

Apeldoornseweg/Veenwal

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Apeldoornseweg/Veenwal	4

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Apeldoornseweg/Veenwal

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Hattem, Apeldoornseweg 25-27



Ruimtelijk kwaliteitsplan *Hattem, Apeldoornseweg 25-27*



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Omgevingsanalyse	9
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
3. Beleid	15
3.2 gemeentelijk beleid	15
4. Onderbouwing landschapsplan	19
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Groenstructuren en inrichting	22
Colofon	25



1.

Inleiding

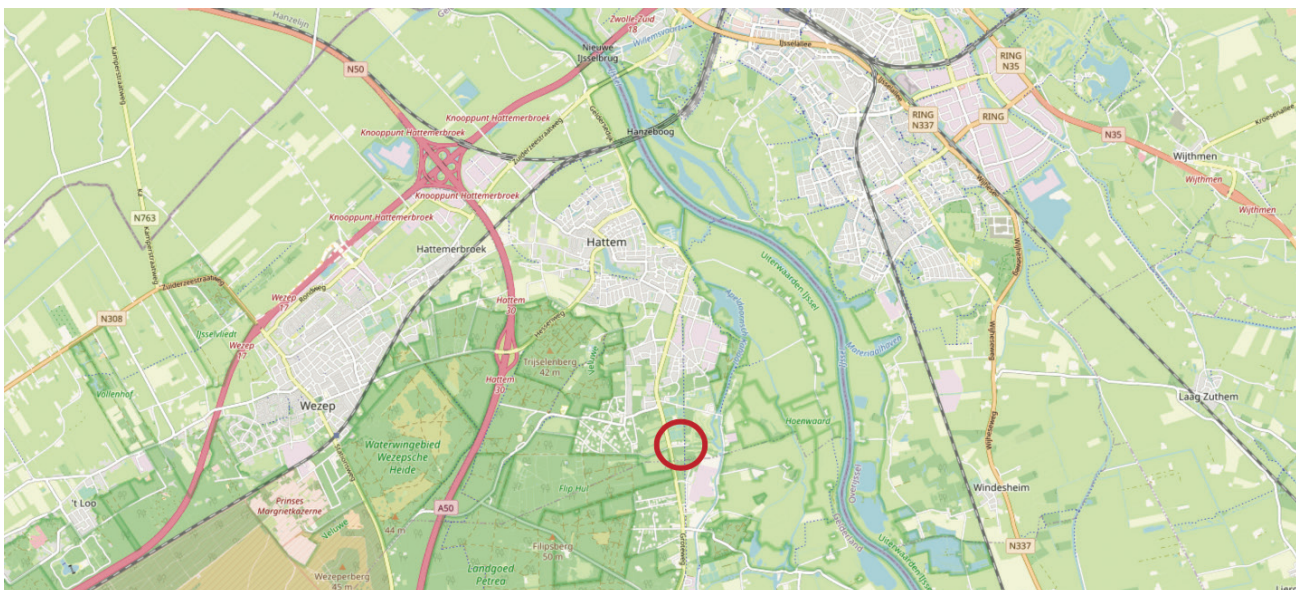
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

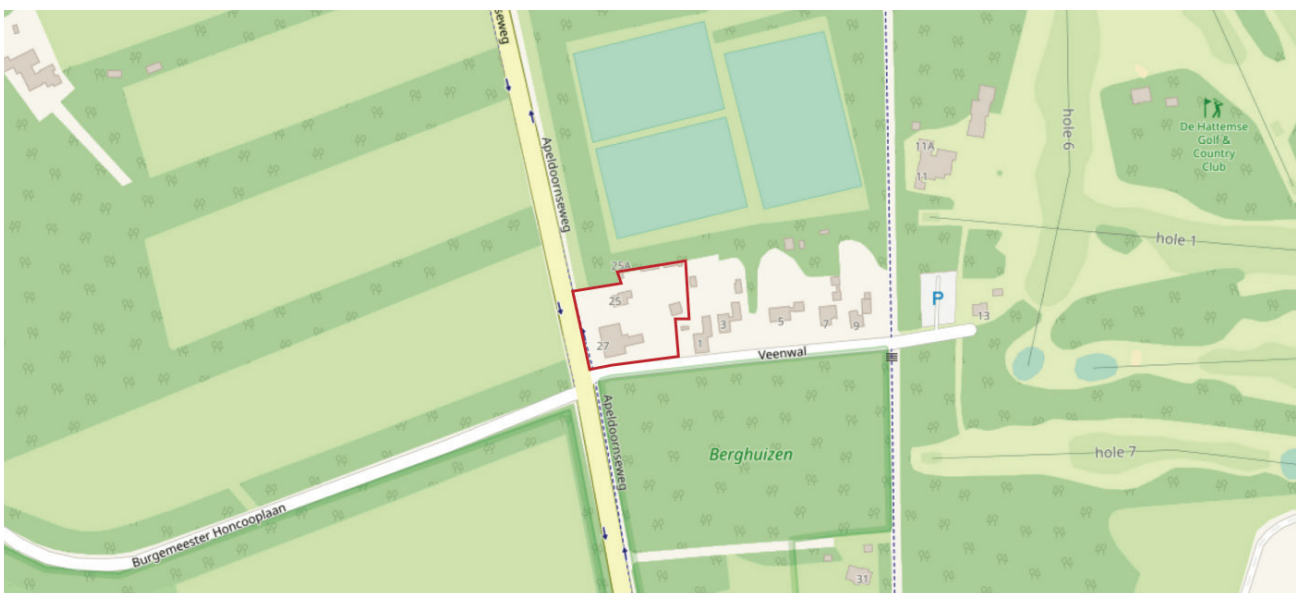
Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Apeldoornseweg 25-27 in het buitengebied van Hattem. Op de percelen bevindt zich een voormalig bedrijfspannend met bedrijfswoning. In het verleden bevonden zich hier achtereenvolgens een garagebedrijf en een onderhoudsplaats voor heftrucks. Inmiddels is de bebouwing behorende bij het bedrijf al jaren niet meer als zodanig in gebruik, waardoor verval van het perceel en de bebouwing kan optreden.

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te slopen en ter plaatse zes woningen (twee-onder-één-woningen) te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van de woonpercelen, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het geldende beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kernen Hattem en Wezep



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Google maps)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

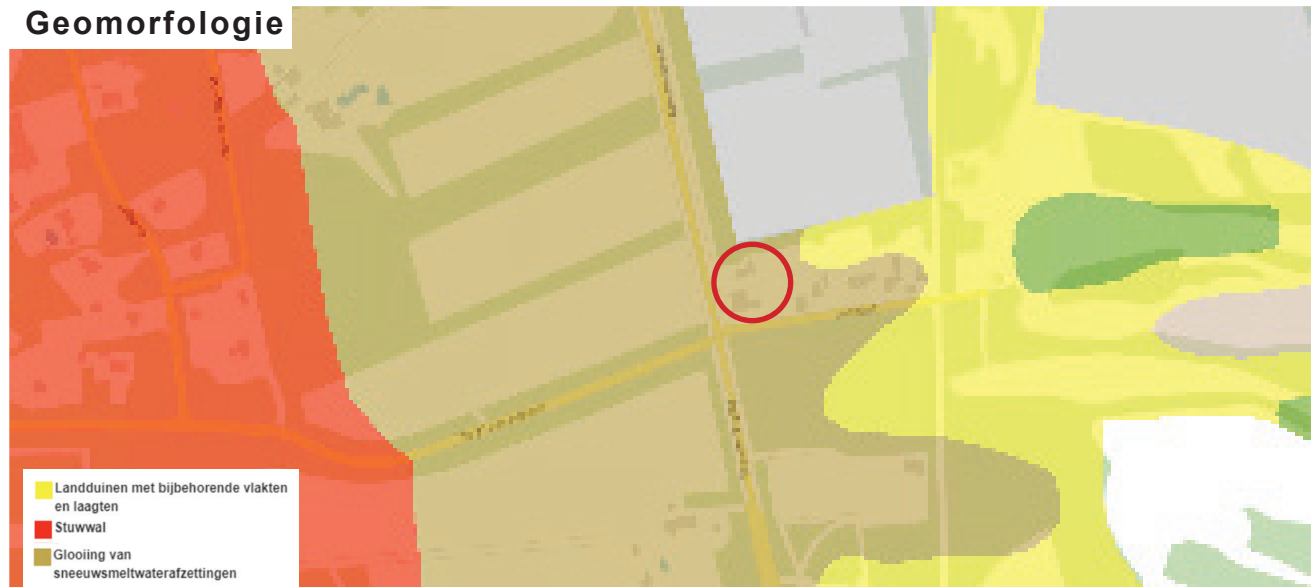
Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied in de landvorm 'glooiing sneeuwsmelwaterafzettingen'. Het betreft een gebied met lokale hoogteverschillen van 1,5 tot 5 meter. Deze smeltwaterafzettingen zijn afkomstig van de ten westen gelegen stuwwal.

Hoogteligging

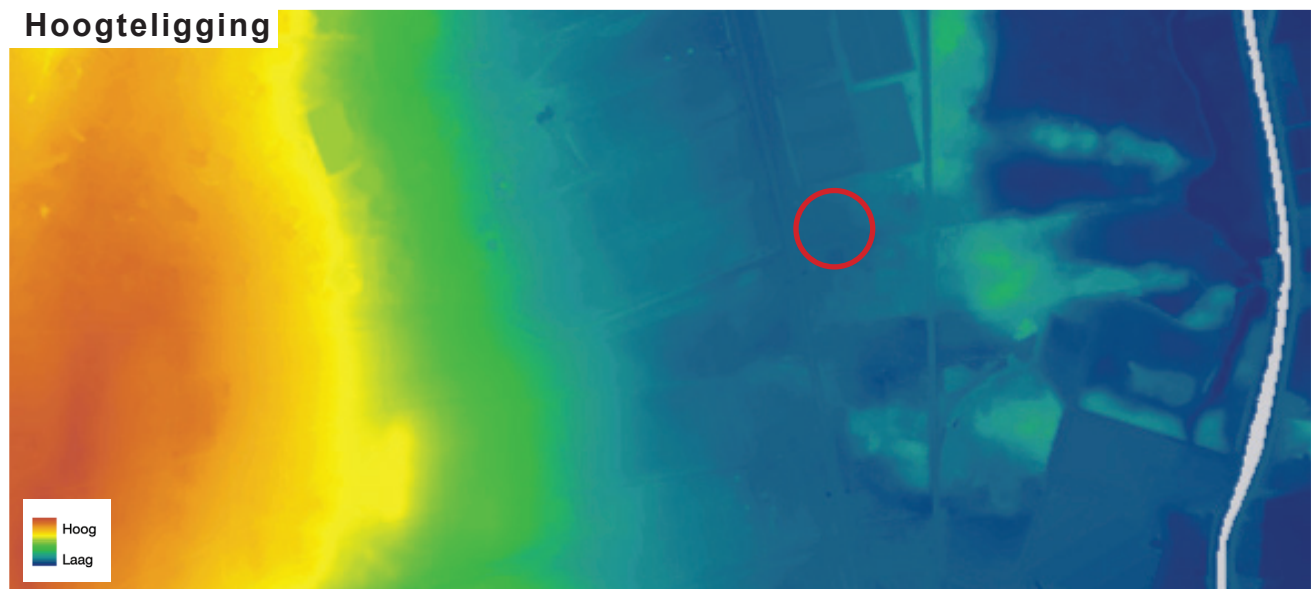
Het projectgebied ligt op de overgang van een stuwwal naar een lager gelegen vlakte (de IJssel). Op afbeelding 5 is te zien dat ten westen de hoger gelegen stuwwal is gelegen en ten westen de lager gelegen vlakte. De hoogte ter plaatse van het projectgebied bedraagt gemiddeld 5,31 meter boven NAP.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

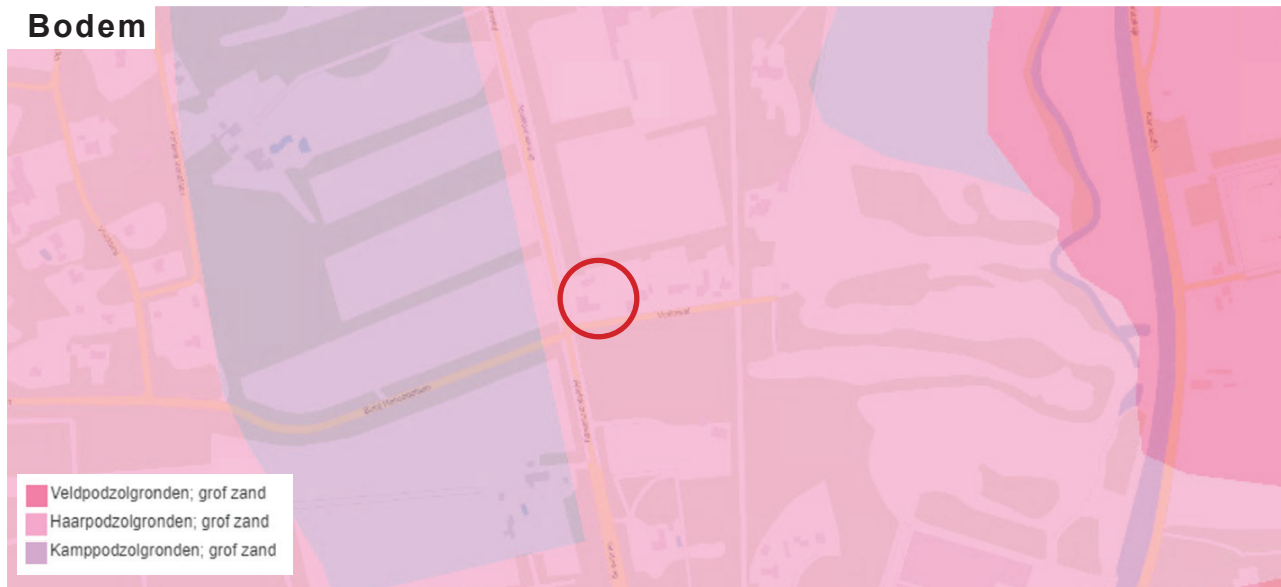
Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

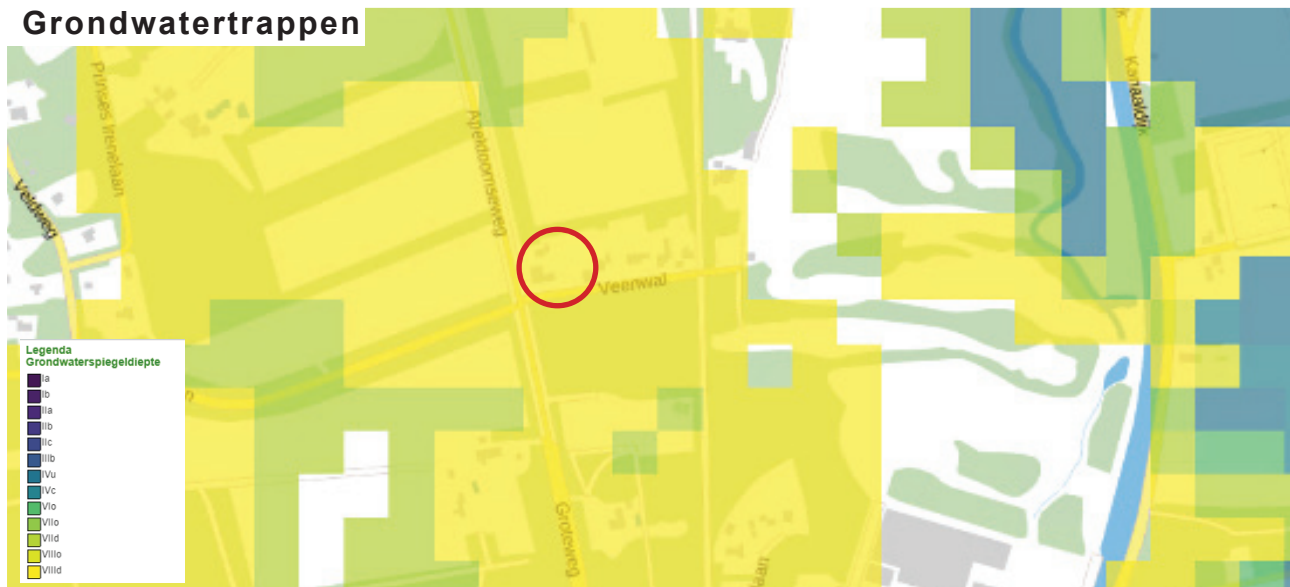
2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Hillshade (bron AHNviewer)

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Het projectgebied ligt op haarpodzolgronden, dichtbij een overgang naar de kamppodzolgronden. Haarpodzolen zijn de kenmerkende podzolen die onder heide en soms onder bos zijn gevormd. Deze gronden zijn met name te vinden op hogere zandgronden, zoals de stuwwal die ten oosten van het gebied ligt.

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 144 cm en gemiddeld grootste diepte 254 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwater-trap 8'. Dit betekent dat het een droog gebied is.

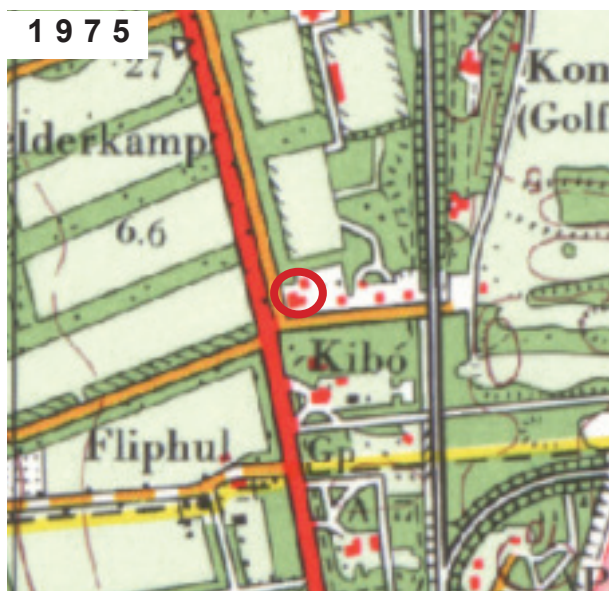
2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

In afbeelding 8 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Apeldoornseweg 25-27 tussen 1875 en 2022 te zien. Het landschap nabij de locatie betreft een kampenlandschap.

In het kampenlandschap waren grote ontginningen door waterkundige aspecten niet mogelijk. Hierdoor overheersten kleine particuliere ontginningen in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland. De lage delen waren doorgaans in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos. De percelen werden omgeven door heggen en houtwallen waarmee vee op de plek werd gehouden, gewas werd beschermd tegen wind en waar brand- en geriefhout vandaan kon worden gehaald.

Het gebied kenmerkt zich vooral door de aanwezigheid van enken en landbouwgronden op de overgang naar de lager gelegen gebieden. Op de scheiding van hoog en laag ontwikkelden zich linten en wegen evenwijdig aan de hoogte van het gebied met boerderijen en woningen. De wegen volgen ook veelal de natuurlijke vormen van de enken en de aangrenzende ontginningen en hebben daardoor een slingerend karakter. Dwarsverbindingen tussen de linten maken dit landschap rijk en gevarieerd, met diverse functies en een hoge dichtheid aan landschapselementen.



Afbeelding 8 ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en terug te zien in de vorm van de bossen en het grillige verkavelingspatroon. Het landschap bestaat uit een overgang van oude bouwlanden en bosgebieden. De oude bouwlanden, hier enken genoemd, zijn van oorsprong open gebieden met bebouwing langs de randen. Ze zijn gelegen op de voor de landbouw gunstige overgang van hoge naar lage gronden. Later zijn in het bosgebied meer kleinschalige en veelal particuliere kampongtingningen uitgevoerd, zoals de Gelderkamp. Met de groei van Hattem is ook een deel van de enk bebouwd. Het westelijk deel van het overgangsgebied is niet bebouwd. Met name in het oostelijke deel van het overgangsgebied hebben recreatieve voorzieningen, zoals sportvelden, een camping en een golfterrein een plek gekregen. Het gebied vormt daarmee een belangrijke recreatieve overgangszone tussen de bebouwingsrand van Hattem en het beschermde Centraal Veluws Natuurgebied.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning met een voormalig bedrijfspand. Op het terrein is van omstreeks 1932 tot de jaren '90 een garagebedrijf gevestigd en in latere jaren is het bedrijf gespecialiseerd geweest in het onderhouden van heftrucks. Op het noordoostelijke perceel bevindt zich verspreid een aantal bijgebouwen en schuurtjes. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.900 m². Hiervan is in de huidige situatie circa 990 m² bebouwd. De bebouwing staat inmiddels al een aantal jaren leeg.



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)



3.

Beleid

*In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven.
Relevante beleidsdocumenten van de gemeente Hattern
worden toegelicht.*

3. Beleid

3.1 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Hattem

In oktober 2011 is het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Hattem vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan geeft de visie op het behoud en de ontwikkeling van het landschap in Hattem weer voor de komende jaren. Het plangebied van het LOP betreft het gehele buitengebied van Hattem. In het LOP wordt onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Het projectgebied ligt in het deelgebied 'Gebied ten zuiden van kern Hattem'. Per deelgebied is de visie uitgewerkt. Hierna wordt ingegaan op de opgaven voor het betreffende deelgebied waarin het projectgebied ligt. Ook wordt benoemd welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

Binnen de maatregelen wordt een onderscheid gemaakt in:

- Meeliften: Gebruik maken van het beleid en de inzet van hogere overheden en daarin positief meedenken.
- Sturen: Het bieden van kaders voor initiatieven en ontwikkelingen en andere partijen aansporen om ontwikkelingen tot stand te brengen.
- Bijdragen: Zelf projecten uitvoeren en/of financieren en op eigen grond ontwikkelingen initiëren, die bijdragen aan het landschappelijke streefbeeld van het betreffende gebied.

Bijdragen:

- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het via groene diensten faciliteren van beheer en aanleg van natuurlijke inrichting.
- Nieuw bosbeheerplan opstellen voor de gemeentelijke boseigendommen in het gebied, waarin gestreefd wordt naar een structuurrijk bos met open plekken ter vergroting van de zichtbaarheid van het wild.
- Bosbeheer en wildbeheer integraal afstemmen met de terreinbeherende organisaties in het gebied.
- Nieuwe initiatieven landschappelijk aansluiten op de omgeving, met respect en aandacht voor de aanwezige natuur.

Opgaven:

- Omslag naar een meer gedifferentieerd bosbeheer met open plekken, waar grote hoefdieren kunnen foerageren en het verbeteren van de zichtbaarheid van de diverse grote hoefdieren.
- Apeldoorns Kanaal beter op de kaart zetten als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element en de recreatieve aantrekkelijkheid ervan vergroten.
- Realisatie Hattemerpoort door landschappelijke maatregelen ondersteunen en mede mogelijk maken.
- In stand houden en vergroten van de zichtbaarheid van de aanwezige sprengen.
- Herstructurering 't Veen tot woonwijk aangrijpen om een betere afronding van de kern tot stand te brengen en daarbij zoeken naar recreatieve uitlopmogelijkheden met respect voor aanwezige en nieuwe natuurwaarden.
- Versterken van het Roseboomspoor als een functioneel element (wandel- en fietsverbinding) en ruimtelijk element.
- Inpassen Hezenbergpark en initiatieven rond de golfbaan.
- Natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied meer beleefbaar maken.

Sturen:

- Handhaven van de groene kamers grenzend aan de beboste hellingen.
- Indien mogelijk, eigenaren stimuleren de aanwezige hekwerken en andere obstakels aan te passen of te verwijderen voor de verplaatsing van grote hoefdieren, waaronder het edelhert. Nieuwe afrasteringen in het gebied zoveel mogelijk beperken.
- Stimuleren van het beter beleefbaar en zichtbaar maken van cultuurhistorische waarden in het gebied.
- Stimuleren van de openstelling van paden en uitbreiding van routes in het gebied, zodat de beleefbaarheid en de cultuurhistorische waarde van het gebied wordt vergroot.

Welstandnota Hattem

De gemeente Hattem heeft in februari 2005 de Welstandnota voor Hattem vastgesteld. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Kern Hattem', in het deelgebied 'Stedelijk groen en bijzondere bebouwing'. Tevens is de 'eenvoudige toets' van toepassing. Hierna wordt op het deelgebied ingegaan.

Het beleid richt zich op het inpassen van de bebouwing in het kleinschalige landschap. Wijzigingen en ingrepen kunnen uiteindelijk dit bebouwingsbeeld aantasten. Voor het welstandsbeleid is voor alle groengebieden gekozen voor welstandsniveau 2, omdat er voor wat betreft bebouwing weinig aanpassingen te verwachten zijn.

SITUERING

1. Bij toevoegingen en aanbouwen is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
2. Het bestaande type straatbeeld wordt in stand gehouden.
3. Wijzigingen sluiten aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
4. De stelselmatige toepassing van accenten, op koppen, zichtassen, symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.
5. Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte.

MASSA

1. De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
2. Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmasa van de belendende bebouwing.
3. Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.
4. Aan- en bijbouwen op straathoeken worden afgedekt met een kap in dezelfde vormgeving als de hoofdmassa.

GEVELS

1. De stijl en de materialisering van renovatie en/of vervangende nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
2. De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
3. De compositorische opzet van de gevel is uitgangspunt bij wijzigingen of toevoegingen.
4. De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
5. Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
6. De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

1. Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt.

An aerial photograph showing a dense forest on the left and a large agricultural field on the right, separated by a narrow path. The forest has a mix of green and some autumnal colors. The field is divided into several long, parallel strips of different shades of green, suggesting different crops or stages of growth.

4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hattem. Het projectgebied is gelegen in het landschapstype 'Kampenlandschap'.

Het beeld van de omgeving bestaat uit bospercelen en enken met een onregelmatig verkelingspatroon. De omgeving heeft een besloten karakter door bossen, beplanting langs wegen en houtsingels.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realiseren van een nieuwe zes nieuwe woningen in de vorm van twee-onder-een-kap woningen.
- Inpassing van de nieuwe woning in het landschap.

Uitgangspunten gemeente Hattem:

- Nieuwe initiatieven landschappelijk aansluiten op de omgeving, met respect en aandacht voor de aanwezige natuur;
- Natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied meer beleefbaar maken.

Legenda

- 1 Twee-onder-een-kap woningen
- 2 Parkeren op eigen erf
- 3 Parkeerplaatsen
- 4 Te behouden eikenboom
- 5 Houtsingel
- 6 Beukenhaag
- 7 Gemengde inheemse haag
- 8 Solitaire boom (kastanje/beuk/walhoof)

Apeldoornseweg 25-27,
Hatter

Formaat: A3



Datum: juni 2023

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

In voorliggend geval worden er vier twee-onder-een-kap woningen langs de Apeldoornseweg en twee twee-onder-een-kap woningen aan de Veenwal gesitueerd. Van belang is dat de nieuwe bebouwing aansluit op het bebouwingsbeeld van deze wegen.

Langs de Veenwal is de bebouwing sterk verdicht, waardoor een bebouwingslint is ontstaan. De woningen binnen het lint zijn georiënteerd op de Veenwal en staan vrij dicht op de weg. De voortuinen bevinden zich aan de straatzijde en de meer soberdere achtertuin richting het sportcomplex. De woningen zijn ten opzichte van de bijgebouwen beeldbepalend, eventuele bijgebouwen hebben een ondergeschikte positionering op het achtererf. In de positionering van de woningen binnen het lint is een duidelijke rooilijn te herkennen.

De overige twee-onder-een-kap woningen worden georiënteerd langs de Apeldoornseweg, echter de voorgevel wordt op de binnenzijde van het projectgebied. De voorgevel wordt dus naar het oosten gesitueerd. Hiermee wordt qua schaal en omvang wel aangesloten bij de bebouwing aan de

Apeldoornseweg en wordt de bebouwingsstructuur langs de Apeldoornseweg niet verstoord en is de impact op de omgeving beperkt. Langs de Apeldoornseweg is, mede door het beperkt aantal aanwezige erven, geen sprake van een duidelijke rooilijn en komen de kenmerken van het kampenlandchap naar voren. Hierdoor kan voor deze woningen vrijer worden nagedacht over de positie van de woningen. Door de woningen een stukje naar achteren te plaatsen ten opzichte van de naastgelegen bebouwing ontstaat er ruimte rondom de bebouwing en wordt een gewenste afstand tot de Apeldoornseweg gecreëerd voor wat betreft wegverkeerslawaaï en voor een groene invulling. Dit sluit aan bij de karakteristieken van het kampenlandchap.

De nieuwe erven zijn van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de woningen en bijgebouwen moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen de woningen worden getoetst aan de welstandsnota.

Landschappelijk

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om aan te sluiten bij de structuur rondom het plangebied. In het midden van het projectgebied staat een waardevolle te behouden eikenboom. Deze zal beeldbepalend worden in het nieuwbouwplan. Verder worden de exoten uit het plangebied gerooid. Met name aan de oostzijde van het projectgebied staan veel exoten die niet wenselijk zijn in het landschap.

Om samenhang te creëren tussen het plangebied en de omgeving, bestaande uit natuurterreinen, bossen, houtsingels en andere elementen, worden twee lijnvormige structuren in het plangebied aangelegd; één langs het pad naar de parkeerplaats, dit wordt een nieuwe struweelhaag met gebiedseigen soorten zoals haagbeuk, beuk, liguster en meidoorn. Het andere groenelement betreft een houtsingel ten oosten van het projectgebied. Deze singel vervangt de exoten die hier stonden. De singel bevat gebiedseigen boom- en struiksoorten. Door deze groenstructuren in noord-zuidrichting aan te leggen vormen ze enige geleiding voor kleine zoogdieren, zoals dassen en andere kleine zoogdieren zoals wezel.

De woningen zijn georiënteerd op de Veenwal en de nieuw aan te leggen toegangsweg. Hierdoor is de voortuin op de weg georiënteerd en een meer soberdere achtertuin aan de achterzijde. De voortuinen zijn dikwijls voorzien van een haag als afscherming van de weg. De erven zullen daarom worden voorzien van streekeigen hagen van beuken langs de perceelgrenzen. Aan de voorzijde van het erf, voor de voorgevel van de woning zijn deze maximaal 1 meter hoog.

Doordat de woningen aan de Apeldoornseweg een ruimere groenstrook hebben, is ruimte voor een groene invulling. Hier zullen inheemse bomen worden aangeplant. Gekozen kan worden voor een kastanje, beuk of walnoot. Hiermee ontstaat een goede balans tussen groen en bebouwing. Tevens sluit dit aan op de karakteristieken van het kampenlandchap.

Colofon

Project: Apeldoornseweg 25-27, Hattem

Auteur: BJZ.nu

Datum: Februari 2024

Status: Definitief



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Legenda

- 1 Te behouden eikenboom**
2 Houtsingel
Plantafstand: 125x125 cm
Plantverband : vrije keus
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment:
Boomsoorten:
10% *Alnus glutinosa* Els
10% *Betula pendula* Ruwe berk
30% *Quercus robur* Inlandse eik
Struikensoorten:
5% *Amelanchier lamarckii* Krent
5% *Crataegus laevigata* Tweestijlige meidoorn
10% *Corylus avellana* Hazelaar
5% *Prunus spinosa* Sleetdoorn
5% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes
10% *Viburnum opulus* Gelderse roos
Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:
3% *Malus sylvestris* Wilde Appel
3% *Prunus Roggepruim*
4% *Rosa arvensis* Bosroos
- 3 Beukenhaag**
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1
Plantafstand in de rij: 25 cm
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment:
st Fagus sylvatica Beukenhaag
- 4 Gemengde inheemse haag**
Plantwijze: enkele planrij, 4 stuks/m1
Plantafstand in de rij: 25 cm
Leveringskwaliteit plantmateriaal: driejarig bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment:
20% *Carpinus betulus* Haagbeuk
20% *Fagus sylvatica* Beukenhaag
20% *Ligustrum vulgare* Gewone liguster
20% *Acer campestre* Veldesdoorn
20% *Crataegus laevigata* Tweestijlige Meidoorn
- 5 Solitaire boom (kastanje/beuk/walnoot)**
Plantwijze: solitair
Plantafstand: solitair
Aanplantmaat: 16/18 (stamomtrek in cm)
Sortiment (naar eigen keuze)
Castanea sativa
Fagus Sylvatica
Juglans regia



Apeldoornseweg 25-27,
Hattem



Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: juni 2023

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu