kenmerkend voor deze hogere zandgronden is de aanwezigheid van bebouwingslinten (tegenwoordig vaak kernen) en een groot complex of collectief van oude bouwlanden bij het dorp. Kenmerken van oude bouwlanden zijn de bolle ligging, grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden. Voor deze gebieden is ook een landschapsontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin worden de volgende punten genoemd die relevant zijn voor het plangebied:

- Ontwikkeling van de landschappelijke kenmerken van de hoge, relatief besloten gronden. Het beleid is hier gericht op behoud en versterking van open akkers, paden, beplantingen, ontginningslijnen en op het gebied toegespitste manieren van bouwen.
- Versterking van cultuurhistorische kenmerken. Vaak houdt dat in dat door middel van beplantingsvoorstellen deze kenmerken zichtbaarder worden gemaakt.
- Versterking van ecologische waarden en biodiversiteit, door herstel van landschappelijke overgangen en bijbehorende systemen en beplanting.

Daarnaast zijn er specifieke uitgangspunten opgesteld voor de dekzandruggen en oude bouwlanden. Het voor het plangebied relevante uitgangspunt luidt als volgt:

- Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant (beuken, eiken, lindes, kastanjes) en onverharde paden worden begeleid door hagen. In waardevolle open ruimtes planten we niet aan. Het afleesbaar maken van het netwerk van paden en wegen draagt bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van deze landschapseenheid. Het moet echter niet gaan concurreren met de gewenste openheid van de enken en daarom worden de paden en wegen op de waardevolle open delen van de enken niet aangeplant.



Planlocatie: Dekzandruggen en bouwlanden. Bron: Buitengebied Epe

3.0 Bestaande situatie

Het plangebied is op circa 100 meter van de Bijsterbosweg gelegen. Alle voormalige agrarische bebouwing is voorzien van een woonbestemming. De gronden aan de noordzijde zijn voorzien van een agrarische bestemming. De gronden aan de zuidzijde zijn bestemd als bos. Deze gronden zijn tevens aangeduid als GNN gebied. In de omgeving van Bijsterbosweg 3 zijn enkele andere woningen te vinden en een tuincentrum.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is de voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. Verder naar het zuidwesten is de agrarische bebouwing gelegen welke eerder gebruikt werden als stallen voor het vee. Momenteel wordt een deel van deze opstallen gebruikt als caravanstalling. Rondom deze voormalige stallen is verharding gelegen.





*Een andere kwaliteit van het gebied zijn de open en onbebouwde kamerstructuren in het groen.
Deze zijn cultuurhistorisch gezien erg waardevol.*

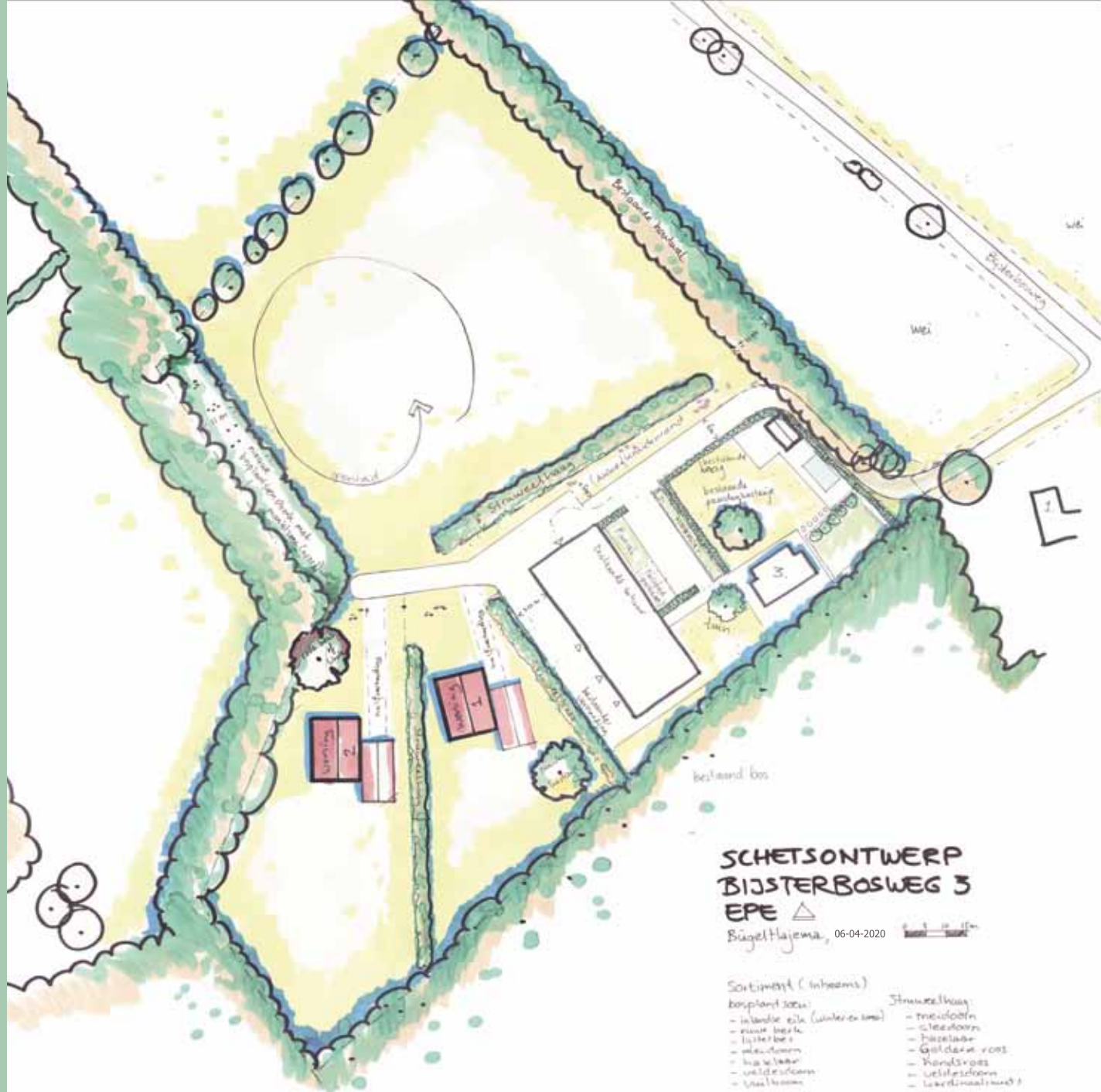


Uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om inzichtelijk te maken hoe de beoogde ontwikkeling eruit komt te zien. De kernkwaliteiten van de verschillende landschapseenheden op basis van het landschapsontwikkelingsplan zijn beschermd door middel van gebiedsaanduidingen.

Voor het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Besloten openheid
- Laanbeplantingen
- Bebouwingslinten met doorzichten
- Oude wegen en paden
- Bolle ligging
- Grote open percelen met randbeplantingen
- Steilranden



4.0 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden er op de plek van de oude schuren twee nieuwe woningen gebouwd. Door ze op deze manier te situeren blijft de openheid van de kamerstructuur behouden en past het in lijn met de bestaande bebouwing. De oprijlanen naar de woningen toe zullen bestaan uit halfverharding. Zo blijft het gebied zo groen mogelijk in uitstraling. Tussen de woningen dient een struweelhaag als groene erfafscheiding.

Ook komt een struweelhaag ten noorden van de bestaande woning. Deze struweelhaag versterkt de besloten openheid van het gebied. Ten westen van deze openheid wordt er een nieuwe zone met groenaangelegd om de kamerstructuur te versterken. De (kap)richtingen van de woningen zal noord zuid gericht zijn om het kavel aan de voorzijde zo breed en open mogelijk te houden. Het bijgebouw zal in rooilijn achter de hoofd woning worden geplaatst.

Bosplantsoen



Inlandse eik (winter- en zomer-)



Ruwe berk



Lijsterbes



Meidoorn



Hazelaar



Veldesdoorn



Vuilboom

Solitaire bomen



Paardenkastanje



Rode beuk



Linde

Struweelhaag



Meidoorn



Sleedoorn



Hazelaar



Gelderse roos



Hondsroos

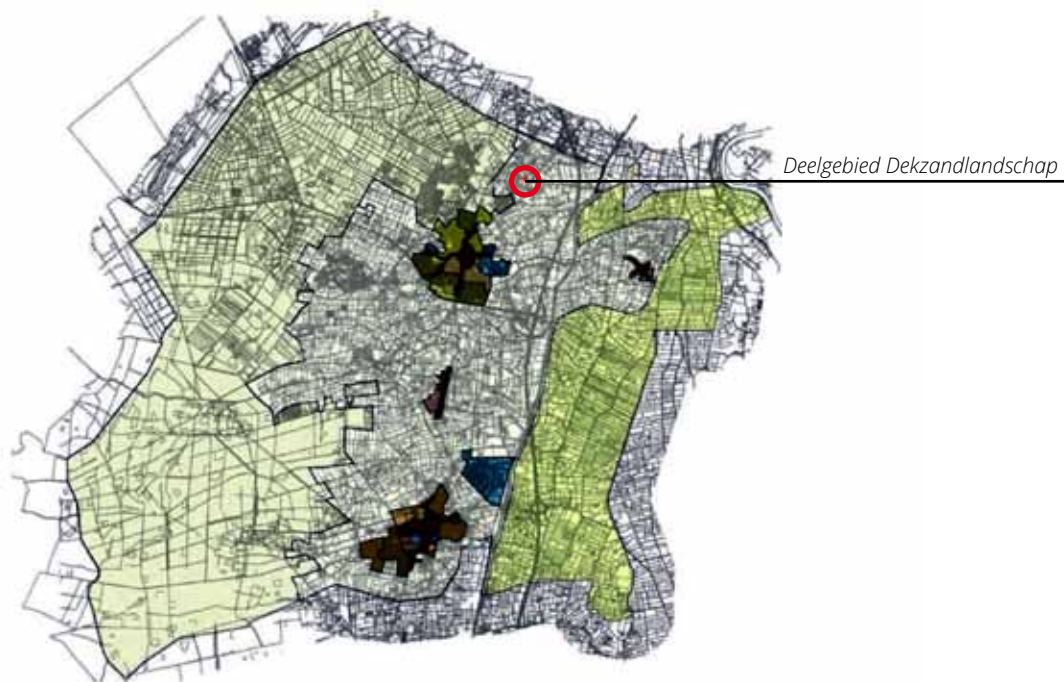


Veldesdoorn



Kardinaalsmuts

5.0 Richtlijnen voor beeldkwaliteit



Welstandsnota gemeente Epe

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 11 oktober 2012 de Welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Deze vastgestelde nota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Voor de ontwikkelingen aan de Bijsterbosweg 3 is er nadere concretisering van de welstandsnota nodig.

De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. Per deelgebied wordt in de welstandsnota aangegeven welke beleidsuitgangspunten gelden en welke beoordelingscriteria (situering, massa en vorm, gevels, kleur- en materiaalgebruik, detaillering) in acht moeten worden genomen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'dekzandlandschap' en er dient rekening te worden gehouden met de eisen die hier worden beschreven.

Sfeer en uitstraling:

- Landelijke woning in een landelijke setting.
- Eigentijdse uitstraling.

Situering

- Woningen zijn georiënteerd op de open akker
- Woningen staan niet parallel aan elkaar, maar verspringen in rooilijn

Hoofdgebouwen

- De woningen staan beide in lengterichting (smallere en diepere hoofdvorm) op het kavel.
- De woningen zijn voorzien van een kap en een lage gootlijn.
- De bouw- en goothoogtes zijn conform het bestemmingsplan;
- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving, maar past door een eenduidige hoofdvorm in het beeld van het landelijk gebied.
- Kleur- en materiaalgebruik harmoniseert met de groene omgeving.
- Voor materialen wordt de voorkeur gegeven aan baksteen, riet, glas en (natuurlijk uitloegend) hout.

Materiaal en kleur:

- Bij nieuwbouw bestaan de gevels in hoofdzaak uit baksteen, afgestemd qua kleur op de oorspronkelijke kleurschakeringen.



- Voor de daken worden oorspronkelijke materialen of donkere dakpannen toegepast.



Bijgebouwen

- Bijgebouwen kennen een eenvoudige hoofdvorm en eenvoudige detaillering.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- Kaprichting is gelijk aan de kaprichting van het hoofdgebouw.
- Kleur en materiaalgebruik is ingetogen en in gedekte tinten.

Erf

- Inrichting van het voorerf is informeel met veel gras.
- Verharding zoveel mogelijk beperken, vooral terras achter de woning.
- Scheiding van bestaande erf met de nieuwe woning vindt plaats door groene struweelhaag;
- Scheiding tussen de twee nieuwe woningen vindt plaats door groene struweelhaag.

Overig

- De woningen worden beide via 1 inrit ontsloten.
- Het materiaal van de inrit bestaat uit halfverharding.

