

Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouw tbv herontwikkeling

Rodeschuurderwegje 18 te Ermelo



Project
Beeldkwaliteitsplan
Rodeschuurderwegje 18 te Ermelo

Opdrachtgever
Houthandel Albert van der Horst

Projectnummer
2150

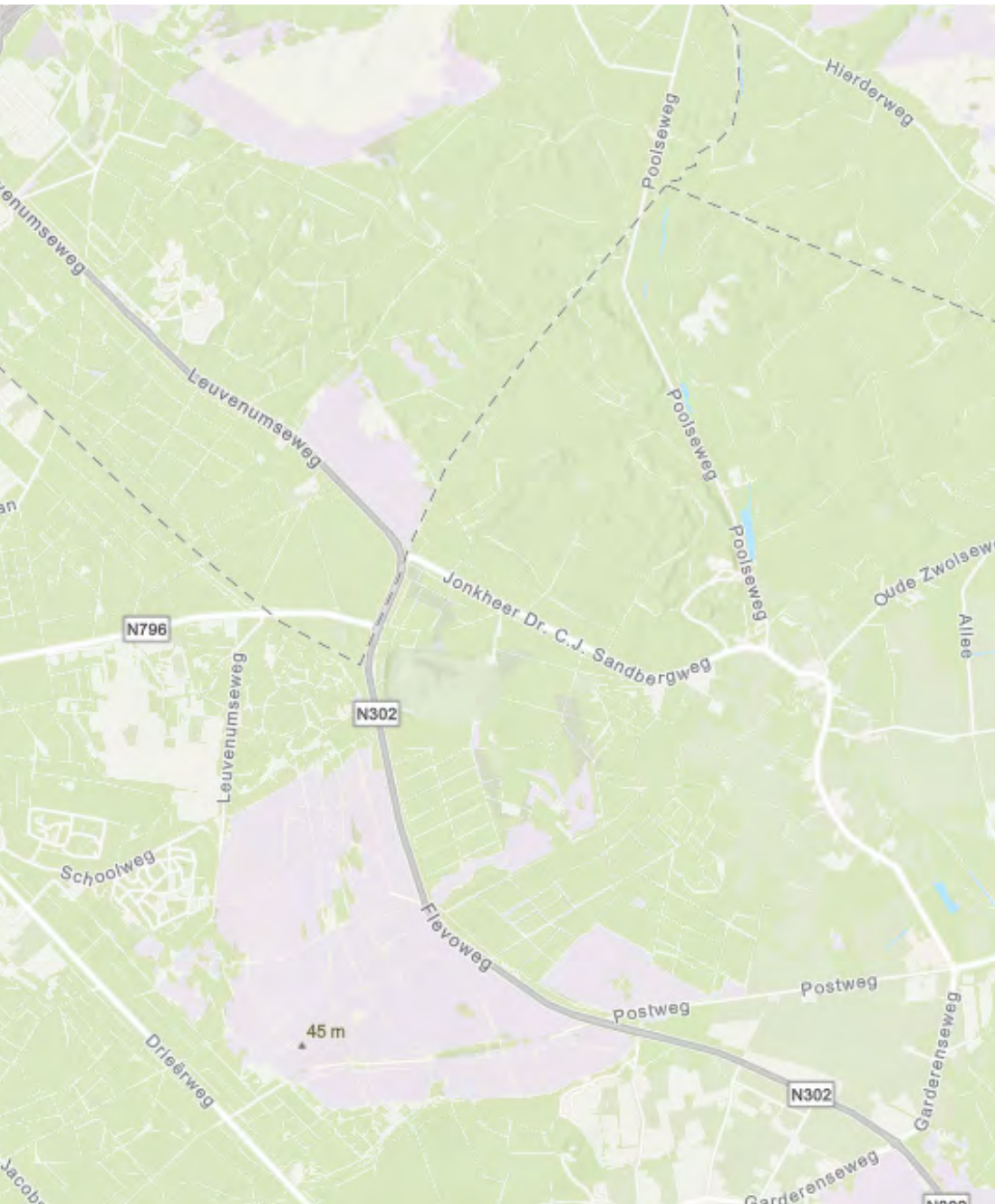
Samengesteld door
Veluwse architecten
Stationsstraat 36A
3851 NJ Ermelo

Auteur
AG

Datum
03-03-2026



Inhoudsopgave



Beeldkwaliteitsplan

- Inleiding	5
- Locatie	6
- Bestaande situatie	8
- Landschappelijke inpassing	9
- Beeldkwaliteit, landschap	10
- Beeldkwaliteit, architectuur	12
- Referenties installaties	14



Inleiding



Voor het perceel aan de Rodeschuurderwegje 18 is het de wens om de bestemming van het perceel te veranderen van bedrijf naar wonen. De gewenste situatie betreft het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning (twee woningen) en vier rijwoningen aaneengebouwd. De bestaande boerderij en één bijgebouw worden geïntegreerd in het plan. Op het perceel bevinden zich twee recreatiewoningen. Een recreatiewoning wordt gesloopt en een recreatiewoning, welke bij de hoofdwoning staat, wordt herbouwd als schuur ten dienste van de hoofdwoning.

Bij ruimtelijke projecten waarbij vier of meer woningen worden gebouwd is een beeldkwaliteitsplan de basis voor de kwaliteit van de gewenste situatie. In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen aangegeven voor het terrein, architectuur en algemene criteria voor het realiseren van het plan.

De ontwikkeling is mogelijk vanuit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied West (tabel 12 onder 13).

Hierin zijn de onderstaande voorwaarden opgenomen :

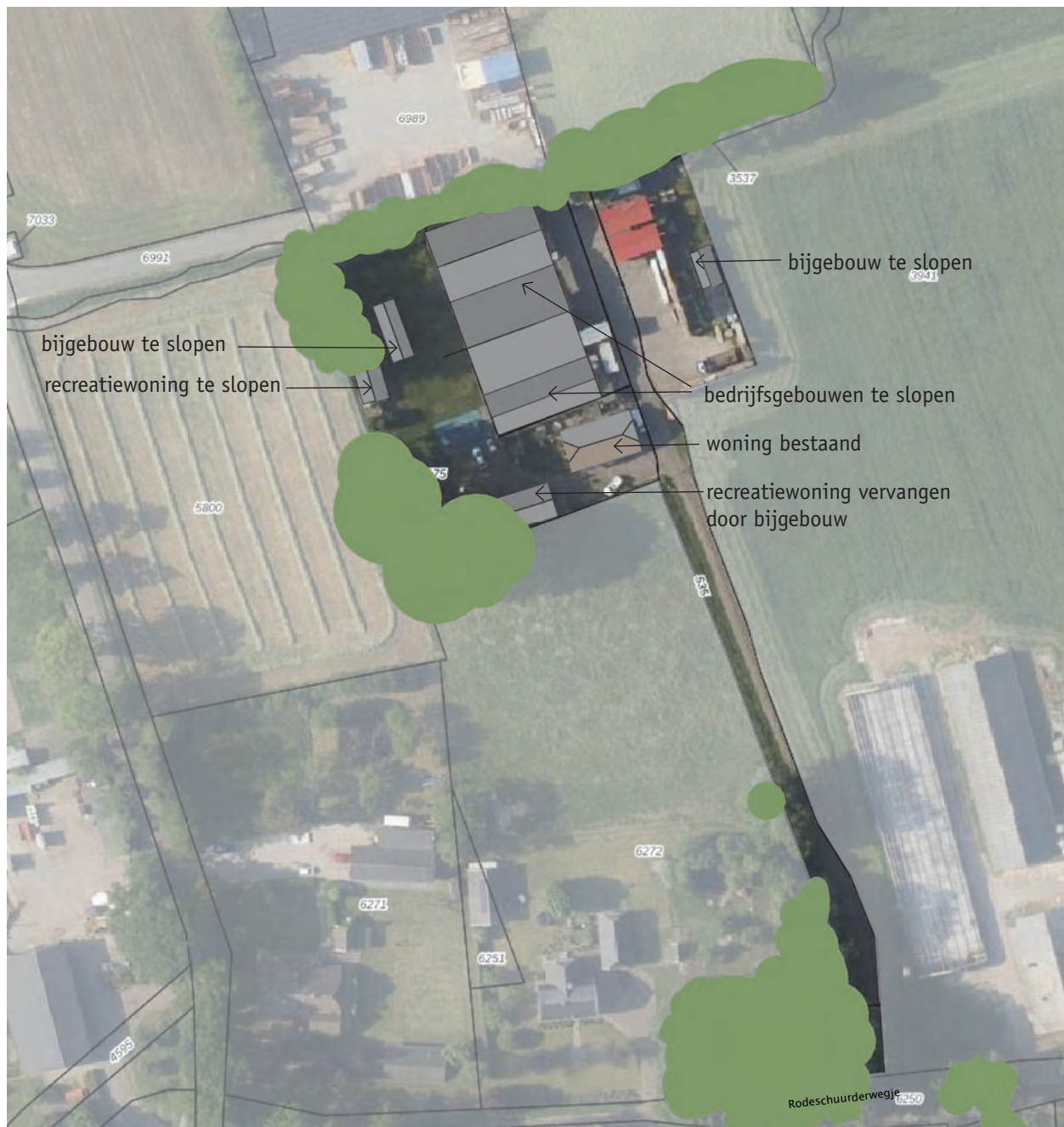
- minimaal 500m² te slopen
- meerdere woningen mogelijk in 1 gebouw
- maximaal 2 wonngebouwen toevoegen
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan overeenkomend 50% van de afgebroken bedrijfsgebouwen
- aansluiten op de voorschriften van bestemming 'wonen' uit het bestemmingsplan
- programma in overeenstemming met het woningbouwprogramma

Locatie

Het plangebied is gelegen in het westelijke buitengebied van Ermelo. Het perceel is omringd door agrarisch weiland.

Op het perceel is een timmerbedrijf aanwezig. Bij dit bedrijf zijn een hoofdwoning en twee recreatiewoningen en diverse loodsen aanwezig. Het perceel heeft één inrit gelegen aan de Rodeschuurderwegje. Aan de west en noordzijde is het perceel omsloten met landschappelijk groen.





Fragment uit 1920 Bron: topotijdreis.nl



Luchtfoto 2024



luchtfoto bron: pdokviewer

Bestaande situatie

Het timmerbedrijf bestaat uit een voormalige stal welke is omgebouwd als werkplaats, waar de houtbewerkingsmachines staan opgesteld. Tevens zijn er een tweetal loodsen voor opslag van materialen en zijn op het erf voorzieningen aanwezig voor buitenopslag.

Op het perceel zijn naast de werkplaats en loodsen een woning en een tweetal recreatiewoningen aanwezig. De totale oppervlakte aan bebouwing is ca. 1374m².



Landschappelijke inpassing



- A: Bestaande woonboerderij.
- B: Te slopen opstallen (gele stippellijn).
- C¹: Nieuwbouw compensatiewoning, 2[^]1 met inpandig bijgebouw.
- C²: Nieuw te bouwen compensatiewoning, 4[^]1.
- D: Nieuw te bouwen gedeeld bijgebouw t.b.v. C².
- E: Te behouden bijgebouw t.b.v. (A).
- F: Opslag terugbrengen naar weiland (rode stippellijn).
- G: Te slopen recreatiewoning (roze stippellijn).
- H: Bestaande houtopstanden. Aanvullen met onderbeplanting in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soorten: hult, lijsterbes, Gelderse roos, meidoorn, liguster en hazelaar. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in gelijke verhouding. Totaal: 70 stuks op een oppervlakte van 150 m².
- I: Nieuw aan te planten solitaire bomen. Soort: linde, eik of beuk. Maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) elk voorzien van 2 boompalen en gietrand. Totaal: 6 stuks.
- J: Erfverharding.
- K: Bloemrijk grasland als groene buffer.
- L: Bestaande houtsingel doorplanten met 4 zwarte elsen in de maat 12-14 (stamomtrek in cm) elk voorzien van 2 boompalen en gietrand. Bomen voorzien van onderbeplanting in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soorten: hult, lijsterbes, Gelderse roos, meidoorn, liguster en hazelaar. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter in gelijke verhouding. Totaal: 30 stuks op een oppervlakte van 75 m².
- M: Parkeermogelijkheden, uitgevoerd met grasbetonklinkers, totaal 11 stuks.
- N: Nieuw te planten hagen, aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soort: beuk, liguster of meidoorn. Aanplanten in dubbele rij met 9 st. per m¹, 945 st. op een lengte van 105 meter.
- O: Te plaatsen nestkasten voor vleermuizen.
- P: Omliggende agrarisch percelen.
- Q: Nieuw te planten struweel, aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in cm) met de soort: hazelaar, lijsterbes, veldsdoorn, krent en meidoorn in gelijke verhouding. Aanplanten in 3 rijen, met de plantafstand 1,5 meter in de rij en 1 meter tussen de rij. Totaal: 100 stuks op een lengte van 48 meter.

Beeldkwaliteit, Landschap

Het Oude Broekontginningenlandschap

Dit landschapstype is in het lage en natte gebied ten westen van Ermelo gelegen. Als ontginningenlandschap heeft het een grote agrarische oorsprong en betekenis. Onder invloed van de ontginningen en verkavelingen is de uitstraling van dit landschapstype sterk veranderd.

Karakteristiek van het oude broekontginningenlandschap

- Een regelmatige verkavelingsstructuur.
- Recht wegenpatroon met laanbeplanting.
- Boerderijen op de kop aan de ontginningswegen (ontginningsbasis).
- Half open landschap met landschapselementen en erven met erfbeplanting.

Visie op het Oude Broekontginningenlandschap

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van de erven is in dit gebied een doel op zich. Er is sprake van weinig samenhang doordat er een wisselende mate van erfbeplanting is toegevoegd op de erven en de bebouwing varieert wat betreft de massa en schaal. Het is een agrarisch werklandschap waarin de agrarische bebouwing gezien mag worden. Echter, deze dient in samenhang vorm gegeven te worden met de maat en schaal van het landschap. Bij grotere openheid verdraagt een meer beeldbepalende bebouwing. Bij een relatief kleine openheid is meer erfbeplanting nodig om de openheid als waarde te beschermen.

Houtwal: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst

Laan: eik, beuk

Knotbomen: knotwilgen, knotelzen

Broekbos: els, wilg, populier

Boomgaard: hoogstamfruit als (sier)appel, (sier)peer

Solitaire en boomgroep: eik, beuk, kastanje, linde, noot

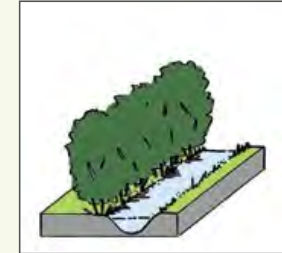
Bouwen en landschappelijke inpassing



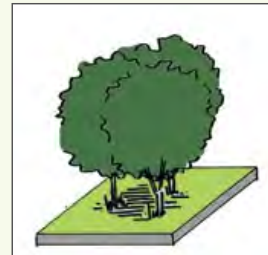
laan



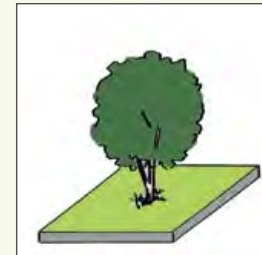
bosperceel



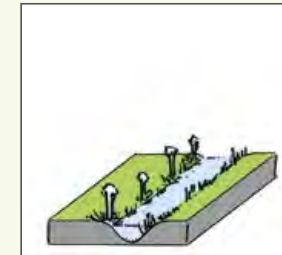
elzensingel



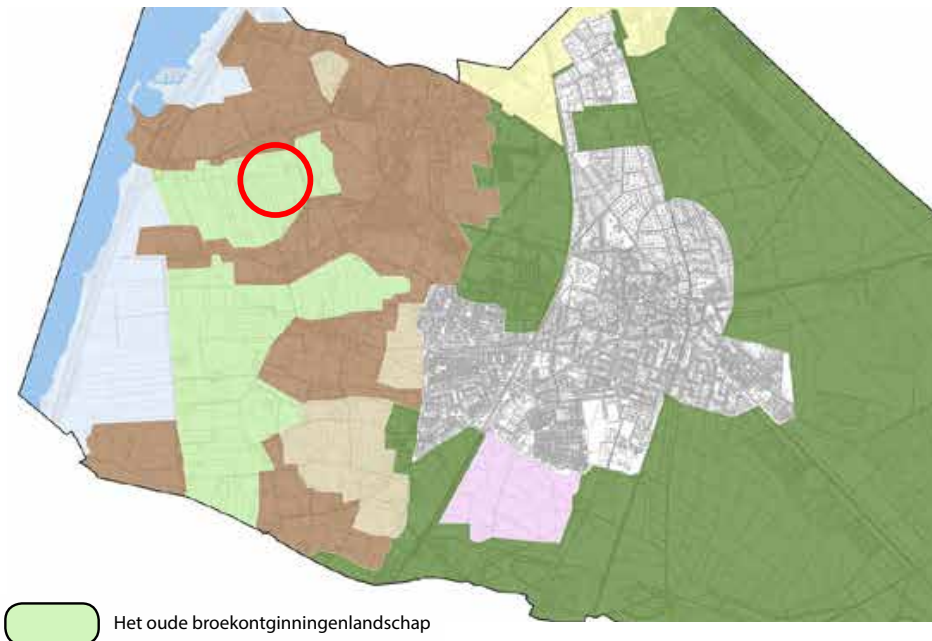
boomgroep



solitaire



knotbomen



Het oude broekontginningenlandschap

Referenties, Landschap en erf



Beeldkwaliteitscriteria

Beplanting

- De beplanting bestaat hoofdzakelijk uit streekeigen beplanting met zowel solitaire als gegroepeerde bomen, bijvoorbeeld linde, eik en beuk;
- Onderbeplanting t.p.v. de bestaande houtopstanden en aanvullende bestaande houtsingel, in de soorten meidoorn, Gelderse roos, hazelaar en lijsterbes; Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap;
- Voor landschappelijke inpassing zie situatietekening en legenda N+L landschapsonwerpers.

Erf

- De erfverharding zal bestaan uit klinkers, de parkeerplaatsen zoveel als mogelijk uit grasbetonklinkers;
- De tuinen zijn groen ingericht, dit geldt ook voor de zijtuinen;
- Om de landelijk-agrarische sfeer intact te houden zijn (houten) schuttingen niet toegestaan. In plaats daarvan knip- en scheerhagen toepassen, in de soorten beuk, liguster of meidoorn.

Massa en vorm

- Gebouwen hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm;
- De bebouwing heeft een schuine kap, zadeldak of een afgeleide daarvan passend bij het buitengebied en heeft als eis een lage goothoogte aan de zijden richting het landelijk gebied;
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden;
- Evenwichtige en samenhangende gevelcompositie;
- Entree is gericht op het erf, evt. dakdoorsnijdingen of dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak;
- Relatief kleine raampartijen (geen beeldbepalende glasvlakken) aan de beeldbepalende zichtzijde;
- Gebouwdelen die zijn gericht op openbaar gebied of zichtbaar vanaf het centrale erf hebben zoveel mogelijk representatieve gevels.

Aan- en bijgebouwen

- Individuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning en hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm en worden bij voorkeur zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst;
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw, dit geldt tevens voor het 'gedeelde' bijgebouw, waarin zich gegroepeerd de bergingen van de rijwoningen bevinden;

- Aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van de architectuur van de hoofdwoning;
- Toevoegingen per woning worden overeenkomstig de stijl van het betreffende gebouw vormgegeven en zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en gevelritmiek.

Kleur- en materiaalgebruik

- Er is enige verwantschap tussen de nieuwbouw, qua materiaal- en kleurgebruik, deze zijn op elkaar afgestemd;
- Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen - zonder grote kleurcontrasten - en afgestemd op de (agrarisch, landelijke) omgeving;
- De kleuren van de dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Voor gevels en daken worden natuurlijke materialen gebruikt (steen, hout, riet, keramisch). In lichte kleur geschilderde gevels en gestucte gevels zijn alleen als accent toegestaan;
- Toepassen van grasdaken is toegestaan op plat afgedekte daken;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan.

Duurzaamheid en installaties

- Buitenunits van warmtepomp of airco worden zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte of het omliggende landschap geplaatst;
- Mocht dit niet mogelijk zijn dan dienen deze geïntegreerd te worden in de architectuur van de woning of worden de installaties op een andere wijze ingepast of vrijstaand elders op het perceel geplaatst;
- Dakdoorvoeren of schoorstenen zijn onderdeel van de architectuur, losse pijpen en units op de voorzijde van het dak zijn niet toegestaan. Deze objecten worden geclusterd en netjes mee ontworpen met de woning.
- Zichtbare zonnepanelen liggen symmetrisch in een aaneengesloten vlak, ook met andere elementen (op het dak) en bij voorkeur in de kleur van het dak;
- Alleen donkere zonnepanelen met een donkere omranding toepassen en geen exemplaren met lichtblauwe PV-cellen of lichte omranding.

Referenties, Architectuur



bestaande woning



Referenties, Installaties





Stationsstraat 36A
3851 NJ Ermelo
t 0341 - 55 48 27
e info@veluwsearchitecten.nl