

Beeldkwaliteitsplan Zonneheuvel d.d. 1 juli 2022

Inleiding

De Engelse landschapstuin achter hotel Vennendal, kadastraal bekend als Nunspeet C 1403, is in 2022 herontwikkeld in de sfeer van het voormalige landgoed Zonneheuvel. Voor de creatie van het nieuwe inrichtingsplan is de visie 'Landgoed Zonneheuvel' van SRO uit 2012 gebruikt als basis. In deze visie is het plangebied geanalyseerd en een mogelijke inrichting van het plangebied weergegeven. De visie om op de centrale heuvel, waar voorheen het landhuis al stond, weer een trots hoofdgebouw te ontwikkelen is in 2022 uitgevoerd.



Schets van SRO uit 2012

De centrale (open) ruimte in het parkje is daarbij ingericht in lijn met de gehele sfeer behorende bij het landgoed. De al aanwezige (open) ruimte op het terrein zijn met doorkijkjes opener gemaakt zodat een tweetal locaties aan de noordzijde, alwaar twee kleinere gebouwen zijn gebouwd, een visuele relatie met elkaar kunnen onderhouden. Deze beide gebouwen doen denken aan een orangerie en een poortgebouw. Ze zijn gebouwd op ruimten in het park(je), ter plekke van de voormalige kwekerij en aan het pad richting het oorspronkelijke landhuis, waar minder bomen staan zodat per saldo zo min mogelijk bomen hoefden te wijken. Deze beide gebouwen zijn ruimtelijk gezien ondergeschikt aan het hoofdgebouw op de heuvel.

De stedenbouwkundige visie is mede gebaseerd op de volgende inrichtingsprincipes:

- De bebouwing en het landschap vormen een eenheid;
- De bebouwing ligt grotendeels gegroepeerd rond een centrale open ruimte (de reeds bestaande Zonneheuvel);
- Het hoofdgebouw richt zich op de groene open ruimte (de reeds bestaande Zonneheuvel);
- De ondergeschikte gebouwen hebben een relatie met de open ruimte, maar liggen niet direct áán deze ruimte; Het padenstelsel verbindt de gebouwen en de parkeerplekken en maken een rondwandeling over het landgoed mogelijk;
- Het padenstelsel sluit aan op de paden van het aangrenzende terrein;

- Het bosareaal op het landgoed blijft nagenoeg geheel gespaard; het bos vormt duidelijke wanden van de grotendeels bestaande centrale open ruimte.

In 2020 is door bureau Zijaanzicht een update gemaakt van de visie van SRO middels een inrichtingsplan. In het veld zijn inmetingen verricht en de kwaliteit van de bomen is geïnventariseerd. De locaties van het poortgebouw en de orangerie zijn iets anders geworden zonder de inrichtingsprincipes van het schetsplan hiervoor geweld aan te doen. Afwijkend is dat de orangerie niet aan de groene ruimte grenst omdat hiervoor te veel bomen gekapt zouden moeten worden. De orangerie is geplaatst op de originele locatie van de kwekerij. Dit inrichtingsplan is door de initiatiefnemer in overleg met de architect, de provincie en de gemeente verder uitgewerkt en vastgesteld en in 2022 uitgevoerd. Doel is de nieuwe ontwerp principes te handhaven, vandaar dit beeldkwaliteitsplan.

Uitgangspunten voor de terreininrichting

Het voormalige landgoed Zonneheuvel was ingericht volgens de principes van de Engelse landschapsstijl. Deze oorspronkelijke opzet is nog herkenbaar en is leidend voor het landschapson ontwerp van bureau Zijaanzicht uit 2020. Kenmerkend voor de Engelse Landschapsstijl en het definitieve inrichtingsplan zijn thema's als:

- Het dramatiseren van het landschap: bestaande hoogteverschillen accentueren, een spel van open ruimtes afgewisseld met dichte beplanting met doorkijkjes en doorzichten;
- Het gebruik van organische vormen en belijningen direct herkenbaar aan het patroon van slingerende paden en de vorm van waterpartijen;
- De toepassing van landgoedelementen zoals follies (kleine decoratieve bouwsels), banken, verlichting, zuilen of bijzondere hekwerken.



Definitief inrichtingsplan Zijaanzicht uit 2020

Landgoed Zonneheuvel bestaat voornamelijk uit bestaande houtopstanden en een centrale weide waaromheen de bebouwing is gelegen. Bij de binnenkomst is eerst de open weide zichtbaar, vervolgens wordt de bezoeker verrast door de blik op het landgoedhuis. Door de gebogen toegangsweg wisselt het perspectief voortdurend. Vanuit het landgoedhuis, dat ligt op het hoogste punt, kijkt men uit over de centrale weide en het omliggende groen. Door het bos slingeren openbare paden die het landgoed verbinden met het aangrenzende terrein van het hotel en het achterliggende restaurant.

Tuinen, park, landgoed

De volgende specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit ten aanzien van de terreininrichting worden gehanteerd:

Centrale groene ruimte:

- De centrale groene ruimte wordt gevormd door een grote open weide;
- Op de open weide staan solitaire bomen passend op een landgoed; dit zijn bijzondere, decoratieve bomen zoals een rode beuk, treurlinde, paardenkastanje of exotische soorten zoals een tulpenboom, of sequoia.

Landgoed elementen:

- Meubilair in één ontwerpstyl versterkt de identiteit van het landgoed (banken, verlichting, hekwerken, zuilen);
- Herstel van de zuilen die de toegang tot het landgoed markeren.

Verharding:

- Op het terrein wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende grind;
- Het hoofdpad vanaf de Plesmanlaan naar het landhuis is breder dan de andere paden, te weten ca. 3,2 meter;
- De toegangspaden naar orangerie/poortgebouw en auto entree naar het hoofdgebouw zijn ca. 3 meter breed, de wandelpaden 1,5 tot 2,5 meter;
- De lange oprijlaan kent een vriendelijke verharding van grind, zoals oorspronkelijk ook naar het landhuis liep;



- De auto toegankelijke paden kennen een (half)verharding (bij voorkeur grind, aansluitend op de oorspronkelijke paden, ook naar het hotel);

- De parkeerplekken achter de orangerie en het poortgebouw (met grondgebonden woningen) zijn voorzien van natuurlijke verharding (zoals boomschors om minder op te vallen); Ten behoeve van het parkeren worden door de aannemer straattegels aangebracht ter plekke van het bandenspoor.
- De voetpaden zijn bij voorkeur van grind om daarmee ook aansluiting te houden op de paden rondom het hotel;
- De parkeerplaatsen ten zuiden van het landhuis (met appartementen) en de plekken nabij het hotel vinden plaats op grind of betongras tegels (betonnen steen met grote perforaties waardoor gras e.d. door het materiaal kan groeien).

Toegankelijkheid (publiek/privé):

Het terrein behorende tot de individuele 3-1 kap woningen in de orangerie en het poortgebouw is gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet C nummers 1393, 1394, 1396, 1397, 1398 en 1399 en is eigendom van particuliere bewoners. Het 'park' (het landgoed C 1403) en privé terrein (C 1393, 1394, 1396, 1397, 1398 en 1399) wordt onderscheiden door verschillende zones te creëren.

- De zone 'wonen' waar de woning staat (privé);
- De zone 'tuin' (privé) waar de tuin aangepast mag en kan worden door de individuele bewoner;
- Een strook 'bos' of 'groen (privé)' die de tuin omzoomt en dient als een buffer tussen publiek en privé. Deze zone is voor privé gebruik en is groen, maar niet in te zetten als tuin naast de woning. Het is de overgang tussen het park en de particuliere woning. In dit gebied worden beperkingen gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken zodat er sprake is van een overgangsgebied naar het park. De zone wordt begrensd met een houtstapeling of laag hekwerk in de stijl van het landgoed.



Overgang eigen terrein particulieren en park.

- De zone 'park', kadastraal C 1403 ligt buiten het hekwerk dat geldt als omzoming van het eigen terrein van de particuliere woning. Buiten het hekwerk van de woningen ligt dus het publiek toegankelijke deel (het park). De wegen en grintpaden zijn toegankelijk voor publiek om te wandelen. Met toegankelijk wordt bedoeld dat het geschikt en open moet zijn om te betreden. De plantsoenen, tuinen en andere groenvoorzieningen zijn overigens niet bedoeld om te betreden. Aan de voorzijde van de woning wordt de overgang gecreëerd middels een lage haag. Voor het terrein geldt een huishoudelijk reglement.

Erfinrichting:

De erfinrichting van de gronden in particulier eigendom sluit aan op bovengenoemde:

- De kavels hebben een (donkergroen) bosdeel en een (lichtgroen) tuindeel.

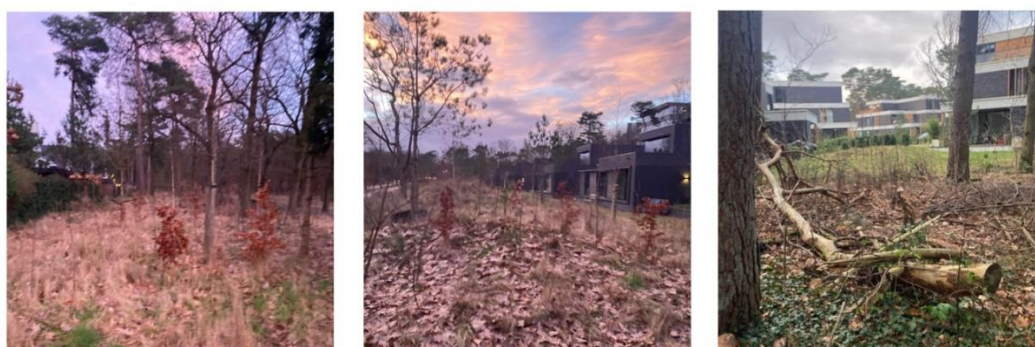


- Het bosdeel heeft een natuurlijk karakter en bestaat uit de bestaande bomen en onderbeplanting. Kenmerkende bomen zijn zomereik, grove den en beuk. In de zone mogen verder als onderbeplanting heesters (hulst, wilde kers, hazelaar en lijsterbes) worden aangeplant. Let op deze zone is expliciet **GEEN** grasveld.



De donkergroene zone buiten het gele omlijnde blok is het bosdeel

- Onderbeplanting is beplanting die aangebracht wordt onder bomen en heesters met de bedoeling op die plekken een aantrekkelijk beeld te laten ontstaan waaraan relatief weinig onderhoud gepleegd hoeft te worden. Het gaat om de wisselwerking tussen het hogere en het lagere niveau, die qua sfeer goed bij elkaar moeten passen en elkaar moeten versterken. Gezoned is er ruimte voor viooltjes, klokjesbloem, klimop en schaduwkruis.



Inrichting bosdeel van de tuin

- In het tuindeel, tot 10 meter achter de (standaard) woning, is de inrichting vrij met dien verstande dat maximaal 40% van het oppervlak mag worden verhard, dit om het groene karakter van het terrein leidend te laten zijn. Bij deze 40% wordt inbegrepen de bijbehorende uitbouwen aan de woning. In deze zone mag ook gras geplant worden. De tuinverlichting (alleen toegestaan in deze zone en dus expliciet niet in de boszone) is vleermuisvriendelijk en naar beneden gericht.



Lichtgroene zone binnen het gele blok is tuindeel

- De grens van het tuindeel met het bosdeel van de grondgebonden woningen wordt gemarkeerd door een overgang met een (lage)haag, heesters (beukenhaag/taxus) en/of bosschages, liggende boomstam of takkenstapeling, zodanig dat tuin en bos als van nature in elkaar overlopen;



Gele lijn is fysieke border/grens tuindeel van bosdeel

Doel van deze barrière tussen het tuindeel en het bosdeel is om de overgang tussen bos en siertuin te accentueren en zo een overgang te creëren. Dit hoort bij de natuurinclusieve setting van de tuin en woning; de woning en de tuin is 'te gast' in het park.



Lage border als overgang tussen bos en tuin

- Tussen de middenwoning en de hoekwoningen mag (in het kader van privacy) over een lengte van maximaal 10m (minus de maat van een eventuele uitbouw) een scherm van 1,8m hoog met hederaplant worden geplaatst. Andere vormen van erfscheiding zoals een (houten of betonnen) schutting zijn verboden.



Hedera gaashekwerk 1,8m



Blauwe lijn is grens tussen hoek en middenwoning waar hederaplant geplaatst mag worden.

- Daarnaast zijn er op sommige plekken lage zandwallen/ verhogingen aangelegd (oranje) die de woningen op een natuurlijke wijze afschermen (privacy) van het (wandel)park. Deze wallen moeten altijd blijven bestaan.



Oranje is lage wal/terrein reliëf ca. 1- max 1,5m hoog

- De grens publiektoegankelijk park en privé-erf wordt gemarkeerd door op een aantal plekken aan de zijkanten van de hoekwoningen een (lage) gemengde bloeiende heester- en plantenrand te realiseren. Passende haagsoorten zijn wilde kers, hazelaar, lijsterbes, hulst;



Rode lijn is scheiding park en bostuin

- Zij- en achterkant grondgebonden woningen: De erfscheiding van de woningen met het park bestaat uit een houten (dubbelplanks) hekwerk, bosschages of een lage houtstapeling zodanig dat openbaar en privé als van nature in elkaar overlopen. Een houtstapeling of dubbelplanks houten hek van c.a. 0,7m hoog wordt tenminste 30 centimeter uit de kant van een begrenzende weg geplaatst.



Lage bosschages als erfscheiding, eventueel met aan de buitenzijde een houten hekwerk of houtopstapeling hoogte van ca 70cm.

- Aan de voorzijde grenzen de woningen aan de open groene landschapstuin. Terrassen van de bewoners zijn niet groter dan een beperkte zone bij woning 4 en 6 voor de terrasdeuren ten behoeve van een privé zitje; Aan de parkzijde (voorgevel) van het privé erf is openheid richting het park en zal door de

ontwikkelaar op sommige plekken een lage haag geplaatst worden; Passende haagsoort is rododendron (max 1m).



Lage rododendron haag aan de voorzijde als overgang naar Zonneheuvel max 1m.

- Het landgoed wordt omzoomd door een dubbel-planks houten hek.



Bestaande dubbel-planks hek (blijft bestaan)

- Het oorspronkelijk bijgebouw van de hoofdwoning, zijnde Hill House, wordt gedeeltelijk omzoomd met een hek en staat midden op het parkeerplateau (van grind). De bestaande bomen worden rondom Hill House worden zoveel mogelijk gehandhaafd waardoor het gehele achtergebied wordt gedragen onder de mooie kruinen van de bomen.

Bomen

De op het perceel aanwezige bomen die staan in het 'bosdeel' van de tuin vallen onder Natura 2000 (liggen binnen de EHS - ecologische hoofdstructuur van Nederland) en mogen niet gekapt worden. Als de bomen dood

zijn, dienen deze vervangen te worden door een boom van gelijk type met een stamomtrek van 16-18 cm en minimaal 1.8m hoogte.



Plaats van bestaande bomen (rood)

Verharding/bestrating

Verharding en bestratingen zijn alleen toegestaan in het tuindeel, tot 10 meter achter de (standaard) woning, 2 meter naast de (standaard) woning en 1 meter voor de (standaard) woning, is de inrichting vrij met dien verstande dat maximaal 40% van het oppervlak mag worden verhard, dit om het groene karakter van het terrein leidend te laten zijn. Bij deze 40% wordt inbegrepen de bijbehorende uitbouwen aan de woning. In deze zone mag ook gras geplant worden.



Groene zone – verharding beperkt toegelaten

Indien de (standaard) woning (later) is voorzien van uitbouw of andere bijbehorende bouwwerken, dan betekent dit dat het oppervlak van de later toegevoegde bijbehorende bouwwerken in mindering gaat van de 40% van het tuin deel dat verhard mag worden.

Ontsluiting en parkeren

Bij het uitwerken van het plan is ook gekeken naar het parkeren. Er is een oplossing gevonden waarbij het parkeren past bij het autoluwe karakter dat voor het gebied nagestreefd wordt. Er is onderscheid gemaakt

tussen bezoekersparkeren en bewonersparkeren. Bezoekersparkeren vindt plaats op twee compacte bestaande parkeerplaatsen van respectievelijk 5 en 15 plekken aan de randen van het terrein. Deze laatste parkeerplaats wordt middels bosschages wel iets meer ingepakt in groen. Eigenaren van de grondgebonden woningen mogen maximaal 1 auto parkeren achter de woning. Het is expliciet verboden een of meer auto(s) te parkeren in de zone bos en tuin (buiten de carport van de GGW).

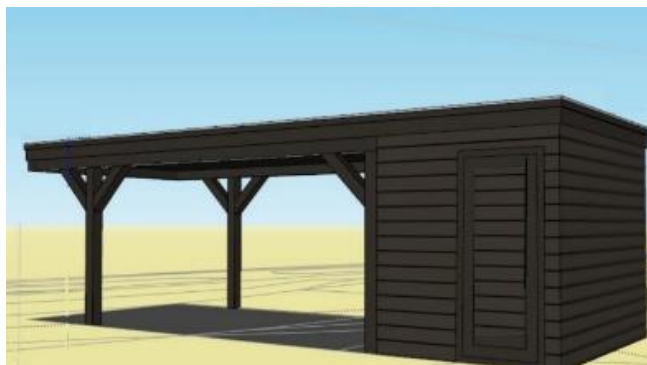


1. Bezoekers parkeren voor het park vindt plaats op de bestaande parkeerplaats aan de Plesmanlaan welke toegankelijk is via de bestaande 1e poort aan de Plesmanlaan. Daarmee blijft het bezoekers parkeerprincipe dicht bij het huidige. Deze parkeerplaats wordt wel wat meer in 'groen' verpakt om het zicht op de auto's kwijt te raken. Deze auto's kunnen het terrein niet meer 'verder' op rijden en wandelpaden bieden bezoekers vanuit daar de mogelijkheid het park verder te verkennen;
2. Bewoners van de grondgebonden woningen bereiken het terrein via de bekende 2e poort aan de Plesmanlaan. Zij mogen het terrein tot hun woning oprijden en mogen met maximaal 1 auto achter op hun kavel parkeren, onder de carport tegen de berging aan.
3. Bewoners van de appartementen parkeren achter het appartementengebouw op de plek waar ook oorspronkelijk bij het landhuis geparkeerd werd. Dit gebeurt via de bestaande poort aan de Ericaweg welke oorspronkelijk als personeelstoegang werd gebruikt (en tot op heden voor zomerhuis Hill House);

De lange oprijlaan (oorspronkelijke hoofdontsluiting) vanaf de Plesmanlaan is niet bedoeld als toegangsweg voor auto's. Dit pad is wel te bewandelen.

Bergingen en Carport

Bergingen bevinden zich bij de grondgebonden woningen achter op de kavels en sluiten aan op de optionele carport (hier getoond). In gevallen waarbij de parkeerplaatsen van de woningen op elkaar aansluiten, is gekozen voor een carport voor 2 auto's. Het is niet toegestaan andere bijgebouwen of schuurtjes te realiseren behalve de bestaande carport met berging. Hieronder een voorbeeld van een enkele carport. Bij het landhuis worden 15 buitenbergingen gerealiseerd.



Carport achter de grond gebonden woningen



Bergingen achter de appartementen

N.B. De inrichtingstekening (met de precieze overgangen van privé – openbaar) geeft samen met bovenstaande informatie een goed beeld van wat beoogd wordt. In het inrichtingsplan komen details over bijvoorbeeld de definitieve materialisering van de wegen, de profielen als ook de precieze overgangen van privé – openbaar aan bod. Mocht een wat andere positionering van bijvoorbeeld de padenstructuur, de wegen en de parkeerplaatsen gewenst zijn, dan kan dat mits het past in de idee van het schetsontwerp en de inrichtingsplannen.

Woningen

Uitgangspunten voor de architectuur

Het voormalige Zonneheuvel was een statig pand gebouwd in de chaletstijl. Deze romantische stijl, die veel werd toegepast rond 1900, vormt een belangrijke inspiratiebron voor de vormgeving van de gebouwen. Maar ook de klassieke landgoedstijl past prima bij de opzet van het landgoed. De architect heeft een kleur- en materiaalstaat opgesteld welke leidend is voor het huidige ontwerp en toekomstige wijzigingen. De volgende specifieke uitgangspunten voor de architectuur van de bebouwing worden gehanteerd:

Architectuur hoofdgebouw (landhuis):

- De architectuur van het hoofdgebouw verwijst naar de chaletstijl van de oorspronkelijke villa Zonneheuvel;
- De gevel van het hoofdgebouw kent een verticale geleding; het materiaalgebruik bestaat uit een bruine genuanceerde (sier)baksteen in combinatie met Engels vakwerk met bepleistering en hout;
- De vormgeving is zorgvuldig met voldoende details. In de detaillering zijn typische landgoedelementen herkenbaar zodat de eenheid van het landgoed wordt versterkt;
- Er is sprake van duurzaam materiaalgebruik en een duurzame uitstraling.



Architectuur

Architectuur ondergeschikte gebouwen (grondgebonden woningen):

- Het ontwerp van de ondergeschikte gebouwen verwijst naar oorspronkelijke bijgebouwen van het landgoed (oranjerie en poortgebouw of dienstwoning);
- De architectuur is historiserend;
- In het ontwerp van de ondergeschikte gebouwen komt tot uitdrukking dat deze dienstbaar zijn aan het hoofdgebouw, ze zijn in massa en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw, vergelijkbaar met Ericaweg 3;
- De gevel van de ondergeschikte gebouwen kennen een meer horizontale geleding; het materiaalgebruik bestaat uit (sier)baksteen, Engels vakwerk met bepleistering, glas en/of hout;
- Als kapvorm is een zadeldak, schilddak of boogdak passend afgedekt met pannen of zink;
- De vormgeving is zorgvuldig met voldoende details; in de detaillering zijn de in bovenstaande plaatjes weergegeven typische landgoedelementen herkenbaar zodat de

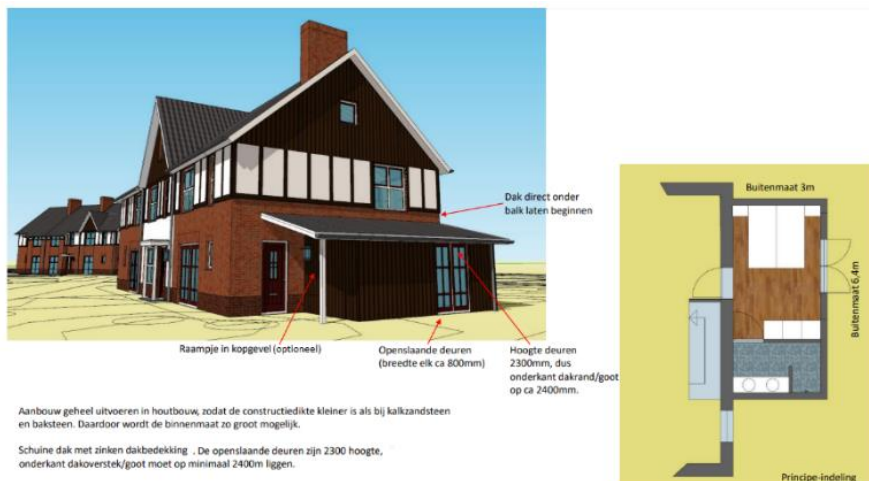
eenheid van het landgoed wordt versterkt;

- Er is sprake van duurzaam materiaalgebruik en een duurzame uitstraling.

Uitbouw

Er zijn 2 vormen van uitbouw. Dat betreft een levensloopbestendige woning en een uitbouw t.b.v. een serre.

Uitbouw type 1 – levensloopbestendige woning



Uitbouw type 2 - serre



Klassieke serre als aanbouw aan zijgevel. Vormen visueel een lichtere toevoeging aan de bouwmasa van de woningen



Zonneschermen en shutters

Zonneschermen zijn alleen toegelaten in overleg met (en na goedkeuring door) Landgoed Zonneheuvel Beheer b.v. als ze voldoen aan de projectstijl. Zonneschermen dienen voor alle woningen in één en dezelfde ingetogen kleur (antraciet) te worden uitgevoerd. Shutters (alleen in zwart of antraciet) mogen alleen aan de binnenzijde van de woning geïnstalleerd worden. Het is niet toegestaan het beeld van de woning te veranderen door het op eigen initiatief aan de woning monteren van zonneschermen of shutters.

Kleur en materiaalstaat

Elke vorm van ontwikkeling en of nieuwbouw van of aan de woningen op Zonneheuvel dienen te voldoen aan onderstaand kleur en materiaalstaat.

KLEUR EN MATERIAALSTAAT WONINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
METSELWERK	BAKSTEEN WF; WILDVERBAND	ROODBRUIN GENUANCEERD
METSELWERK-TRASRAAM	BAKSTEEN WF ; WILDVERBAND	DONKERBRUIN
VOEGWERK	4 A 5 MM TERUGLIGGEND	REMIX , NTB
WITTE GEVELVLAKKEN	STUC OP ACHTERCONSTRUCTIE	WIT
RAAMDORPELS	BETON	BETONGRIJS
GEVELBETIMMERING EN VAKWERK	HOUT	ZWARTBRUIN RAL 8022
KOZIJNEN	HOUT	WIT
DRAAIENDE DELEN RAMEN/DEUREN	HOUT	ZWARTBRUIN RAL 8022
SCHUIN DAK	KERAM.PANNEN	DONKER GRIJS
DAKOVERSTEK	MULTIPLEX, GESCHILDERD	WIT
GOTEN/HEMELWATERAFVOEREN	ZINK , (bergingen PVC)	GRIJS
VOORDEURLUIFELS	HOUT, GESCHILDERD	WIT
BUITENBERGING (GEVELS)	HOUT	ZWARTBRUIN RAL 8022
CARPORT (GEBINTEN)	HOUT	ZWARTBRUIN RAL 8022

Door de architect vastgestelde kleur- en materiaalstaat waar niet van mag worden afgeweken.