BEELDKWALITEITSPLAN

Functieveranderingen Gelderse Vallei

Regio De Vallei

PROGRAMMABUREAU VALLEI SVGV

BügelHajema ADVISEURS

concept 15 april 2008

VOORWOORD

Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei

Vele eeuwen van ontginning en bewerking van het land hebben het landschap gemaakt tot wat het nu is. Al deze eeuwen zijn gedomineerd door een sterke band tussen de agrariër en zijn grond. Na de uitvinding van de kunstmest is er wel een forse schaalvergroting opgetreden en werd de agrarische productie minder grondgebonden. Grote gebouwen waren het gevolg, maar nog steeds was het buitengebied 'boerenland' en het bebouwingsbeeld gekoppeld aan productie: eenvoudige volumes met grote daken. Nu steeds meer agrariërs geen opvolger kunnen vinden en anderzijds een nieuwe golf van schaalvergroting op handen is doet de burgerwoning zijn intrede op het platteland. De nieuwe bewoners zijn hier te gast en hun woningen dienen zich te voegen naar de bestaande ruimtelijke karakteristiek: eenvoudige hoofdvormen, bescheiden gedetailleerd, begeleid door voor het gebied kenmerkende landschapselelementen. Zo houden we een landschap met gebouwen "verzonken in de ruimte", waarvan de details pas op korte afstand te zien zijn en waar het groen domineert. Het Beeldkwaliteitsplan dat thans voor u ligt vormt de uitwerking van deze benadering.

INHOUD

1	Inleiding	07
2	Geen uitgewerkte plannen zonder goed overleg	09
3	Gebiedsindeling	13
4	Handleiding gebruik beeldkwaliteitsplan	15
5	Algemene principes	16
6	Ontwerprichtlijnen per deelgebied:	
	Polderlandschap	21
	Veenontginningen	25
	Heide– en broekontginningen (broekgebieden)	29
	Heide– en broekontginningen (heidegebieden)	33
	Kampenlandschap	37
	Engen	41
	Oeverwallen	45
	Structuurdrager: Beekdalen	49
Bijlage I: Ontwikkelingsprotocol welstandsnota gemeente Epe		53
Bijlage II: overzicht voorbeeldschetsen functieverandering		55

AMERSFOORT
AMERSFOORT
ZEEMEERDAM
WAGENINGEN

1. INLEIDING

Waarom een beeldkwaliteitsplan?

In het buitengebied van de Gelderse Vallei zullen de komende decennia veel veranderingen optreden. De betekenis van de landbouw neemt af en andere functies zullen daarvoor in de plaats komen. De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia stap voor stap achteruit gegaan. De regio Gelderse Vallei wil dat elke nieuwe ontwikkeling een impuls geeft aan behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap en de daarin opgenomen bebouwing.

De meeste ontwikkelingen vinden plaats op concrete locaties in het kader van functieverandering, waarbij gebouwen een nieuwe functie krijgen, of waarbij gebouwen worden gesloopt en er nieuwbouw plaatsvindt ten behoeve van een nieuwe functie. Juist in zo 'n situatie liggen er kansen om de kenmerkende kwaliteiten van het landschap van de Gelderse Vallei te versterken.
Daarom heeft de regio het initiatief genomen voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan voor functieveranderingen. Het vormt een aanvulling op de "Regionale Beleidsinvulling functieveranderingen en nevenactiviteiten" van 22 november 2006.
Aangezien de verwachting is dat de meeste functieveranderingen betrekking zullen hebben op de bouw van nieuwe woningen is in het beeldkwaliteitsplan daarop het accent gelegd.

De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven (erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.). Het is de bedoeling dat initiatiefnemers aan de hand van het beeldkwaliteitsplan hun plannen voor functieverandering verder vorm geven. Daarnaast moet een functieverandering natuurlijk ook passen binnen het bestemmingsplan en voldoen aan de welstandsnota. Onderdelen die thuishoren in een bestemmingsplan zijn niet opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Hierbij kan gedacht worden aan (goot)hoogte van gebouwen, dakhelling, inhoud van de woning of oppervlakte aan bijgebouwen. Waar het gaat om architectuur, kleur- en materiaalgebruik e.d. wordt in dit beeldkwaliteitsplan wel suggesties gedaan. De uiteindelijke toetsing vindt plaats aan de hand van het beeldkwaliteitsplan (kavelinrichting en landschappelijke inpassing) en de gemeentelijke welstandsnota's (bebouwing en detaillering).

Ambitieniveau beeldkwaliteit

De kenmerkende kwaliteiten van de bestaande landschappen in de Gelderse Vallei zijn het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan. Dat is ook de reden waarom in dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een indeling in landschappelijke deelgebieden. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de indeling in deelgebieden van de gemeentelijke welstandsnota's.

Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij veranderingen op een erf in het kader van functieverandering als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.
Vanuit een analyse van deze landschappelijke context moet een nieuwe situatie worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het ter plaatse karakteristieke landschap. In bijzondere situaties kan er ook voor worden gekozen om een contrasterend element te maken in het landschap. Daarbij streeft de regio er naar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar ook dat er ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten.
Door middel van een schetsplan moet een initiatiefnemer aantonen op welke wijze de functieverandering past binnen de landschappelijke context.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het te doorlopen proces en welke rol het beeldkwaliteitsplan daarin speelt.
Hoofdstuk 3 geeft een beknopte toelichting op de gehanteerde gebiedsindeling in landschappelijke deelgebieden.
In hoofdstuk 4 zijn de algemene principes die bij elke functieverandering gehanteerd moeten worden toegelicht.
Tenslotte zijn in hoofdstuk 5 per landschapstype de specifieke kwaliteiten van dat landschapstype beschreven en zijn richtlijnen opgenomen waarmee in dat landschapstype rekening moet worden gehouden.

PRINCIPE BEOORDELING
BREED OVELEG TAV RANDVOORWAARDEN
SCHETSPLAN VOOR LANDSCHAP, ERF EN BEBOUWING
OVERLEG SCHETSPLAN
DEFINITIEF PLAN VOOR LANDSCHAP, ERF EN BEPLANTING

2. GEEN UITWERKTE PLANNEN ZONDER GOED OVERLEG

Kwaliteit ontstaat niet alleen door het stellen van allerlei regels vooraf. Veel meer is van belang dat een helder proces wordt doorlopen. Hierbij moet zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling worden ingestoken. Het is daarvoor van belang dat, nog voordat plannen worden uitgewerkt, een initiatief voor functieverandering breed wordt besproken binnen een gemeentehuis. Aan de initiatiefnemer voor functieverandering wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente om met behulp van het beeldkwaliteitsplan en in goed overleg met de gemeente te komen tot planuitwerking.
Bij voorkeur worden voor de wijze waarop een initiatief wordt behandeld in het gemeentehuis heldere afspraken gemaakt. Het is wenselijk dit vast te leggen in de vorm van een protocol. Als voorbeeld is het protocol uit de welstandsnota van de gemeente Epe als bijlage opgenomen.
De regio Gelderse Vallei dringt er bij de gemeenten op aan om met betrekking tot de beoordeling op het punt van beeldkwaliteit minimaal de volgende stappen te doorlopen:

Goede informatie aan de balie

Van belang is om aan de balie van het gemeentehuis een initiatiefnemer te kunnen voorzien van de goede informatie (in ieder geval bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en welstandsnota). Een uitgebreid intakegesprek hoort hier bij.

Principe beoordeling (ruimtelijke toets)

In de eerste stap wordt beoordeeld of een initiatief voor functieverandering past binnen het ruimtelijk beleid van het bestemmingsplan (en Streekplan uitwerking). Daartoe wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de ideeën zoveel mogelijk in een situatieschets vast te leggen. Dit betreft een plattegrond, waaruit helder moet worden welke gebouwen worden hergebruikt, wat wordt gesloopt en aan welke nieuwbouw wordt gedacht. Ook een eerste idee voor de landschappelijke inpassing kan hierop worden ingetekend.
Om daarbij alle aspecten voldoende tot hun recht te laten komen, is het wenselijk het initiatief te bespreken in een coördinatiegroep of planatelier, waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, zoals landschap, stedenbouw en verkeer. Eventueel kunnen hierbij ook andere partijen worden betrokken, bijvoorbeeld het waterschap (bijvoorbeeld in geval van erven nabij beekdalen) of de provincie (bijvoorbeeld in het geval van waardevolle landschappen) e.d.
Als het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders, dan worden op basis van het overleg in het planatelier randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan dient daarbij als inspiratiebron. Het spreekt voor zich dat de diepgang van de randvoorwaarden afhankelijk zijn van de mate van ingrijpendheid van de functieverandering. Minder ingrijpend zijn plannen waar de karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de hoofdopzet van het erf ongewijzigd blijft. Meer ingrijpend zijn plannen van sloop en nieuwbouw en met veranderingen aan de opzet van het erf. Bij meer ingrijpende plannen zal minimaal een analyse worden vereist van de landschappelijke context.
Het resultaat is een mededeling of de gemeente (college van B&W) in principe bereid is mee te werken aan de gewenste functieverandering. Bij een positief besluit wordt waar nodig gestart met de procedure tot herziening of wijziging van het bestemmingsplan en het uitvoeren van eventueel benodigde onderzoeken, zoals ecologisch of archeologisch onderzoek.

tuin
tuin

wei
bos
tuin
houtwal
erf
houtwal
tuin
tuin

Schetsplan landschap, erf en bebouwing.

Het is gewenst om de randvoorwaarden en uitgangspunten te bespreken met de initiatiefnemer. Relevante onderdelen van het beeldkwaliteitsplan worden daarbij aan de initiatiefnemer overhandigd (met name de algemene principes en de richtlijnen voor het deelgebied waarbinnen het initiatief valt). Bij voorkeur wordt ook de rayonarchitect van de welstandscommissie in dit overleg betrokken. Dat is mede afhankelijk van de ingrijpendheid van de functieverandering.

Vervolgens werkt de initiatiefnemer een schetsplan uit (of laat dit uitwerken) op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, alsmede op basis van het beeldkwaliteitsplan. Bij meer ingrijpende bouwplannen dient het schetsplan altijd vergezeld te gaan van een plan van aanleg voor het erf en directe omgeving. Op nevenstaande bladzijde zijn enkele voorbeelden van een schetsplan opgenomen.

Overleg over schetsplan

Het schetsplan wordt weer besproken in een coördinatiegroep of planatelier. Aan dat overleg nemen ook de initiatiefnemer en de rayonarchitect van welstand deel. Eventueel vindt vooroverleg over het schetsplan plaats in de welstandscommissie. De gemeente bepaalt haar standpunt over het schetsplan. Desgewenst vraagt het college van B&W advies bij de welstandscommissie.

Definitief plan voor landschap, erf en bebouwing

Vervolgens werkt de initiatiefnemer het schetsplan uit tot een definitieve bouwaanvraag. Nadat de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan gereed is, bepaalt de gemeente haar standpunt over het ingediende plan en vraagt de welstandscommissie om advies uit te brengen over de plannen. Gelet op het gevoerde vooroverleg met de vertegenwoordigers van de welstandscommissie mag een initiatiefnemer er dan vanuit gaan dat het bouwplan op hoofdlijnen positief wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Op meer ondergeschikte punten blijven natuurlijk opmerkingen mogelijk.

FUNCTIEVERANDERINGEN
2006 - 2016
Themakaart landschapstypen
PLANGRENS
BEBOUWDE KOM
WATER
POLDERLANDSCHAP
VEENONTGINNINGEN
JONGE HEIDE- EN BROEKONTGINNINGEN
KAMPENLANDSCHAP
ENGEN
UITERWAARDEN EN OEVERWALLEN
BOSLANDSCHAP
BEEKDALEN
VOORBEELDUITWERKINGEN
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

3. GEBIEDSINDELING

Het ontstaan van de Gelderse Vallei

Het landschap van de Gelderse Vallei kent een lange en dynamische geschiedenis. De vorming van het hedendaagse landschap is begonnen in de voorlaatste ijstijd toen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug ontstonden door stuwing van de ijsmassa. Na de laatste ijstijd worden door de wind, met zand vanaf de veluwe, oost-west gerichte zandruggen afgezet in de vallei. In het noorden van de Gelderse Vallei vindt afzetting van zeeklei plaats en in de natte laagten is sprake van veenvorming als gevolg van kwel. Tussen de dekzandruggen ontstaat een uitgebreid netwerk van beken die het water vanaf de Veluwe opvangen en transporteren naar zee.
Langs de flanken van de Heuvelrug en de Veluwe ontstaan vervolgens de eerste nederzettingen met op hoger gelegen gronden gemeenschappelijke bouwlanden (de engen). Op de zandruggen is sprake van individuele kampontginningen met langgerekte bouwlanden en hooilanden langs de beken. De natte dekzanden worden later ontgonnen waardoor het kampenlandschap ontstaat. In het zuiden van de Gelderse Vallei drukken de rivieren een zware stempel op het landschap. Dit vruchtbare gebied wordt onder andere door de aanleg van dijken geschikt gemaakt voor agrarische functies. Vanaf de late middeleeuwen zijn ook de veengronden ontgonnen en kreeg het veenontginningslandschap gestalte. In de tweede helft van de 19de eeuw is het door de introductie van de kunstmest mogelijk ook de laatste woeste heide – en broekgebieden in de vallei te ontginnen. Het landschap van de Gelderse Vallei ondergaat in de 20ste eeuw grote veranderingen door de aanleg van spoorlijnen en snelwegen. Dorpen en steden breiden zich in hoog tempo uit en de Vallei raakt steeds dichter bebouwd.

In de loop der tijd is de Gelderse Vallei in fasen door de mens in gebruik genomen. De combinatie van geomorfologie, water, bodem en gebruik zorgt ervoor dat in de Gelderse Vallei een aantal karakteristieke landschapstypen onderscheiden kunnen worden. Hierbij gaat het om:
- Polderlandschap
- Veenontginningen
- Heide – en broekontginningen
- Kampenlandschap
- De Engen
- Oeverwallenlandschap

In indeling in landschappen staat op nevenstaande kaart aangegeven. Een grote versie van de kaart is als losse bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

In de afgelopen decennia is het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen sterk afgenomen. Gebieden met bijvoorbeeld geen of weinig bomen, kregen (meer) bomen. Gebieden met veel houtwallen, verloren een deel van de houtwallen. De oorzaak hiervan ligt deels bij de ontwikkeling van de agrarische sector die het beeld van het landschap door de eeuwen heen heeft bepaald. De schaalvergroting die momenteel plaatsvindt in deze sector zorgt ervoor dat ook de schaal van het landschap toeneemt. Daarnaast worden de door de schaalvergroting vrijgekomen agrarische complexen in gebruik genomen door burgers en bedrijven die op een geheel eigen wijze met het landschap omgaan. Deze schaalvergroting en versnippering leidt in de praktijk tot veel van hetzelfde en gaat ten koste van de verschillen tussen landschaptypes. Het zijn juist deze verschillen die ervoor zorgen dat de Gelderse Vallei een divers en kwalitatief hoogwaardig gebied is waarin mensen prettig wonen, werken en recreëren. Om deze kwaliteit te behouden en verder uit te bouwen moet er bij functieveranderingen in het landelijke gebied stil gestaan worden bij het feit dat het gaat om een puzzelstukje als onderdeel van een groter geheel en niet om een eiland in een groene omgeving.
Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen om de specifieke kenmerken van een bepaald landschapstype te behouden en geeft handvatten om deze verder te versterken.

4. HANDLEIDING GEBRUIK BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan start met algemene richtlijnen, die in elk landschapstype en op elke functieverandering van toepassing zijn. Deze algemene principes staan in hoofdstuk 5. Daarin zijn ook enkele voorbeelden van vernieuwende architectuur opgenomen. Deze dienen slechts ter inspiratie. De uitdaging is om per situatie binnen de kaders van de algemene principes te komen tot een vernieuwend bouw – en inrichtingsplan.
De richtlijnen per landschapstype zijn vanaf bladzijde 20 opgenomen. Deze zijn per landschapstype gerangschikt in drie schaalniveaus. Het eerste schaalniveau is het landschap, waarbij de aandacht uit gaat naar de positie van het complex in het omliggende landschap. Vervolgens worden er op het schaalniveau van de kavel richtlijnen gegeven over de inrichting van de kavel met betrekking tot de positionering van de bebouwing en beplanting. Tot slot zijn er richtlijnen voor de bebouwing waarin bijvoorbeeld de vorm en het kleurgebruik aan de orde komt. Deze richtlijnen voor de bebouwing zijn suggesties vanuit het beeldkwaliteitsplan. De uiteindelijke toetsing op dit punt vindt plaats aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota ' s. De welstandscriteria uit de welstandsnota ' s blijven dus onverminderd van kracht. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en moet in samenhang met de welstandsnota worden bekeken.

Het accent van het beeldkwaliteitsplan ligt vooral op de inpassing van de kavel in het landschap en de inrichting daarvan. In het landelijke gebied gaat het dan met name om landschappelijke elementen zoals houtwallen, boomgaarden en bospercelen. Om dit verder te verduidelijken is per landschapstype een schema opgenomen dat aangeeft wat de streekeigen landschapselementen en plant – en boomsoorten zijn.
Het is de uitdaging om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw – en inrichtingsplan te maken, dat leidt tot een nieuwe parel in het landschap.

5. ALGEMENE PRINCIPES

Kijken naar bebouwing, erf en landschap

Elke functieverandering dient een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door sloop van gebouwen, aanleg van beplanting, realiseren van natuur etc. Ook het verbeteren van wandel- en fietspaden kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
Het gaat niet alleen om een nieuwe functie in een gebouw, maar ook hoe dat gebouw op het erf wordt geplaatst, hoe het past in zijn omgeving en hoe het karakteristieke van het landschap in de omgeving van het erf kan worden behouden of zo mogelijk versterkt. Niet alleen de bebouwing wordt beoordeeld, maar ook naar de indeling van het erf en de inpassing in het landschap.

Het is daarom verstandig om bij verkoop van gronden voldoende gronden beschikbaar te houden om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vorm te kunnen geven.

Landschappelijke lijnen

Een landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. Deze lijnen vormen gezamenlijk de structuur van het landschap en zijn richtinggevend voor het aanleggen van nieuwe beplantingselementen en de positie van de bebouwing op de kavel. Om dit te verduidelijken is per landschapstype op basis van een luchtfoto de richtinggevende landschappelijke structuur aangegeven. Bij een functieverandering moeten deze kenmerkende, landschappelijke lijnen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Ook door de positionering van de gebouwen op het erf kan de herkenbaarheid van de landschappelijke lijnen worden behouden of versterkt. In het schetsplan moet dat inzichtelijk worden gemaakt.
Als in de bestaande situatie de landschappelijke lijnen zijn aangetast, dient waar mogelijk herstel hiervan plaats te vinden. Juist in deze gevallen kan functieverandering een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Koppeling met beekdalen en wegbeplanting

De beekdalen vormen belangrijke structurerende elementen in de Gelderse Vallei. Momenteel is de herkenbaarheid van deze structuren beperkt door het ontbreken van beplanting. Indien functieverandering plaatsvindt in de buurt van een beek kan de functieverandering een bijdrage leveren aan de inrichting van het beekdal. Hiervoor zijn een aantal aanvullende richtlijnen gegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Deze richtlijnen dienen als aanvulling op de richtlijnen die gegeven zijn bij het betreffende landschapstype.
Indien het erf grenst aan de weg kan een functieverandering ook bijdragen aan de beplanting langs de weg.

Compact en samenhangend erf:

Door middel van dit beeldkwaliteitsplan wordt gestreefd naar behoud en herstel van de karakteristieke landschapstypen van de Geldersе Vallei. Daarin zijn nu de agrarische erven kenmerkend. Die vormen in dit beeldkwaliteitsplan het referentiebeeld voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat bij elke functieverandering het erf als een geheel moet worden beschouwd. Er moet daarom sprake blijven van een compact erf met bij voorkeur één ontsluitingsweg. Bij voormalige agrarische erven moet het nieuwe erf in beginsel aanzienlijk minder groot zijn dan het oorspronkelijke erf. Hierdoor blijft er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld erfbeplanting of andere landschapselementen.

Daarnaast stimuleert deze richtlijn een compacte erfinrichting, de aanleg van gezamenlijke parkeerfaciliteiten, bundeling van bijgebouwen en gezamenlijke zorg voor het onderhoud van het erf. Tevens dient er samenhang te zijn in de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben ten opzichte van elkaar. Dat moet blijken uit zowel de plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving.

Gelet op de karakteristieken van alle landschappen in de Geldersе Vallei zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Ook vergravingen voor een garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Bij de richtlijnen zijn voorbeeldschetsen opgenomen van functieverandering waarin alle richtlijnen samen komen. Deze schetsen gaan uit van een bestaande bedrijfswoning en de toevoeging van twee nieuwe woningen in één woongebouw (dit blok zou eventueel ook gezien kunnen worden als bedrijfsgebouw). De verwachting is dat deze situatie het meeste voor zal komen. De schetsen kunnen als inspiratie dienen bij de inrichting van kavel. Ook bij vervanging van de bestaande bedrijfswoning blijft de indeling van het voormalig agrarisch erf het referentiebeeld.

erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Daarbij hebben streekeigen hagen en opgaand groen voorkeur boven hekwerken en muren. Op het voorterrein kan ook een sloot het erf afscheiden, met name in het veenontginningslandschap.

Enkelvoudige hoofdvorm / één laag met kap

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij die zichtbaarheid speelt het dakvlak vaak een belangrijke rol. Gevels spelen daarentegen door de aanwezige beplanting en het relatief beperkte oppervlak een veel minder dominante rol in het landschap. Gevels die wel zichtbaar zijn behoren in de meeste gevallen toe aan landhuizen en hebben een karakteristieke gevelindeling. Bij functieverandering gaat het om het toevoegen van normale woningen. Daarom geldt als richtlijn dat gebouwd wordt in één bouwlaag met een kap.

De leesbaarheid van het landschap wordt tevens bepaald door de helderheid van de bebouwingsvorm. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een enkelvoudige hoofdvorm in plaats van geschakeld. Er moet sprake zijn van een éénduidige bouwmassa. Grote aan- of uitbouwen zijn niet gewenst. Bij voorkeur speelt de architectuur hier op een vernieuwende manier op in. De afbeeldingen hiernaast geven hiervan voorbeelden ter inspiratie.
In besloten landschapstypen zoals het kampenlandschap of de engen worden geschakelde vormen/volumes wel toegestaan indien het complex op goede wijze landschappelijk is ingepast.

Ondergeschikt aan waardevolle bebouwing

Waar mogelijk wordt gestreefd naar het behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. In de oorspronkelijke agrarische erven zijn deze te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo ' n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook als er een nieuw woongebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe woongebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het waardevolle hoofdgebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.
Overigens dient ook andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals bijvoorbeeld schaapskooien, behouden te blijven.

Hardheidsclausule

Indien de toepassing van dit beeldkwaliteitsplan kennelijk onredelijk en onbillijk uitpakt in individuele gevallen kan het College van Burgemeester en Wethouders hiervan gemotiveerd afwijken. Daarbij moet aangetoond worden dat een bouw – en inrichtingsplan aantoonbaar een duidelijke meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, bijvoorbeeld door een betere afstemming met de erfsituaties in de omgeving.

Foto's links boven:

De eerste foto laat zien dat wat betreft de bebouwing de kappen het beeld in het landschap bepalen. De tweede foto geeft echter weer dat in de eerste laag van de bebouwing vol op variatie mogelijk is.

Overige foto's:

Voorbeelden van sobere maar tegelijkertijd vernieuwende architectuur

POLDERLANDSCHAP
PLANGRENS
POLDERLANDSCHAP
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
0
2
4km

POLDERLANDSCHAP

In het noorden van de Gelderse Vallei ligt het polderlandschap. Dit is een landschap van openheid en weidse zichten. Het gebied vormde vroeger de zuidrand van de Zuiderzee en liep bij hoogwater regelmatig onder water. Het gebied bestaat tegenwoordig dan ook uit zware zeekleigronden die tot een meter onder NAP liggen. Vanuit de bodemgesteldheid en de hydrologische situatie was het gebied niet geschikt voor bebouwing en werd het voornamelijk gebruikt als hooiland. Tegenwoordig komt bebouwing hier dan ook bijna niet voor. De weinige bebouwing die wel in het gebied te vinden is ligt op kleine dekzandruggen. Deze dekzandruggen liggen boven NAP, waardoor ze bij hoogwater droog bleven. Omdat de beplanting (houtwallen en elzensingels) altijd in samenhang met bebouwing is gerealiseerd komt opgaand groen alleen op deze plekken in de polder voor. De samenhang tussen beplanting en bebouwing zorgt ervoor dat de bebouwingscomplexen zich als compacte groene eilanden in het landschap presenteren. De noordgrens van de polder bestaat uit de bos – en struweelrand aan het Nijkerker- en Nuldernauw. Deze zone is bij de dijkaanleg ingeplant met opgaande begroeiing en daarom duidelijk zichtbaar vanuit de gehele polder. Naast de indrukwekkende openheid en weidse zichten wordt het beeld mede bepaald door het hiërarchische en onregelmatig netwerk van watergangen waarin de Arkervaart de belangrijkste waterloop is. De watergangen vormen tevens de kavelgrenzen van de grootschalige onregelmatige blokkavels die over het algemeen in gebruik zijn als weide ten behoeve van de melkveehouderij.

Bebouwingcomplexen presenteren zich als groene eilanden in de polder

Openheid in de poldermet op de achtergrond bebouwing en opgaande beplanting

RICHTLIJNEN POLDERLANDSCHAP

LANDSCHAP	
Openheid	• Behoud van de grote openheid van het gebied • Bijzondere aandacht voor zichtlijnen vanaf de rijksweg A28
Bos	• Bos komt, op een aantal bijzondere plekken zoals bijvoorbeeld de bos– en struweelrand aan het Nijkerker– en Nuldernauw, niet voor in de polder. Aanleg van nieuw bos bij functieverandering is dan ook niet gewenst.
Weginrichting	• Vlak wegprofiel met greppels aan beide kanten
Elementen	• Alleen een singel of laan bij een bebouwingscluster • Opgaand groen alleen bij (bestaande) bebouwingskavels
KAVELINRICHTING	
Kavelvorm	• Onregelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	• Polderstructuur richtinggevend voor indeling kavel • Kaprichting en oriëntatie bebouwing in orthogonaal patroon • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Bebouwingscomplex omzoomen met (elzen)singels zodat hoofdzakelijk de dakvlakken zichtbaar zijn vanuit het open landschap • Solitair of clump op erf
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
populier es zwarte els wilg	eik	knotelzen knotwilgen	populier es zwarte els wilg meidoorn	eik ruwe berk	hoogstamfruit-bomen appel peer pruim kers berk	eik es kastanje	kruiden buxus haagbeuk liguster
kenmerkend	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**uitzondering**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**

POLDERLANDSCHAP

VEENONTGINNINGEN
PLANGRENS
VEENONTGINNINGEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

VEENONTGINNINGEN

Het veenontginningenlandschap in de Geldersse Vallei bestaat uit twee gebieden, het meest noordelijke gebied ligt ten zuiden van Nijkerk en het andere gebied betreft het gebied ten westen van Ede. Het veenontginningslandschap is een relatief oud en kleinschalig landschap. Eén van de meest karakteristieke kenmerken van het landschap zijn de lange smalle strookvormige kavels die regelmatig in het landschap liggen en van elkaar gescheiden worden door sloten. Vanwege het beeld wat dit oplevert, wordt dit landschapstype ook wel het slagenlandschap genoemd. Deze structuur is vanaf de late middeleeuwen ontstaan doordat de veengronden vanuit vrij recht lopende ontginningsassen zijn ontgonnen en haaks op deze assen tal van slootjes zijn gegraven om het natte gebied te ontwateren. Bebouwing staat in de meeste gevallen aan de ontginningsas en staat relatief dicht op elkaar. Door verdere opdeling van de percelen en het toevoegen van nieuwe bebouwing heeft op een aantal plekken een enorme verstening plaatsgevonden. Bestaande zichtlijnen naar het achterliggende veenlandschap zijn dan ook waardevol. De bebouwing is van oorsprong klein van aard en is in de meeste gevallen in de lengterichting van de lange strookvormige percelen georiënteerd, waardoor de diepte van de kavels verder wordt versterkt. Ook de lange beplantingslijnen langs de sloten accenturen de richting van het landschap. Deze beplanting bestaat met name uit rijen knotwilgen of knotelzen en met af en toe een smalle bosstrook. Het zicht op de lange gevels wordt deels ontnomen door middel van houtsingels of houtwallen. De ontginningsas wordt in veel gevallen gemarkeerd door laanbeplanting.

Bebouwing haaks op de weg

Strookvormige kavels gescheiden door middel van houtsingels

RICHTLIJNEN VEENONTGINNINGEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Behoud en versterking van smalle open structuren en zichtrelaties naar het achterliggende veengebied • Vaststelling waardevolle openheid (open gaten-onderzoek)
Bos	• Herstel en behoud van bosstroken
Weginrichting	• Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken, wilgen en elzen) ter geleiding van de ontginningsas
Elementen	• Herstel en behoud van rijen knotbomen en houtsingels in de karakteristieke richting
KAVELINRICHTING	
Kavelvorm	• Langwerpige stroken (slagen)
Bouwblok omvang, structuur	• Bebouwing in de lengterichting van het landschap plaatsen. • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• (Knot)elzen- of (Knot)wilgen langs sloten en op de kavelgrenzen in de lengterichting van het landschap • Voorzijde complex inrichten als weide, moes– of siertuin • Solitair of clump op erf • Elzensingels ter verzachting van de lange gevels
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
populier es zwarte els wilg	wilg els eik	knotelzen knotwilgen	populier es zwarte els	broekbos els berk wilg populier	hoogstamfruit-bomen appel peer pruim kers berk	eik es den	Moestuin Siertuin
kenmerkend	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**

VEENONTGINNINGEN

HEIDE EN BROEKONTGINNINGEN
PLANGRENS
JONGE HEIDE- EN BROEKONTGINNINGEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

De ontginning van de broekgebieden heeft in dezelfde periode plaatsgevonden als de ontginning van de heidegebieden en is dus ook een relatief jong landschapstype wat wordt gekenmerkt door een grootschalige en rationele opzet. De broekgebieden waren voor de ontginning natte heidegebieden met broekbossen. Net als bij de heidegebieden zijn de broekgebieden op een regelmatige manier ontgonnen vanuit lange rechte wegen. Hierdoor zijn rechthoekige kavels ontstaan met een geometrische inrichting. In het broekontginningslandschap komen plaatselijk kwelgebieden voor en zijn er af en toe nog broekbossen te vinden. Vanwege het natte karakter van dit landschapstype bestaan de kavelgrenzen vaak uit sloten die worden begeleid door transparante boomsingels met elzen, wilgen en/of populieren. Over het algemeen komt er maar weinig beplanting voor in het broekontginningslandschap waardoor bebouwing in veel gevallen het beeld bepaald. Met de aanplant van nieuwe houtsingels en broekbossen kan dit beeld worden verzacht. Het accent zou daarbij niet zozeer op het omzoomen van bebouwingscomplexen moeten liggen, maar meer op het accentueren van bestaande landschappelijke lijnen.

Knotbomen en bebouwing in het relatief open broekontginningslandschap

Transparante lanen accentueren de geometrische opzet van het landschap

RICHTLIJNEN BROEKONTGINNINGEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Relatieve openheid door begrenzing met boomsingels
Bos	• Herstel en behoud bospercelen
Weginrichting	• Begeleiding door forse lanen (zonder ondergroei) als structuurdrager van het landschap
Elementen	• Herstel en behoud van houtwallen en houtsingels • Behoud van regelmatige kavelvormen
KAVEL	
Kavelvorm	• Smalle blokken en slagenpatronen ingepast in grootschalig geometrisch ontginningspatroon
Bouwblok omvang, structuur	• Slagen en smalle kavelindeling • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Bestaande lijnen in het landschap benadrukken met houtwallen en houtsingels • Aanleggen van broekbosjes • Voorzijde complex inrichten als (formele) voortuin • Eventueel een solitair of clump op het erf
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
eik ruwe berk es elzen	eik beuk	knotelzen Knotwilgen	eik ruwe berk zwarte els lijsterbes meidoorn veldesdoorn boswilg hondsroos	broekbos elzen wilgen populieren	hoogstamfruit-bomen: (sier)appel (sier)peer eikengaarde	eik beuk kastanje linde noot	haag buxushagen sering boerenjasmijn bessen
kenmerkend	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**

HEIDE– EN BROEKONTGINNINGEN BROEKGEBIEDEN

HEIDE EN BROEKONTGINNINGEN
PLANGRENS
JONGE HEIDE- EN BROEKONTGINNINGEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

In tegenstelling tot de voorgaande landschappen is het heideontginningslandschap een relatief jong landschap. Deze dekzandgronden zijn de minst vruchtbare delen van de Gelderse Vallei waardoor ze pas na diverse ontwikkelingen in de landbouw (bijvoorbeeld de introductie van kunstmest) interessant werden om te ontginnen. Na 1850 is men met de ontginningen begonnen die werden gekenmerkt door een rationele grootschalige aanpak. Deze aanpak bepaald vandaag de dag het karakter van het heideontginningslandschap. De boederijcomplexen liggen aan lange, rechte doorgaande wegen, zijn rechthoekig van vorm en meestal geometrisch ingericht. Het landschap is arm aan beplanting waardoor de bebouwing vaak het beeld bepaald. De aanwezige beplanting in het heideontginningslandschap bestaat uit grote rechthoekige bospercelen en laanbeplanting. Erfbeplanting staat in strak geometrisch plantverband. Binnen het rationele patroon van ontginningswegen zijn er ook nog enkele niet ontgonnen heidevelden te vinden die samen met de erfbeplanting en bospercelen zorgen voor diversiteit in het landschap. Deze diversiteit kan verder worden vergroot door bestaande lijnen in het landschap met bijvoorbeeld dennen en berken (als verwijzing naar de vroegere heidevelden) te benadrukken en door het aanleggen of versterken van rechthoekige bospercelen.

Bebouwing bepaalt in de huidige situatie vaak het beeld

Grootschaligheid van heideontginningslandschap

RICHTLIJNEN HEIDEGEBIEDEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Relatieve openheid door begrenzing met bos, houtwallen
Bos	• Herstel, behoud en versterking bospercelen
Weginrichting	• Begeleiding door forse (laan)beplanting en bos
Elementen	• Herstel en behoud van houtwallen, singels • Behoud van regelmatige kavelvormen
KAVEL	
Kavelvorm	• Regelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	• Geometrische kavelindeling • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Bestaande lijnen in het landschap benadrukken met houtwallen en houtsingels • Aanleggen van rechthoekige bospercelen • Voorzijde complex inrichten als (formele) voortuin • Eventueel een solitair of clump op het erf • Eiken, berken of dennen toepassen als gebiedstypische bomen
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
eik ruwe berk	eik berk	knotelzen Knotwilgen *alleen bij beken en langs sloten*	eik ruwe berk zwarte els lijsterbes meidoorn veldesdoorn boswilg hondsroos	eik ruwe berk den	hoogstamfruit-bomen: (sier)appel (sier)peer eikengaarde	eik beuk kastanje linde noot	haag buxushagen sering boerenjasmijn bessen
kenmerkend	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**

HEIDE– EN BROEKONTGINNINGEN HEIDEGEBIEDEN

KAMPENLANDSCHAP
PLANGRENS
KAMPENLANDSCHAP
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

KAMPENLANDSCHAP

In de dertiende en veertiende eeuw werd de ontginning vanaf de flanken van de Veluwe en Utrechtse Hevelrug uitgebreid naar de lagere heidegebieden in de Vallei. Aanvankelijk vestigde men zich op de smalle hoger gelegen dekzandruggen langs de oost-west gerichte beeklopen. Door de afwisseling van natte gronden (hooiland) en droge gronden (akkerland) ontwikkelde zich een kleinschalig landschap van eenmansontginningen (kampen). In dit kampenlandschap zijn de kavelgrenzen ingeplant met dichte houtwallen of houtsingels, waardoor er een zogenaamde kamerstructuur is ontstaan van kleine aan elkaar gekoppelde open gebieden omsloten met dichte beplanting. Erfbeplanting, houtwallen, houtsingels en bospercelen vormen een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen. Bebouwing in het Kampenlandschap (veel al oud en waardevol) is dus vaak slechts deels zichtbaar. De wegen die de verschillende bebouwingsclusters met elkaar verbinden zijn voorzien van laanbeplanting en vormen zodoende structurerende elementen in het landschap. Historisch gezien ligt de bebouwing op de dekzandruggen met de achterzijde naar de natte hooilanden, maar tegenwoordig kent het kampenlandschap een grote variatie wat betreft oriëntatie van bebouwing. De schaalvergroting in de landbouw heeft er voor gezorgd dat veel van de kenmerkende houtwallen en houtsingels verloren zijn gegaan, waarmee het kampenlandschap op veel plekken zijn besloten en kleinschalige karakter heeft verloren. Met de aanleg en herstel van nieuwe beplantingselementen wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van dit oorspronkelijke karakter en wordt nieuwe bebouwing op een logische manier ingepast in het landschap.

Open-gesloten.icm met deels zichtbare bebouwing

Samenhang tussen bebouwing en beplanting

eikengaarden

Lanen als structurerende elementen

Openheid in het kampenlandschap

RICHTLIJNEN KAMPENLANDSCHAP

LANDSCHAP	
Openheid	• Relatieve openheid door begrenzing met bos, houtwallen en lanen. • Afwisseling van kleinschalige openheid en beslotenheid (kamerstructuur)
Bos	• Herstel, behoud en versterking van onregelmatige bospercelen
Weginrichting	• Begeleiding door forse beplanting en bos met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten
Elementen	• Herstel, behoud en aanleg van houtwallen en houtsingels in mozaïekpatroon • Behoud van onregelmatige kavelvormen
KAVEL	
Kavelvorm	• Onregelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	• Perceelindeling afleiden van de lijnen in het landschap • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Voorzijde complex inrichten als (formele) voortuin • Complex met houtwallen en/of singels omzoomen en zo mogelijk aansluiten op bestaande groenstructuren • Solitair of clump op erf • Waar mogelijk kleine bospercelen aanleggen
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
eik essen elzen ruwe berk	eik beuk	knotelzen Knotwilgen *alleen bij beken*	eik essen elzen ruwe berk lijsterbes meidoorn hazelaar veldesdoorn hondsroos vuilboom gelderse roos hulst	eik ruwe berk	hoogstamfruit-bomen: (sier)appel (sier)peer eikengaarde	eik beuk kastanje linde noot	kruiden buxus haagbeuk beuk liguster leilinde
ondersteunend	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**

KAMPENLANDSCHAP

ENGEN
PLANGRENS
ENGEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

ENGEN

De engen zijn de eerste delen van de Gelderse Vallei die door de mens in gebruik genomen zijn. Aan het begin van de middeleeuwen vestigden men zich aan de randen van de Veluwe-stuwwal op de overgang van droge naar de natte gronden. Op deze plekken ontstonden nederzettingen met gemeenschappelijke akkers, de engen. De lager gelegen gebieden in de Vallei dienden als gemeenschappelijke weide en hooiland (meent). De bebouwing staat op compacte erven aan de Valleikant van de eng, tussen de eng en de meent. Door het opbrengen van plaggen en mest zijn de engen geleidelijk opgehoogd, waardoor ze nu als licht gebolde akkers herkenbaar zijn in het landschap. Kenmerkend voor een eng is de openheid door het ontbreken van bebouwing en beplanting. Tegenover deze openheid op de eng staat de, met dichte erfbeplanting inpakte, bebouwing aan de west – en noordzijde en de bosrand van de Veluwe aan de oost – en zuidzijde. Door deze dichte randen is de eng zelf ervaarbaar als een omsloten open ruimte. Vanaf de openbare weg is deze openheid af en toe ervaarbaar via openingen in de (erf-) beplanting, In de loop der tijd is de openheid van de engen aangetast door beplanting en bebouwing op de eng. Hierdoor is de herkenbaarheid van de engen in het landschap afgenomen. Bij toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden ligt het accent op het ervaarbaar maken van de eng als open ruimte door het versterken van de randen en de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren van bebouwing en beplanting.

Bebouwing met beplanting aan de rand van de eng

De eng als open ruimte

RICHTLIJNEN ENGEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Behoud en herstel van de eng als open ruimte • Bebouwing aan de randen van de eng in combinatie met beplanting en doorzichten vanaf de openbare weg naar de eng.
Bos	• Beslotenheid van het bos aan de stuwwalkant behouden • Beslotenheid aan de valleikant vergroten door aanleg van kleinschalige bospercelen
Weginrichting	• Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken en essen)
Elementen	• Herstel, behoud en aanleg van houtwallen en boomgroepen
KAVEL	
Kavelvorm	• Onregelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	• Perceelindeling afleiden van de lijnen in het landschap • Compacte erfindeling nastreven om de eng als open ruimte zo groot mogelijk te laten zijn • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Voorzijde complex inrichten als (formele) voortuin • Complex met houtwallen en/of singels omzoomen en zo mogelijk aansluiten op bestaande groenstructuren • Solitair of clump op erf • Waar mogelijk kleine bospercelen aanleggen
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
eik essen elzen ruwe berk	eik beuk	knotelzen Knotwilgen *alleen bij beken*	eik essen elzen ruwe berk lijsterbes meidoorn hazelaar veldesdoorn hondsroos vuilboom gelderse roos hulst	eik ruwe berk	hoogstamfruit-bomen: (sier)appel (sier)peer eikengaarde	eik beuk kastanje linde noot	kruiden buxus haagbeuk beuk liguster leilinde
ondersteunend	**kenmerkend**	**uitzondering**	**kenmerkend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**

ENGEN

OEVERWALLEN
PLANGRENS
UITERWAARDEN EN OEVERWALLEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

OEVERWALLEN

Het oeverwallenlandschap komt alleen voor in het zuidelijke deel van de Gelderse Vallei waar de rivier de Neder-Rijn een zware stempel op het landschap heeft gedrukt. Het oeverwallenlandschap is een oud landschap met vroege, aan het microreliëf van de rivier en zijn oeverwallen gerelateerde, ontginningen. De oeverwal bestaat uit een brede droge en hoger gelegen band van zand en zavel parallel aan de rivier. Achter de oeverwal ligt de lager gelegen kom. Parallel aan de rivier lopen de wegen en dijken. De perceelsgrenzen lopen loodrecht op deze lijnen met de bebouwing in losse linten op de hoogst gelegen gebieden en aan de dijk. Elementen als fruitgaarden, hagen en houtwallen vormen, structurerende elementen in het landschap. Hoogstamfruitgaarden en Meidoornhagen zijn de meest kenmerkende beplantingselementen in het oeverwallenlandschap. De Meidoornhagen volgen de kavelgrenzen haaks op de rivier en de wegen en zorgen daarmee voor diversiteit samen met de fruitgaarden die gekoppeld zijn aan bebouwing.

RICHTLIJNEN OEVERWALLEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Behoud van open relaties tussen Binnenveld en uiterwaarden • Bebouwingsclusters en linten versterken, maar niet aan elkaar laten groeien • Vaststelling waardevolle openheid (open gaten-onderzoek)
Bos	• Herstel en behoud aantal bosperceeltjes en bosstroken • Herstel en behoud van fruitengaarden en meidoornhagen
Weginrichting	• Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken, linden, essen, notenbomen)
Elementen	• Zachte overgangen tussen linten buitengebied middels hoogstamfruit • Herstel en behoud moestuinen, singels
KAVEL	
Kavelvorm	• Regelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	• Geometrische kavelindeling • Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen • Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	• Bestaande kavelgrenzen loodrecht op de wegen en dijk benadrukken met meidoornhagen • Aanleggen en herstellen van fruitgaarden • Voorzijde complex inrichten als (formele) voortuin • Eventueel een solitair of clump op het erf
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
vooral in de vorm van meidoornhagen	eik linden essen notenbomen	knotelzen Knotwilgen	eik ruwe berk zwarte els lijsterbes meidoorn veldesdoorn boswilg hondsroos	broekbos elzen wilgen populieren	hoogstamfruitbomen: (sier)appel (sier)peer eikengaarde	eik beuk kastanje linde noot	haag buxushagen sering boerenjasmijn bessen
kenmerkend	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**	**kenmerkend**	**ondersteunend**	**ondersteunend**

OEVERWALLEN

BEEKDALEN
PLANGRENS
BEEKDALEN
BOSLANDSCHAP
Amersfoort
02 april 2008
BügelHajema
ADVISEURS
0
2
4km

STRUCTUURDRAGER : BEEKDALEN

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het oude kampenlandschap en de jonge heideontginningen. De vele beken in de Gelderse Vallei stromen als een netwerk van oost naar west en wateren via de Eem op het Eemmeer. Deze beken kunnen gezien worden als een belangrijke en nu nog onbenutte kwaliteit in de Gelderse Vallei
Ondanks dat de beken in het verleden een grote rol hebben gespeeld bij de vorming van de landschappen zoals we die vandaag de dag kennen in de Gelderse Vallei zijn het momenteel vrijwel onzichtbare elementen in het landschap. De hoofdreden hiervoor is het ontbreken van beplanting. Waar beken nu nog weinig zichtbaar in het landschap liggen, kan door middel van het aanbrengen van begeleidende beplanting in de vorm van vrijstaande bomen of houtwallen van elzen en wilgen de beekloop ervaarbaar gemaakt worden vanuit het omliggende landschap. Dit effect kan verder worden versterkt door ook de haaks op de beek lopende kavelgrenzen te accentueren met beplanting.

STRUCTUURDRAGER : BEEKDALEN

LANDSCHAP	
Openheid	• Bestaande openheid zorgt ervoor dat de beekdalen moeilijk te herkennen zijn in het landschap • Vaststelling waardevolle openheid (open gaten-onderzoek)
Bos	
Beekinrichting	• Herstel, behoud en versterking elzensingels haaks op de beken • Herstel, behoud en versterking solitaire bomen / houtwallen langs de beken
Elementen	• Herstel en behoud van nattere hooilanden langs de beken (gradiënten van droog naar nat zichtbaar maken)
BEBOUWING	In de Algemene principes (hoofdstuk 5) zijn richtlijnen voor de bebouwing opgenomen, zoals enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Deze richtlijnen dienen te worden toegepast. Ten aanzien van kleur– en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur. Overigens blijven hier de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota's van toepassing.

houtsingel	laan	knotbomen	houtwal	bosperceel	boomgaard	solitair/ clump	formele voortuin
eik ruwe berk es elzen			eik essen elzen ruwe berk lijsterbes meidoorn hazelaar veldesdoorn hondsroos vuilboom gelderse roos hulst			eik beuk kastanje linde noot	
kenmerkend			**ondersteunend**			**kenmerkend**	

STRUCTUURDRAGER : BEEKDALEN

BIJLAGE I: ONTWIKKELINGSPROTOCOL WELSTANDSNOTA GEMEENTE EPE

PROCES

De gemeente hanteert het volgende traject bij de kwaliteitsborging van nieuwe ontwikkelingen op locaties in het buitengebied.

0. INITIATIEF

0.1 De initiatiefnemer geeft de gemeente te kennen dat hij/zij voornemens is om een bouwplan en/of een plan van aanleg te ontwikkelen. Hij geeft inzicht in zijn motieven en wensen.

0.2 De gemeente besluit na beoordeling van het initiatief of hij/zij bereid is in beginsel mee te denken en nader te onderzoeken, welke uitgangspunten zijn wil meegeven. Zij bepaalt na overleg met initiatiefnemer welke route wordt gevolgd, hoe de kosten worden verrekend en geeft desgewenst opdracht voor het opstellen van een notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden.

1. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

1.1 Het opstellen van een notitie van ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden. (onder 1.2 staan drie mogelijke routes). Zie voor uitleg van de inhoud van zo'n notitie het einde van deze bijlage.

1.1.2 Tussentijds vindt overleg plaats tussen gemeente, initiatiefnemer en eventuele andere partijen met het oog op het bereiken van overeenstemming over de notitie van uitgangspunten. De planbegeleider welstand kan daarbij zorgen voor vakinhoudelijke begeleiding.

1.1.3 Ook bestaat de mogelijkheid om een werkgroep of workshop te organiseren, waarin gemeente, initiatiefnemer, planbegeleider welstand en eventuele andere partijen worden betrokken bij het onderzoek.

Keuze tussen één van de drie trajecten: 1.2.a, 1.2.b of 1.2.c.

1.2.a Initiatief bij gemeente (korte notitie)

Deze route is geschikt voor ontwikkelingen, waarbij een eenvoudige procedure volstaat. In aantallen gezien gaat het hier om het grootste deel van de plannen.

1.2.a.1 De gemeente vraagt de welstandscommissie (meestal een gemandateerd lid) om een korte notitie van ruimtelijke uitgangspunten op te stellen voor deze locatie. (Daarmee loopt de commissie vooruit op het onderzoek, dat zij normaliter uitvoert in het kader van het adviseren over een plan.)

1.2.a.2 De gemeente bepaalt haar standpunt op basis van de rapportage van de welstandscommissie.

1.2.b Initiatief bij gemeente (uitgebreidere notitie)

Deze route zal worden gevolgd bij grotere plannen, wanneer belangrijke openbare belangen in het geding zijn en wanneer een actieve rol van de gemeente wordt verlangd als regisseur.

1.2.b.1 De gemeente geeft een deskundige opdracht om een notitie van ruimtelijke uitgangspunten op te stellen voor deze locatie.

1.2.b.2 De gemeente bepaalt haar standpunt en vraagt daarbij een vakinhoudelijk advies aan de welstandscommissie over het onderzoek en de gekozen uitgangspunten. (De commissie zal daarbij ook zelf de situatie bekijken en de deskundige kan worden gevraagd een toelichting te geven aan de welstandscommissie.)

1.2.c Initiatief bij initiatiefnemer

Deze route zal worden gekozen bij grotere plannen, waarbij de eisen, die vanuit de initiatiefnemer worden gesteld ingewikkelder zijn dan de eisen, die vanuit de gemeente worden gesteld. De gemeente kiest een meer passieve, toetsende rol.

1.2.c.1 De initiatiefnemer geeft een deskundige opdracht om een notitie van ruimtelijke uitgangspunten op te stellen voor deze locatie (zie notitie van uitgangspunten).

1.2.c.2 De gemeente bepaalt haar standpunt en vraagt daarbij een vakinhoudelijk advies aan de welstandscommissie over onderzoek en uitgangspunten. (De commissie zal daarbij ook zelf de situatie bekijken en initiatiefnemer met zijn deskundige kunnen worden gevraagd een toelichting te geven aan de welstandscommissie.)

1.3 De notitie van uitgangspunten wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld als paragraaf van de welstandsnota.

1.3.1 De gemeenteraad wordt hiervan in kennis gesteld. Bij complexe situaties wordt de Raad vooraf om instemming gevraagd.

1.3.2 Een voorbereidingsbesluit kan worden genomen tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.3.3 Convenanten kunnen worden afgesloten over verevening en landschapsbijdragen.

2. SCHETSPLAN of VOORLOPIG ONTWERP

Voordat het plan gedetailleerd wordt uitgewerkt dient overeenstemming te zijn over de hoofdopzet van het plan.

2.1 De initiatiefnemer laat schetsplan of voorlopig ontwerp maken.

2.1.1 Tussentijds vindt overleg plaats tussen gemeente, initiatiefnemer, planbegeleider welstand en eventuele andere partijen met het oog op het bereiken van overeenstemming over het schetsplan.

2.1.2 Desgewenst kan vooroverleg plaatsvinden met de welstandscommissie, voordat een definitief schetsplan ter goedkeuring wordt voorgelegd.

2.1.3 Ook bestaat de mogelijkheid om een werkgroep of workshop te organiseren, waarin gemeente, initiatiefnemer, planbegeleider welstand en eventuele andere partijen actief meedenken over het schetsontwerp.

2.2 De gemeente bepaalt haar standpunt over het schetsontwerp en vraagt daarbij de welstandscommissie om een advies over het schetsplan op basis van de vastgestelde uitgangspunten.

2.3 Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over het schetsplan.
De gemeenteraad wordt hiervan in kennis gesteld. Bij afwijking van de uitgangspunten wordt voorafinstemming van de Raad gevraagd. Desgewenst kan men besluiten afwijkingen van de oorspronkelijke notitie van uitgangspunten te bekrachtigen via het vaststellen van een gewijzigde notitie of via het vaststellen van amendementen.
Op dit moment kan eventueel ook een ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

3. VERGUNNINGEN

3.1 De initiatiefnemer laat definitieve ontwerpen maken en vraagt hiervoor vergunning aan.
3.1.1 Tussentijds vindt overleg plaats tussen gemeente, initiatiefnemer en eventuele ander partijen met het oog op het bereiken van overeenstemming over het plan.
3.2.2 Desgewenst kan vooroverleg worden gepleegd met de rayonarchitect of de welstandscommissie, voordat een definitief plan ter goedkeuring wordt voorgelegd.
3.1.3 Ook bestaat de mogelijkheid om een werkgroep of workshop te organiseren, waarin gemeente, initiatiefnemer, planbegeleider welstand en eventuele andere partijen actief meedenken over het definitieve ontwerp.
3.2 De gemeente bepaalt haar standpunt over het ingediende plan en vraagt de welstandscommissie om advies uit te brengen over de plannen op basis van de vastgestelde uitgangspunten.
3.3 Het college van burgemeester en wethouders beslist over de vergunningaanvragen. Bij afwijking van de uitgangspunten wordt vooraf instemming van de Raad gevraagd.

4. REALISATIE en BEHEER

4.1 Realisatie en handhaving.
De gemeente ziet er op toe dat plannen volgens afspraak worden gerealiseerd.
4.1.1 De welstand kan om advies worden gevraagd, wanneer er twijfel is over de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit.
4.2 Actualisatie welstandsbeleid
De vraag is of de notitie van uitgangspunten onderdeel moet blijven vormen van de welstandsnota. In principe zijn er twee mogelijkheden:
4.2.1 De welstandsnota omvat criteria voor het beheer van dit soort situaties en deze zijn voldoende. Er is niet langer behoefte aan specifieke criteria voor deze locatie.
4.2.2 De welstandsnota wordt aangepast, zodat ze voldoende handvat biedt bij het beheer van deze locatie.

NOTITIE VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Wat houdt dat in?
Quick scan van de waarden van landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur
Deze waarden worden in verband gebracht met motieven en wensen van de initiatiefnemer. Daarbij wordt de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderzocht; kansen en knelpunten voor bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteit worden in beeld gebracht. Suggesties kunnen worden gedaan voor kansrijke alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden.
Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten worden vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. De randvoorwaarden en uitgangspunten hebben betrekking op landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.

Aspecten, die aan de orde komen:
Bebouwing op en om de locatie
Ensemble, contouren/silhouetwerking, groepering, situering, oriëntatie, ontsluitingswijze
Bouwkundige structuur, schaal, massaopbouw
Architectonische kenmerken, bouwstijl
Kleur, materiaalgebruik
Bestaand beleid
Invloed van veranderend gebruik

Landschap op en om de locatie
Hoofdlijnen landschap, geografische structuur
Landschapselementen, reliëf, beplanting
Bijdrage bebouwing aan landschapsbeeld
Toegankelijkheid
Openbare ruimte; beloop, maatvoering, bestrating
Erfinrichting; ontsluiting, indeling, beplanting…
Bestaand beleid
Invloed van veranderend gebruik

Bron: Welstandsnota Epe, Gelders Genootschap, november 2007.

BIJLAGE II: OVERZICHT VOORBEELDSCHETSEN FUNCTIEVERANDERING

Polderlandschap

Veenontginingslandschap

Broekontginningslandschap

Heideontginningslandschap

Kampenlandschap

Engen

Oeverwallenlandschap

Beekdal

Colofon

Opdrachtgever:
SVGV/Programma bureau Vallei

Contactpersoon:
René Tasseron

Rapport
BügelHajema adviseurs

Projectleiding:
Drs. H.J. (Henk) Veldhuis
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:
701.05.52.01.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort

Telefoon (033) 465 65 45
Telefax (033) 461 14 11

www.bugelhajema.nl
E-mail: amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort