

Beeldkwaliteitsplan
Haspelstrook te Ermelo
Haspel 99-129



Project: Beeldkwaliteitsplan haspelstrook

Afbeelding: Ontwikkeling Haspel 99-129 (Bron: Veluwse Architecten)

Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan - Haspel 99-129 - Ermelo

Opgesteld: Juli 2023, Ermelo

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Auteur: Veluwse [architecten](#) B.V.
Stationsstraat 36A
3851 NJ Ermelo
[t](#) 0341 - 55 48 27
[e](#) info@veluwsearchitecten.nl





1. Inleiding
2. Locatie
3. Beeldkwaliteit algemeen
 - nota omgevingskwaliteit
 - beeldkwaliteit bestaand
4. Beeldkwaliteit deelgebieden
 - algemene criteria
- 4a. Beeldkwaliteit bedrijf
 - architectuur
- 4b. Beeldkwaliteit woongebied
 - algemeen
 - architectuur
 - architectuur woningen aan de bosrand
 - architectuur woningen niet aan de bosrand
 - openbare ruimte



1. Inleiding



Aanleiding

De bestaande eendenhouderijen beëindigen hun activiteiten en slopen de agrarische opstallen. Gezien de nabijheid van Natura 2000 gebieden vindt er een planologische wijziging plaats naar 'Wonen' en niet naar 'Werken' (zoals in het voorontwerp bestemmingsplan Tonselseveld 2014).

Doel

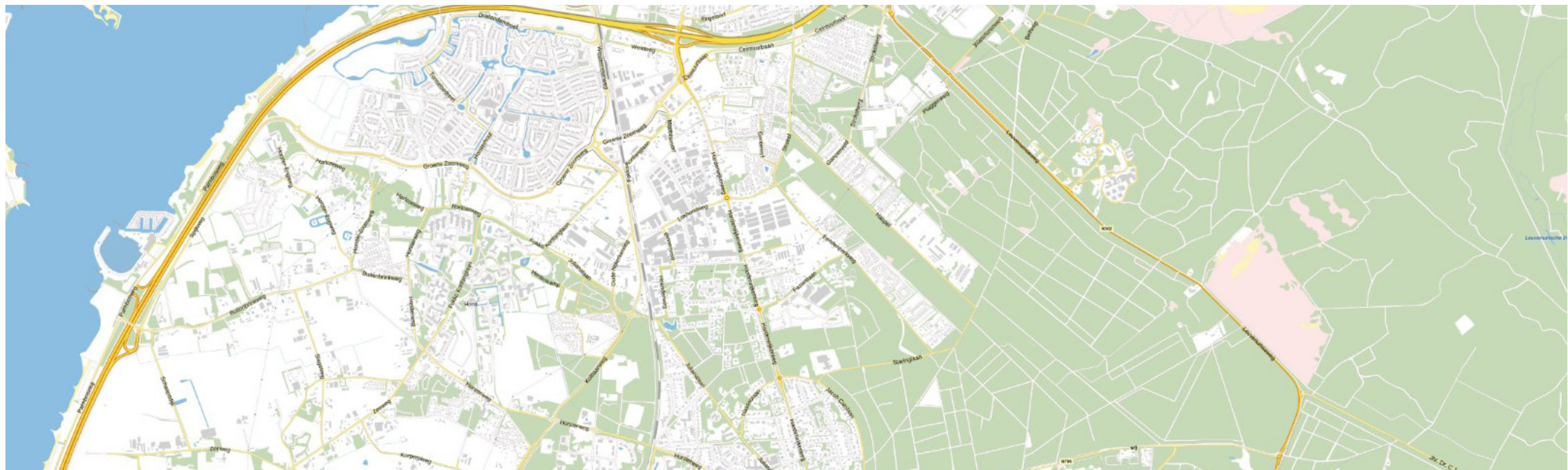
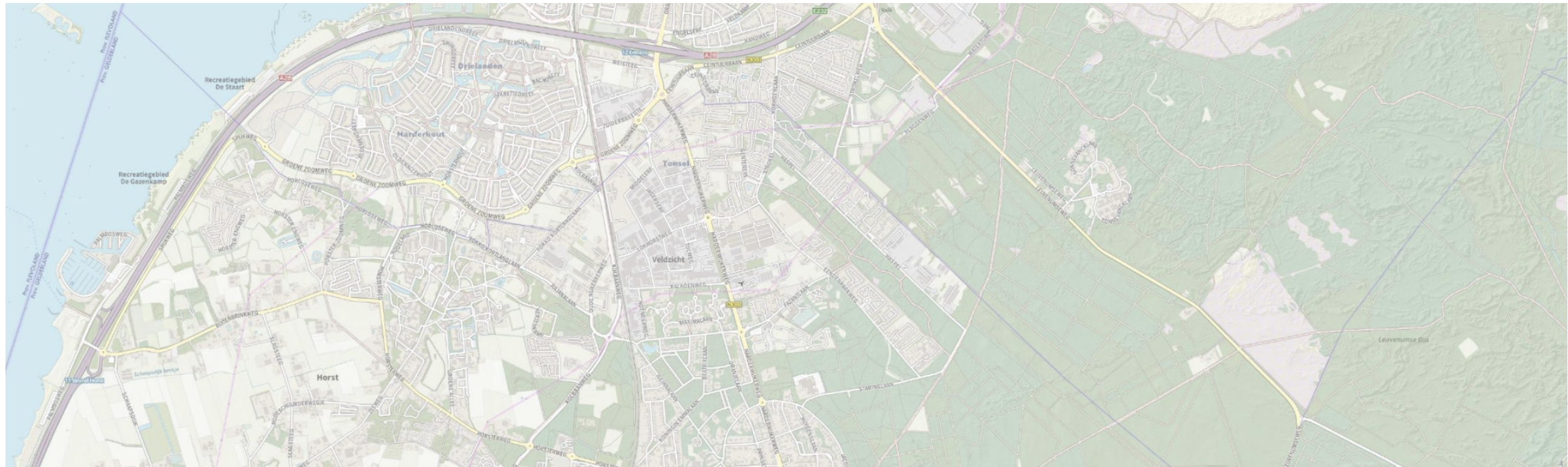
Bij nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, werkt de gemeente Ermelo met beeldkwaliteitsplannen. Dit is na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand.

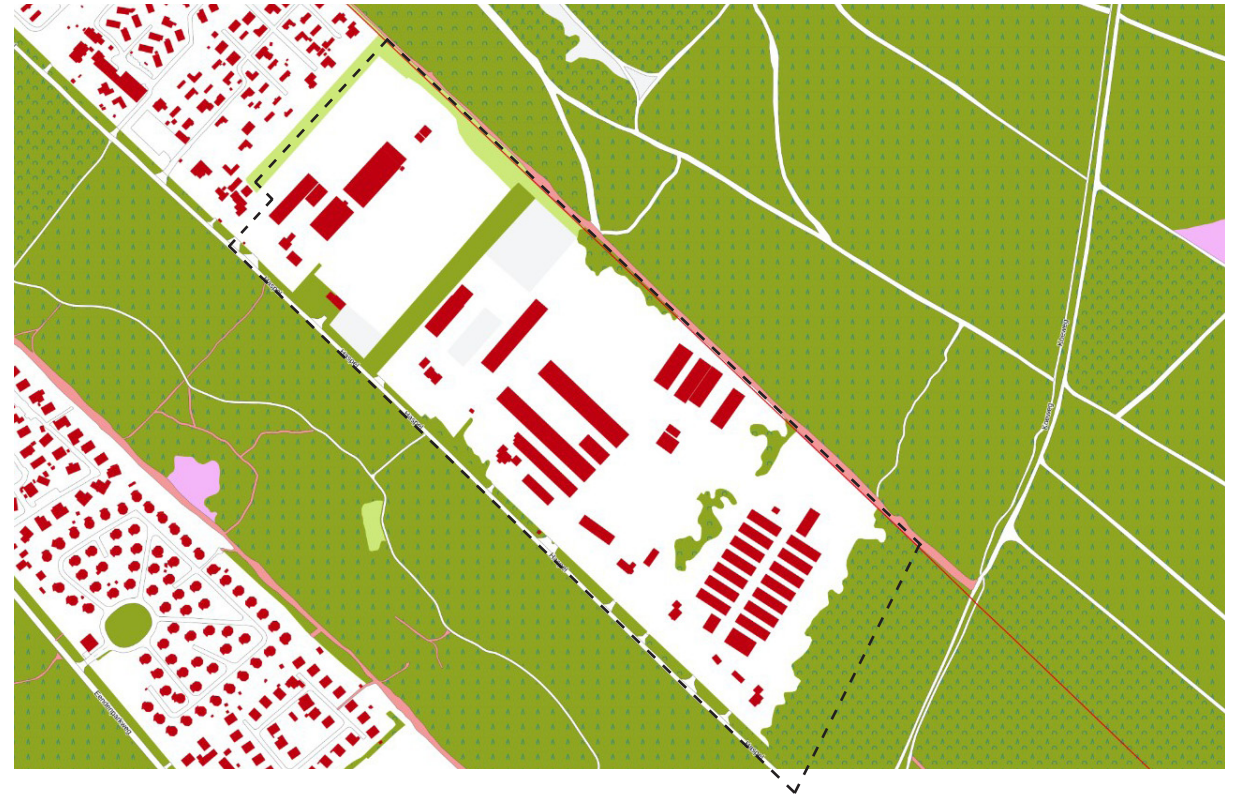
2. Locatie



De 'Haspelstrook' ligt in het noordoosten van Ermelo, in het buitengebied. Het omvat de percelen de Haspel 101, 103, 105, 121, 123a, 125, 127 en 129. De strook is omgeven door Natura2000 gebied, het realiseren van woningbouw op deze vrijgekomen locatie is daarbij een wenselijke invulling.









3. Beeldkwaliteit algemeen

Bij nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, werkt de gemeente Ermelo met beeldkwaliteitsplannen. Dit is na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad het toetsingskader voor welstand.

Gebiedsbeschrijving

In het buitengebied wordt de samenhang bepaald door de omgeving, oftewel het landschap. De bebouwing is vaak sterk verschillend en kan in de ene omgeving wel gewaardeerd worden, terwijl deze in een andere omgeving niet gewaardeerd wordt. De informatiekaart gaat uitvoeriger in op de verschillende landschapstypen die voorkomen in het buitengebied van Ermelo en de karakteristieken van de verschillende buurtschappen (zie bijlage 4.1.4). Er is een aantal elementen te benoemen die bijdragen aan goed gewaardeerde bebouwing in het buitengebied:

- De bebouwing past bij zijn omgeving (zie informatiekaart).
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld).
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte.
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden.
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast.
- De bebouwing is symmetrisch.
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).
- Er is sprake van relatief kleine raampartijen (geen beeldbepalende glasvlakken).

Wanneer afgeweken wordt van deze elementen is er sprake van een 'bijzonder' bouwinitiatief. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het gebruik van een overwegend witte gevelkleur, een plat dak of glimmende materialen.

ALGEMEEN EEN SOEPEL REGIME & STRENG REGIME BIJ UITZONDERING

In het buitengebied geldt overwegend een soepel regime. Een bouwinitiatief zal dan ook meestal afgehandeld kunnen worden door de kleine commissie Omgevingskwaliteit. Er zijn echter enkele uitzonderingen van toepassing, waarbij altijd een beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit gevraagd wordt. Dit is altijd het geval wanneer het gaat om:

- Alle vormen van een functieverandering.
- Een monumentaal of karakteristiek pand.
- Bouwinitiatieven in buurtschappen.
- Bouwinitiatieven aan (historische) bebouwingslinten.
- Bouwinitiatieven binnen beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Bouwinitiatieven op instellingsterreinen.

(Recreatieterreinen zijn welstandsvrij)



Hoofdgebouw met een kap en (overwegend) lage goothoogte.

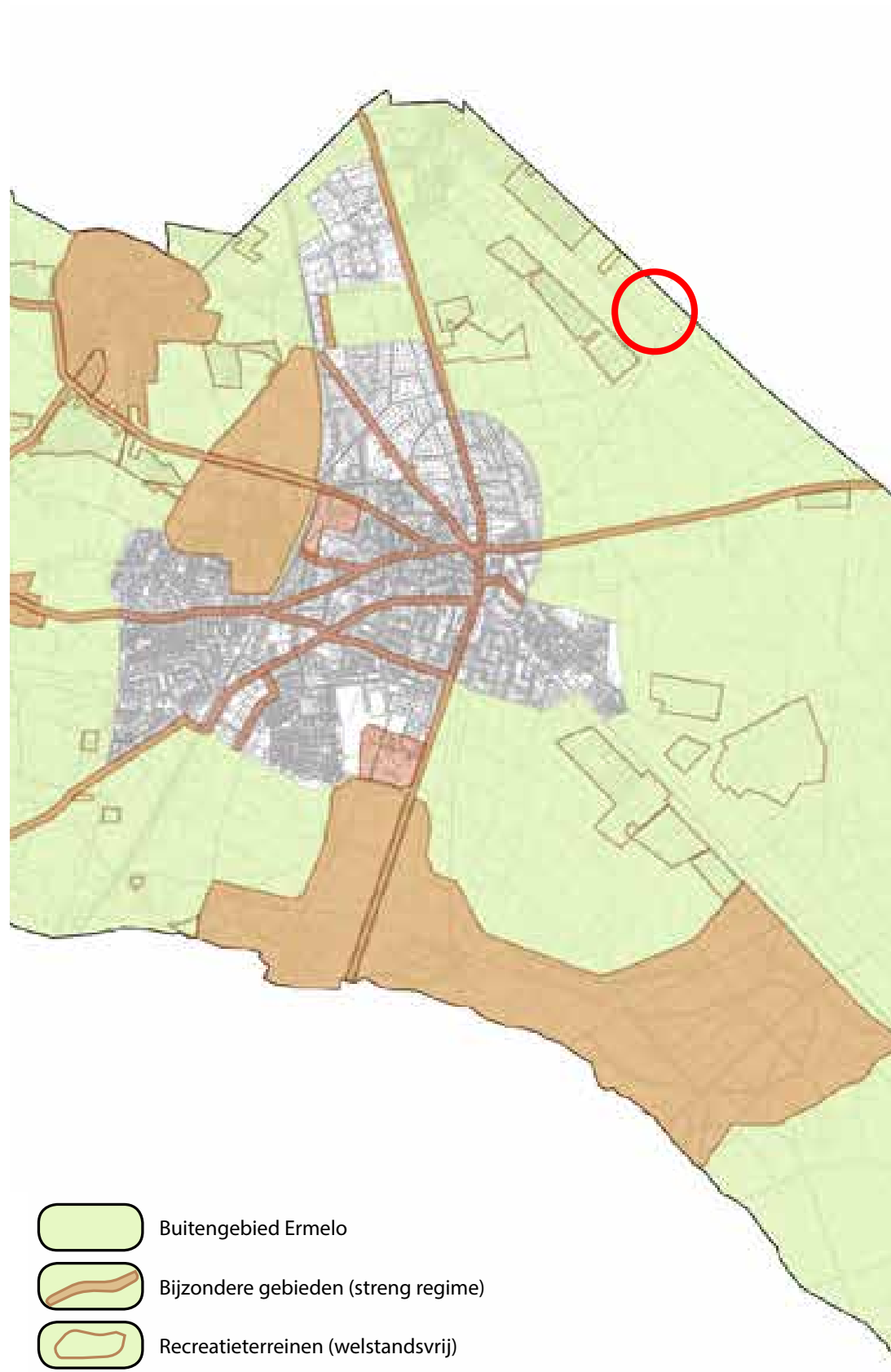


Voormalige stal, omgebouwd voor nieuwe functies.



Bedrijfsgebouw met ingetogen kleurgebruik en beeldbepalend dak.

nota omgevingskwaliteit



In de Nota omgevingskwaliteit zijn de criteria voor het (bestaande) buitengebied opgenomen. De gebiedscriteria zijn hiernaast weergegeven.

Bij alle ontwikkelplannen zijn deze kenmerken van belang. Hiernaast geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat aansluiting moet worden gezocht op bestaande landschappelijke kwaliteiten. Voor het buitengebied geldt dat in ieder geval een erfinrichtingsplan moet worden opgesteld.

Het Bos- en heidelandschap

Het grootste gedeelte van het buitengebied van Ermelo bestaat uit bos en heide. De bossen variëren van oude bossen en recentere aangeplante delen op heideterreinen. De terreinen die niet aangeplant zijn, resteren nu nog als heidevelden.

Karakteristieken van het bos- en heidelandschap:

- Besloten landschap door boscomplexen;
- Grote opotheid van heidevelden, omgeven door bos;
- Verspreid liggende bebouwing in het landschap;
- Karakteristieke agrarische enclaves in en aan de randen van het boslandschap, zoals Drie en Houtdorp.

Visie op het bos- en heidelandschap

Het besloten boslandschap verdraagt diverse bouwinitiatieven, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de landschapswaarde. De heidevelden echter, zijn gevoeliger voor veranderingen vanwege hun openheid. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven en de buurtschappen staat voorop. Hierbij dient aandacht uit te gaan naar waarden zoals oude bossen, open ruimten in het bos, structuurrijke bosranden en open heidevelden.

beeldkwaliteit bestaand



Haspel 101-103



Haspel 121



Haspel 123A



Haspel 125



Haspel 127



Haspel 129



Haspel 99



Haspel 105

beeldkwaliteit bestand

Bestaande omgeving

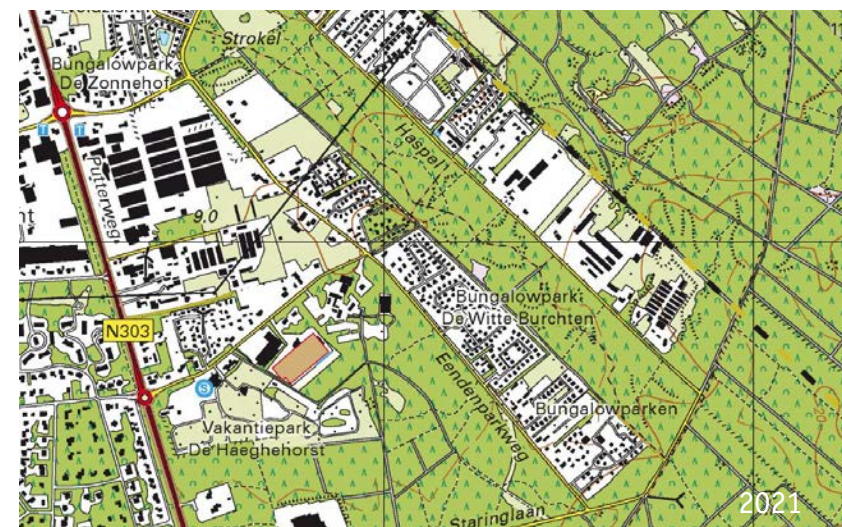
De eerste bebouwing aan de Haspel ontstaat in de wederopbouwperiode. De relatief goedkope gronden werden benut voor eendenhouderijen en bijbehorende bedrijfswoningen. In de jaren '70 kwam het toerisme in het gebied in trek. De kleine eendenhouderijen waar minder economische toekomst in gezien werd zochten hun heil in de recreatieve markt. De langgerekte bosstrook tussen de Eendenparkweg en de Haspel fungeert door aanwezige wandel- en fietspaden als belangrijk uitloopegebied voor de recreatieparken en verbinding met de bossen ten zuiden van Het Tonselse Veld. In de huidige situatie is er bedrijvigheid verspreid over het gebied.

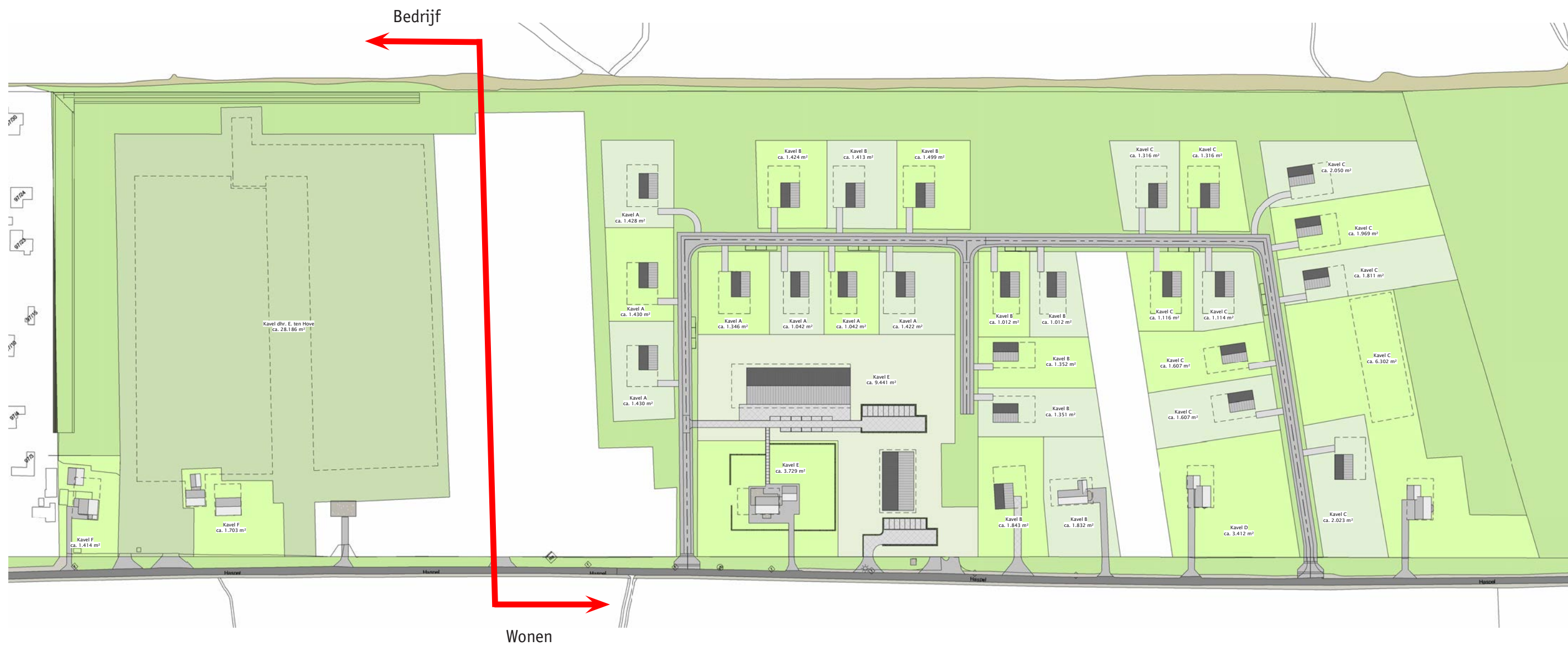
In Het Tonselse Veld is de agrarische functie bijna niet meer aanwezig. De aanwezige palletfabriek werd in de jaren '80 geplaatst als buffer tussen enkele grote eendenhouderijen, die aanwezig waren aan de Haspel. Ook werd destijds een bestaande grote eendenhouderij met broederij binnen de gemeente verplaatst naar de Haspelstrook (Haspel 127/ 129).

Enkele eendenhouderijen, die betrokken zijn bij de tot stand koming van dit beeldkwaliteitsplan, zijn voornemens hun bedrijfsvoering te beëindigen en worden de in onbruik geraakte schuren gesloopt. Andere eendenhouderijen aan de Haspel zijn reeds gestopt met hun bedrijfsvoering. Dan resteert er binnen het voormalige Eendehouderijgebied 'Tonselse Veld' nog 1 eendenhouderij, welke is gelegen aan de Harderwijkerweg. Hierdoor ontstaat een grote kwaliteitsimpuls in natuur en ruimtelijke omgeving en wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op een zorgvuldige manier vorm te geven.

Geplande nieuwbouw woon-zorggebouw

Vooruitlopend op het wijzigen van de gehele 'Haspelstrook' zijn de schuren van Haspel 123A al gesloopt om woningbouwontwikkeling aan het Rodeschuurderwegje mogelijk te maken. Tevens is er een woon-zorggebouw gepland, waarvan het ontwerp in dit plan is meegenomen.





4. Beeldkwaliteit deelgebieden

Het plangebied kan opgedeeld worden in het bestaande palletbedrijf aan de Haspel 101-103 en het nieuw te ontwikkelen woongebied aan de Hapsel 121-129.

De gemeente Ermelo heeft voor de Haspel 101-103 het bestemmingsplan en de daarbij behorende kaart opgesteld. Voor het woongebied wordt het bestemmingsplan met daarop de bouwvlakken in dit hoofdstuk beschreven.

De daarbij behorende criteria en beeldkwaliteit van de architectuur worden voor beide deelgebieden uitgewerkt.



algemene criteria



Bos en heidelandschap

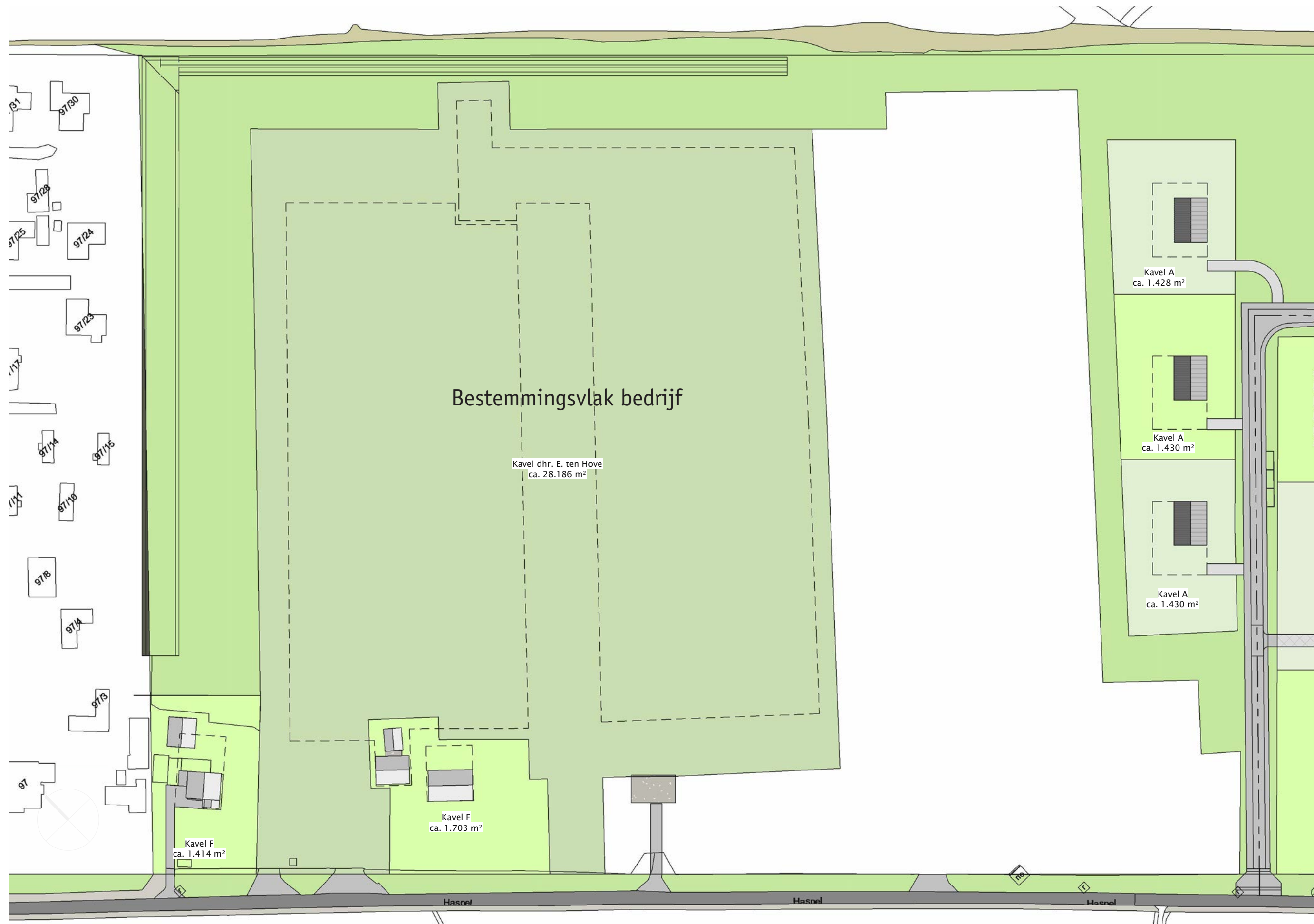
Dit gebied kenmerkt zich door een besloten landschap, waar verspreid liggend bebouwing aanwezig is. De nieuwe kavels worden omsloten door groen, waardoor er nieuwe groene kamers ontstaan.

Ontwerpcriteria functieveranderingen

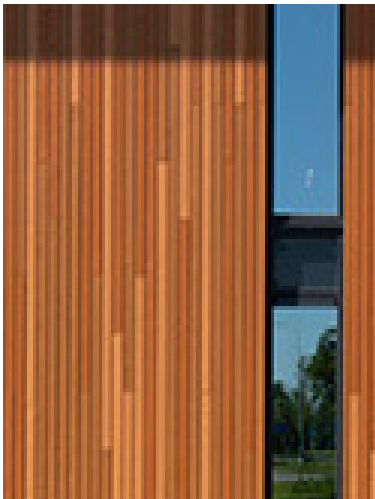
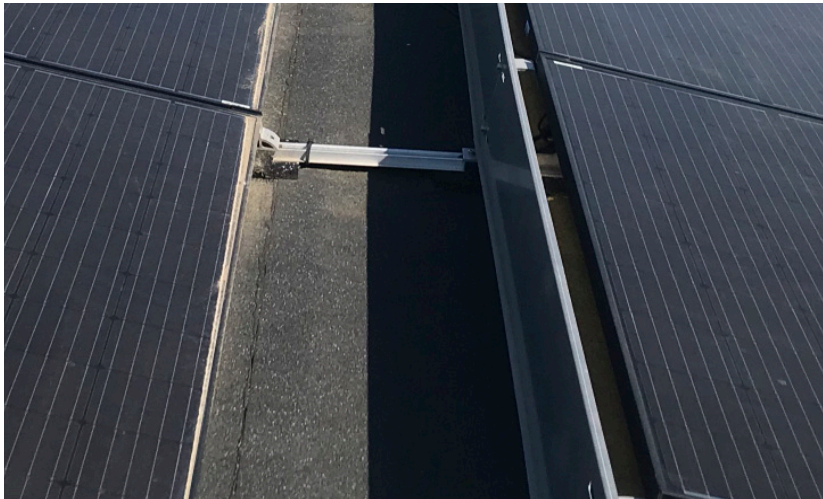
Gericht op functieveranderingen in Ermelo zijn algemene ontwerpcriteria opgesteld. Hoewel het hier niet sec gaat om het omvormen van erven, maar om een gebiedsimpuls op grotere schaal, kunnen de algemene criteria wel als leidraad gebruikt worden voor de specifieke criteria.

Algemene criteria

- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop;
- Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in (erf) bebouwing, (erf)inrichting, (erf)beplanting van het erf of landschapsinrichting;
- Maat en schaal worden meegenomen in het ontwerp;
- Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap;
- Er is materiaal toegepast in architectuur en erfinrichting dat in het gebied voorkomt of past en als gebiedseigen kan worden beschouwd;
- Bij nieuwbouw is de omgeving bepalend;
- De maatvoering is afgestemd op de omgeving.



4a. Beeldkwaliteit bedrijf





Massa en vorm

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen;
- Over lange gevels vindt een zekere geleiding plaats. Dit kan bijvoorbeeld door het toevoegen van groen voor de gevel, verschillende kleurstellingen op de gevelvlakken, verspringingen in de hoogte of een zeker ritme van toegepaste gevelelementen;
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Aan- en bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt in hun plaats op de kavel en in hun afmetingen;
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbouw;
- Buiten opslag uit het zicht d.m.v. bijv. open lattenconstructies.

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt;
- Grote vlakken hebben een structuur of zijn voorzien van een onderverdeling / opdeling;
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.



Kleur- en materiaalgebruik

- Grote vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten;
- Hoofdmaterialen, zoals baksteen, gevelbeplating en hout, zijn in een gedekte kleur toegepast;
- De kleuren van de dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Toepassen van grasdaken is toegestaan;
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).

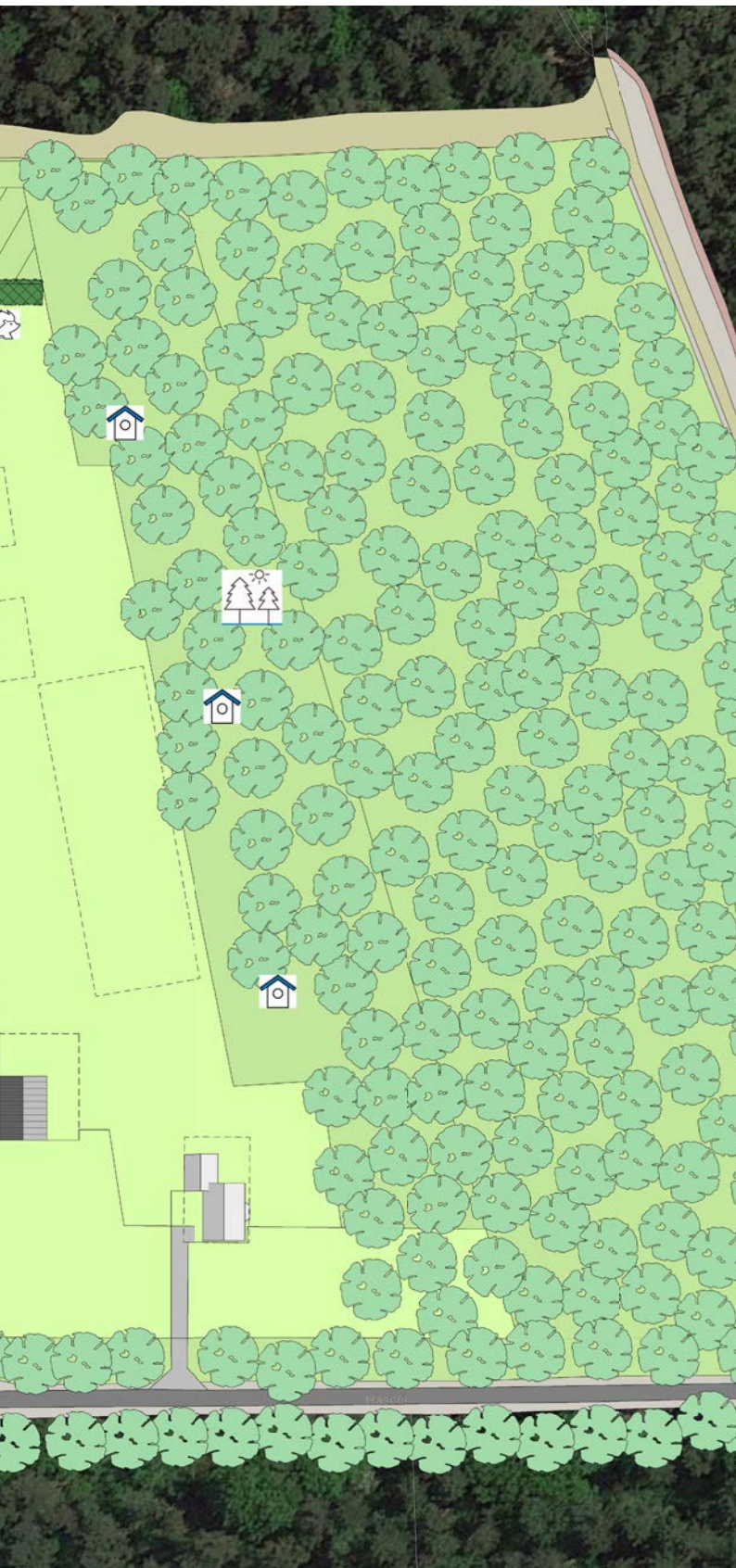
Zonnepanelen

- Zonnepanelen liggen bij voorkeur uit het zicht;
- Indien de zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dan gaat de voorkeur uit naar zonnepanelen die in het dakvlak liggen, in plaats van erop liggen of los geplaatst zijn;
- Zichtbare zonnepanelen liggen bij voorkeur in een heldere compositie, ook met andere elementen (op het dak);
- Bij voorkeur donkere zonnepanelen met een donkere omranding toepassen en geen glimmende exemplaren met lichtblauwe PV-cellen.





4b. Beeldkwaliteit woongebied



Algemeen landschap/erf

- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop;
- Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in (erf) bebouwing, (erf)inrichting, (erf)beplanting van het erf of landschapsinrichting;
- Maat en schaal van het landschap worden meegenomen in het ontwerp;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap;
- Er is materiaal toegepast in architectuur en erfinrichting dat in het gebied voorkomt of past en als gebiedseigen kan worden beschouwd;
- Bij nieuwbouw is de omgeving bepalend;
- De maatvoering is afgestemd op de omgeving.

De woningen die tegen de bosrand gesitueerd zijn hebben:

- Gesloten, lager gelegen, knus;
- Donkerder in kleurstelling;
- Besloten bossfeer/ kamer;
- Loofbomen en struiken;
- Wonen aan de ontsluitingsweg, één- en tweezijdig georiënteerd.

Ligging

- Het meest representatieve gebouw staat op de meest prominente plek op de kavel;
- Gebouwen die aan de weg liggen zijn georiënteerd op de weg, hoofdgebouwen die in de tweede lijn liggen (achter de bebouwing aan de weg) zijn gericht op de weg of op hun ontsluitingsweg;
- Gebouwen die met hun achterkant aan een openbare ontsluiting grenzen worden door een houtwal van tenminste 5 meter onttrokken aan het zicht vanaf die ontsluitingsweg;
- De gevel aan de weg is vormgegeven als representatieve gevel (voorgevel);
- Gebouwen op hoeken hebben naar beide wegen een representatieve gevel met gevelopeningen.

De woningen die niet tegen de bosrand gesitueerd zijn hebben:

- Open, hoger, overzichtelijk;
- Lichter in kleurstelling;
- Open bossfeer/ kamer;
- Solitaire bomen en boomgroepen, zandduintjes en heide.
- Wonen aan de ontsluitingsweg, één- en tweezijdig

Het geheel wordt met vrijwel dezelfde materiaal- en kleurenpalet uitgevoerd, wat zorgt voor eenheid en rust in het gebied.



Massa en vorm

- De gebouwen zijn afwisselend en individueel vormgegeven;
- Gebouwen hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm;
- De kapvorm kan samengesteld zijn, mits dit niet ten koste gaat van de heldere hoofdvorm;
- De bebouwing heeft een schuine kap en (overwegend) een lage goothoogte;
- Zadeldaken, schildkappen, mansarde kappen en ook samengestelde kappen komen voor en passen in het gebied;
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden;
- Gebouwdelen die in het zicht staan hebben zoveel mogelijk representatieve gevels. Deze gevels zijn voorzien van gevelopeningen en zijn verzorgd vormgegeven.

Aan- en bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt in hun plaats op de kavel en in hun afmetingen;
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm;
- Aan- en uitbouwen dienen de hoofdvorm in tact te houden en worden bij voorkeur aan de achterzijde geplaatst.

Detaillering

- De detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt;
- Grote vlakken hebben een structuur of zijn voorzien van een onderverdeling / opdeling;
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de (agrarisch, landelijke) omgeving;
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast;
- Aardkleuren bepalen het aanzicht van de hoofdvlakken;
- Daarnaast worden in lichte kleur geschilderde gevels en gestucte gevels ook toegestaan;
- De kleuren van de dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Toepassen van grasdaken is toegestaan;
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).

Duurzaamheid en installaties

- Zonnepanelen en buitenunits van warmtepomp of airco worden bij voorkeur aan de achterzijde geplaatst;
- Indien de zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dan gaat de voorkeur uit naar zonnepanelen die in het dakvlak liggen, in plaats van erop liggen of los geplaatst zijn;

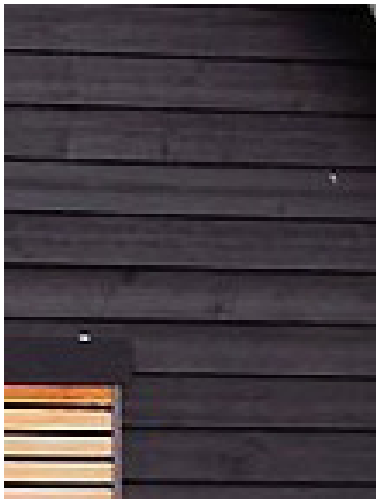
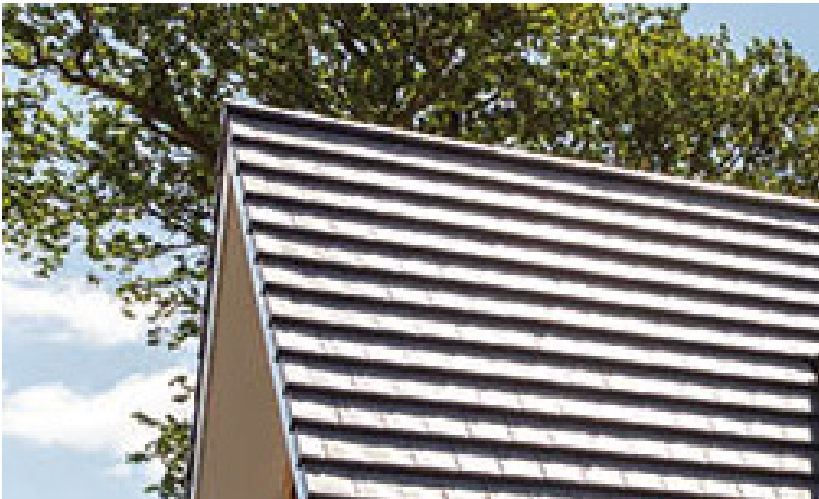
- Indien de buitenunits van warmtepomp of airco zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, dan dienen deze geïntegreerd te worden in de architectuur van de woning. Mocht dit niet mogelijk zijn dan worden de installaties op andere wijze ingepast of vrijstaand elders op het perceel geplaatst;
- Dakdoorvoeren of schoorstenen zijn onderdeel van de architectuur, losse pijpen en units op het dak zijn niet toegestaan. Deze objecten worden geclusterd en netjes mee ontworpen met de woning. Dit geldt in principe voor alle dakdoorvoeren zoals lucht toe- en afvoer, rioolontluchting, rookgasafvoeren, evt. buitenunits voor warmtepompen of airco-installaties, etc;
- Zichtbare zonnepanelen liggen bij voorkeur in een heldere compositie, ook met andere elementen (op het dak);
- Alleen donkere zonnepanelen met een donkere omranding toepassen en geen glimmende exemplaren met lichtblauwe PV-cellen of lichte omranding.

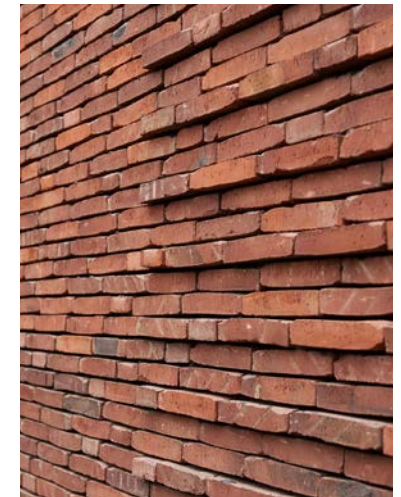
Erf

- De tuin grenzend aan de weg is bij voorkeur groen ingericht, dit geldt bij hoeken dus ook voor de zijtuinen;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap. Om de bossfeer intact te houden zijn (houten) schuttingen niet toegestaan. In plaats daarvan knip- en scheerhagen of andere groene afscheidingen toepassen;
- Per kavel is er maximaal één inrit;
- De toegang naar de kavel kan voorzien zijn van een poort en/of sierhekwerk;
- De keuze voor de beplanting bestaat hoofdzakelijk uit streekeigen beplanting met aandacht voor zowel solitaire als gegroepeerde bomen, bloemen- en kruidenrijke begroeiing langs de paden en overgang naar het open landschap.



Erfafscheiding





architectuur - woningen aan de bosrand



architectuur - woningen niet aan de bosrand



architectuur - Haspel 123A



Haspel 123A:

- Appartementen, waarbij parkeren op halfverharding en in het groen wordt ingepakt;
- Wonen aan de recreatieve route/ langzaam verkeer.



architectuur - openbare ruimte

Afrastering:

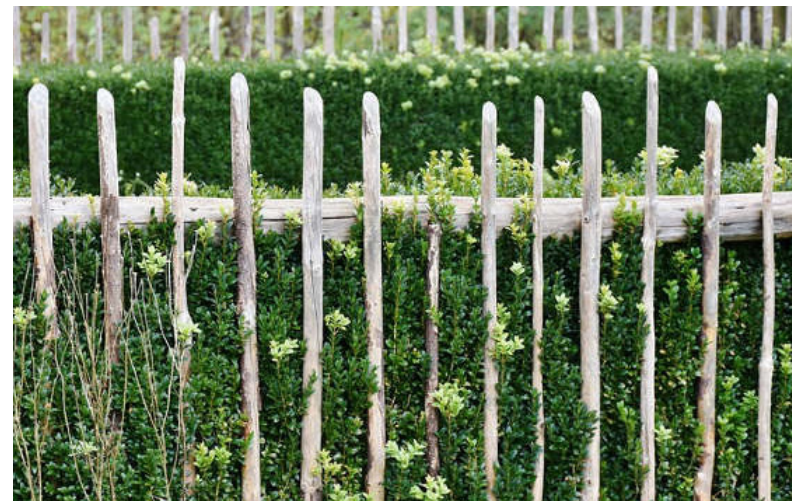
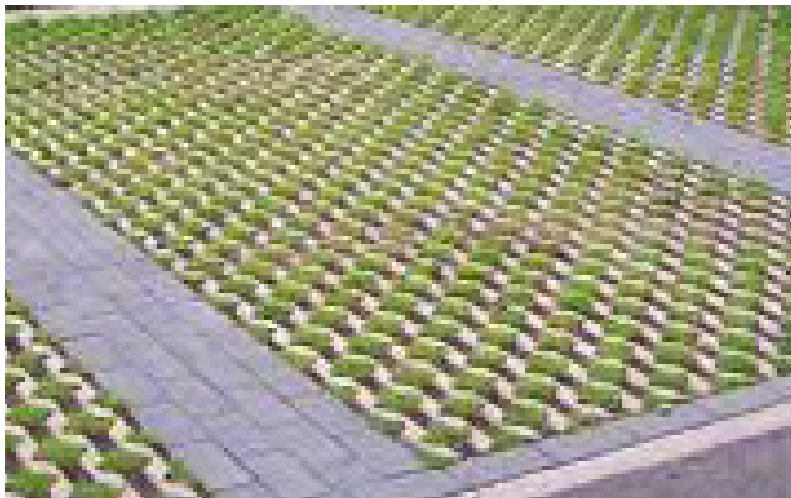
De omheining ter plaatse van het gehele plan voorzien van een afrastering met minimaal 15cm ruimte aan de onderzijde ten behoeve van het behoud van de natuurlijke groenverbindingen ten aanzien van de dieren.

Verlichting:

De te plaatsen lichtmast armaturen binnen dit plan zijn van het type "vleermuisvriendelijk".

Parkeren:

Parkeerplaatsen voorzien van grasbetontegels om het agrarisch-landelijke karakter in stand te houden.





Veluwse architecten

Stationsstraat 36A

3851 NJ Ermelo

t 0341 - 55 48 27

e info@veluwsearchitecten.nl