

BEELDKWALITEITSPLAN 'DE HEEGDE'

AAN DE UDDELSE ENK EN HEEGDERWEG TE UDDEL - GEMEENTE APELDOORN

25-03-2024

## INHOUD

1. Ligging van het plangebied 'De Heegde'	3
2. Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren - de nieuwe opzet	4
3. Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan	7
3.1 Verkavelingsplan	7
3.2 Woningdifferentiatie - preiscategorieën	9
3.3 Parkeervoorzieningen	11
4. Beeldkwaliteit	12
4.1 Opgave en regie	13
4.2 Bebouwing	14
Bouwhoogte	14
Kapvorm en kaprichting	14
Accenten / verbijzonderingen	14
Architectuur en materiaalgebruik	15
4.3 Overgangen van eigen terrein naar openbaar gebied / erfafscheidingen	24

## 1. LIGGING VAN HET PLANGEBIED 'DE HEEGDE'



Het plangebied 'De Heegde' omvat twee deelgebieden aan de noordoostelijk zijde van Uddel. Tussen de twee deelgebieden - als transitie tussen dorp en landelijk gebied - ligt de Soerensesteeg.

Deelgebied 'De Heegde' - Uddelse Enk sluit aan bij de Aardhuisweglocatie en is volledig ontsloten via de Uddelse Enk.

Deelgebied 'De Heegde' - Heegderweg grenst direct aan de Heegderweg en de woningen zullen dan ook grotendeels rechtstreeks worden ontsloten via deze weg. Een enkele woning zal via een eigen weg worden ontsloten.

## 2. Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren - de nieuwe opzet



DORPSE CONTEXT

LANDELIJKE CONTEXT

Heegderweg

Soerensesteeg

Uddelse Erk

- Landschappelijke en stedenbouwkundige structuurlijnen
- Soerensesteeg
- Ontsluitingsstructuren passend in de stedenbouwkundige context
- Bebouwing in de dorps context
- Bebouwing in een landelijke context
- Waardevolle openheid
- Waardevolle groenstructuur
- Buffer / versterkende rand voor bestaande groenstructuren
- Nieuwe interne groenstructuur



**'De Heegde' - Uddelse Enk**

-  Landschappelijke en stedenbouwkundige structuurlijnen
-  Soerensesteeg
-  Ontsluitingsstructuren passend in de stedenbouwkundige context
-  Bebouwing in de dorpse context
-  Bebouwing in een landelijke context
-  Waardevolle openheid
-  Waardevolle groenstructuur
-  Buffer / versterkende rand voor bestaande groenstructuren
-  Nieuwe interne groenstructuur

De nieuwe ontwikkeling op het plangebied moet zich voegen in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context:

- Aansluiting zoeken bij het bebouwingslint aan de Uddelse Enk met vergelijkbare korrelgrootte
- Ontsluitingsstructuur passend in de bestaande structuurlijnen met een groene uitstraling
- Een zachte overgang naar het landschap aan de oostzijde van het plangebied met passende landelijke uitstraling
- Afstand houden van de bestaande groene structuren en het versterken van deze structuren

**NAAR DE LANDELIJKE CONTEXT**

**DORPSE CONTEXT**



**'De Heegde' - Heegderweg**

**LANDELIJKE CONTEX**

-  Landschappelijke en stedenbouwkundige structuurlijnen
-  Soerensesteeg
-  Ontsluitingsstructuren passend in de stedenbouwkundige context
-  Zoekzone nieuwe woningen
-  Bebouwing in een landelijke context
-  Waardevolle openheid
-  Waardevolle groenstructuur
-  Nieuwe groenstructuren / Versterking van bestaande structuren
-  Nieuwe interne groenstructuur

De nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied dient zich te voegen in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context:

- Aansluiting zoeken bij het landelijke bebouwingslint aan de Heegderweg met vergelijkbare korrelgrootte en losse rooilijnen
- Individuele ontsluitingen passend in de bestaande wegenstructuur
- Afstand houden van het bestaande bos / bestaande houtsingels en versterking van de opgaande groenstructuren

Conceptverbeelding op basis van het landschappelijk / stedenbouwkundig ontwerp van Buro Ruiter



### 3. LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN

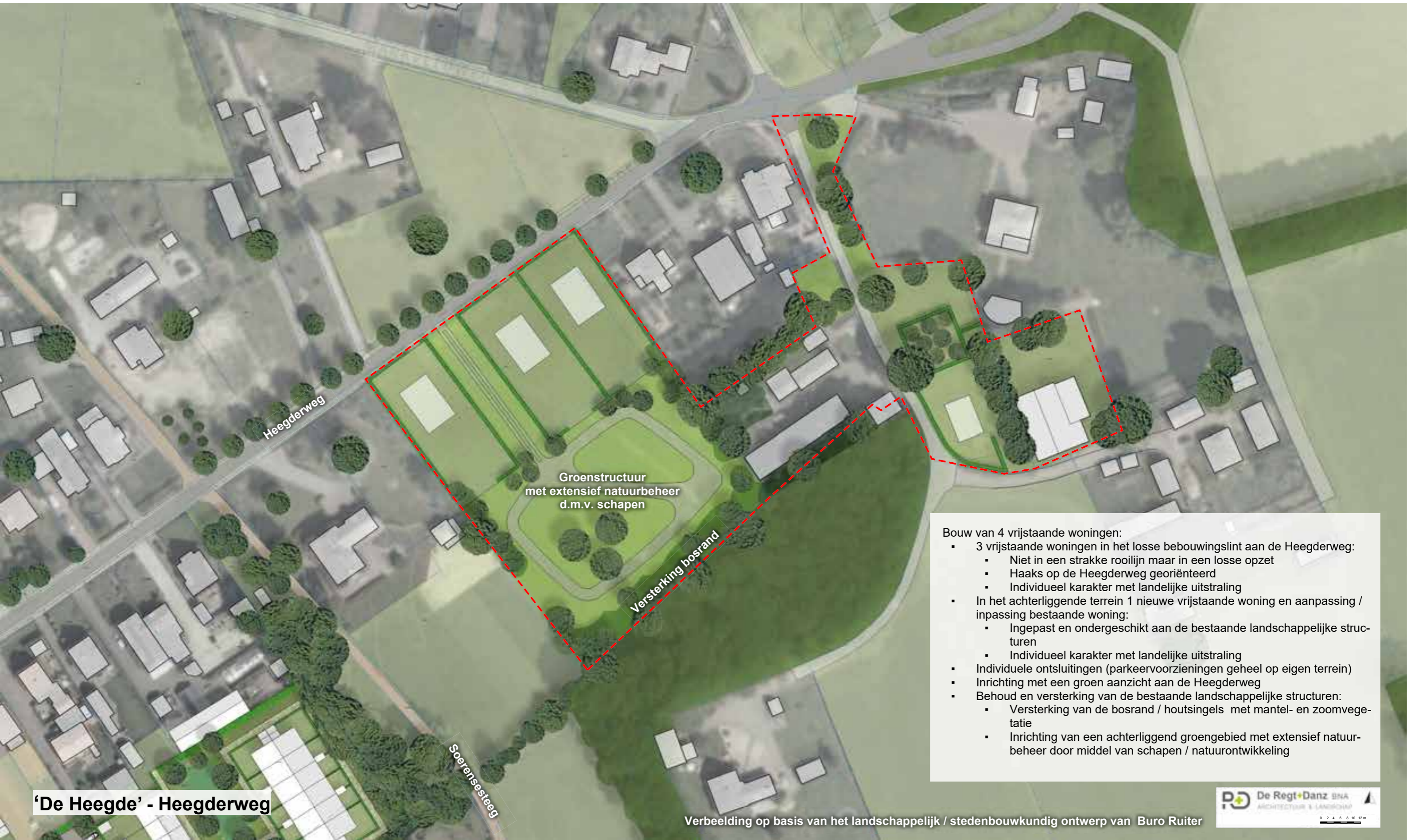
#### 3.1 VERKAVELINGSPLAN



Nieuwe ontwikkeling met 30 woningen:

- Bebouwingslint aan de Uddelse Enk met gevarieerde korrelgrootte en typologie (vrijstaande woningen, 2o1 kap woningen, 3o1 kap woningen)
- Ontsluiting met keermogelijkheid en parkeercoffers passend in de bestaande structuurlijnen en met groene begeleiding
- Rijtjeswoningen in het centrale deel bij het pleintje
- 2o1 kap woningen aan het ontsluitingsstraatje (geen achterpad nodig)
- In de overgang naar het landschap bebouwing met een landelijke uitstraling en onderlinge samenhang:
  - Rug-aan-rug woningen zonder achterkanten
  - Op ruime afstand van de bestaande eiken
- Landschappelijke strook van 3 m vanaf de kavelgrens aan de zuidzijde met mogelijkheden voor:
  - Versterking van de houtwal (met mantelvegetatie)
  - Behoud van de tamme kastanje

'De Heegde' - Uddelse Enk



Heegderweg

Groenstructuur  
met extensief natuurbeheer  
d.m.v. schapen

Versterking bosrand

Soerensesteeg

'De Heegde' - Heegderweg

- Bouw van 4 vrijstaande woningen:
- 3 vrijstaande woningen in het losse bebouwingslint aan de Heegderweg:
    - Niet in een strakke rooilijn maar in een losse opzet
    - Haaks op de Heegderweg georiënteerd
    - Individueel karakter met landelijke uitstraling
  - In het achterliggende terrein 1 nieuwe vrijstaande woning en aanpassing / inpassing bestaande woning:
    - Ingepast en ondergeschikt aan de bestaande landschappelijke structuren
    - Individueel karakter met landelijke uitstraling
  - Individuele ontsluitingen (parkeervoorzieningen geheel op eigen terrein)
  - Inrichting met een groen aanzicht aan de Heegderweg
  - Behoud en versterking van de bestaande landschappelijke structuren:
    - Versterking van de bosrand / houtsingels met mantel- en zoomvegetatie
    - Inrichting van een achterliggend groengebied met extensief natuurbeheer door middel van schapen / natuurontwikkeling

Verbeelding op basis van het landschappelijk / stedenbouwkundig ontwerp van Buro Ruiter





### 3.2 WONINGDIFFERENTIATIE - PRIJSCATEGORIEËN



	Goedkoop:	8	27%	sociale huur / koop
	Middelduur laag:	4	13%	middenhuur / koop
	Middelduur hoog:	9	30%	koop (tot NHG grens)
	Duur:	9	30%	koop

'De Heegde' - Uddelse Enk



Heegderweg

Soerensesteeg

Situering bebouwing indicatief (nader te bepalen in het ontwerptraject)

'De Heegde' - Heegderweg

	Duur	4
---	------	---

Verbeelding op basis van het landschappelijk / stedenbouwkundig ontwerp van Buro Ruiter

 De Regt+Danz BNA  
ARCHITECTUUR & LANDSCHAP  
0 2 4 6 8 10 12m

### 3.3 PARKEERVOORZIENINGEN

### PARKEERNORM

CROW stedelijkheidsgraad Zones gemeente Apeldoorn Locaties per zone	Sterk stedelijk		Weinig stedelijk		Aandeel bezoek
	Centrumgebied Gebied binnen centrumring Apeldoorn	Rest Apeldoorn Rest bebouwde kom Apeldoorn en Uigchelen	Dorpen Bebouwde kom van Beersbergen, Lieren, Hoenderloo, Lidder, Klarenbeek, Lopik, Hoog Soeren	Buitengebied Gebied buiten stads- en dorpskernen	
	aantal	aantal	aantal	aantal	
<b>Hoofdgroep wonen</b>					
Norm per wooneenheid					
Woning < 40 m2 bvo *	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25 pp
Woning > 40 m2 en < 75 m2 bvo *	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25 pp
Kamerverhuur	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25 pp
Woning zonder een eigen parkeerplaats	1,25	1,50	1,50	1,50	0,25 pp
Woning met garage en oprit**	1,25	1,75	1,75	1,75	0,25 pp
woning met garage zonder oprit**	1,25	2,25	2,25	2,25	0,25 pp
woning met carport**	1,25	2,00	2,00	2,00	0,25 pp
woning met tuinparkeerplaats**	1,25	2,25	2,25	2,25	0,25 pp

\* geldt ook voor aanleunwoningen en serviceflats

\*\* parkeergelegenheid op eigen terrein telt als 1 parkeerplaats. Bij beoordeling van het aantal parkeerplaatsen telt mee of de plaatsen afzonderlijk gebruikt kunnen worden of gebonden zijn aan de betreffende woning.

### PARKEERBEREKENING

	Behoefte	Aanwezig
Rug-aan-Rug woningen:	8 x 1,00 (zonder eigen PP)	8,00
Rug-aan-Rug woningen:	4 x 1,50 (zonder eigen PP)	6,00
Rijteswoning (tussen/hoek):	8 x 1,50 (zonder eigen PP)	12,00
Rijteswoning (hoek):	2 x 1,75 (garage + oprit)	3,50
3o1 kap woning (tussen):	1 x 1,50 (zonder eigen PP)	1,50
3o1 kap woning (hoek):	1 x 2,00 (carport)	2,00
2o1 kap woning:	1 x 1,75 (garage + oprit)	1,75
2o1 kap woning:	1 x 2,00 (carport)	2,00
3o1 kap woning (hoek):	1 x 1,75 (garage + oprit)	1,75
Vrijstaande woning:	1 x 1,75 (garage + oprit)	1,75
2o1 kap woning:	2 x 1,75 (garage + oprit)	3,50
<b>Totaal:</b>	<b>30 woningen</b>	<b>43,75</b>
		9 (eigen terrein)
		36 (openbaar)
		<b>45 parkeerplaatsen</b>

## **BEELDKWALITEIT**

<b>4.1 Opgave en regie</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Bebouwing</b>	<b>14</b>
<b>Bouwhoogte</b>	<b>14</b>
<b>Kapvorm en kaprichting</b>	<b>14</b>
<b>Accenten / verbijzonderingen</b>	<b>14</b>
<b>Architectuur en materiaalgebruik</b>	<b>15</b>
<b>4.3 Overgangen van eigen terrein naar openbaar gebied / erfafscheidingen</b>	<b>24</b>

## 4. BEELDKWALITEIT

### 4.1 OPGAVE EN REGIE





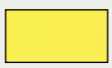



De gemeente Apeldoorn beschikt over een reeks documenten omtrent beeldkwaliteit. De beleidsstukken (Welstandsnota 'Aantrekkelijk Apeldoorn', de verschillende 'kookboeken' van de gemeente Apeldoorn, Beeldkwaliteitsplan Uddel, ...) vormen de basis van het nieuwe inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het voornaamste doel is het behoud van de eenvoud, de soberheid en de bescheidenheid in het gebouwde dorpsbeeld.

Het plangebied 'De Heegde' ligt niet aan een hoofdweg van Uddel maar noordoostelijk van de onlangs gerealiseerde Aardhuisweglocatie. Deze wijk werd ondergebracht in het welstandsniveau 'normaal'. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt daarom ook voor een 'normaal' welstandsniveau gekozen.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing met zowel de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten alsook de overgangen tussen openbaar en privé.

Hierbij is het van belang dat de vormgeving van de nieuwe bebouwing passend dient te zijn in de context van de twee verschillende deelgebieden:

- 'De Heegde' - Uddelse Enk bevindt zich in de dorps context / overgang naar het landschap en sluit aan bij de ruimtelijke sfeer en beeldkwalitatieve voorgaven van het recent opgeleverde woongebied 'Aardhuisweg'
- 'De Heegde' - Heegderweg bevindt zich in de landelijke context en sluit aan bij het losse bebouwingslint van de Heegderweg

Dorpse context	{		Passend in het bestaande straatprofiel in aansluiting aan locatie 'Aardhuisweg'
			Woonerf in aansluiting aan locatie 'Aardhuisweg'
Landelijke context	{		Transitie tussen dorp en buitengebied
			Los bebouwingslint aan de Heegderweg
			Individueel en vrijstaand in het landschap
			Groene relatie tussen wijk en landschap

## 4.2 BEBOUWING



### Bebouwingshoogte

In de omgeving van Uddel komt zowel in de dorps- als ook de landelijke context voornamelijk bebouwing voor met één laag met kap.

In het welstandbeleid zijn de categorieën 'laag waar het moet' en 'hoog waar het kan' vastgelegd.

Voor het gehele plangebied 'De Heegde' (Uddelse Enk en Heegderweg) geldt de 'lage' categorie met maximaal 4 meter goothoogte en maximaal 11 meter nokhoogte.

### Kapvorm en kaprichting

Het traditionele karakter van het dorp Uddel en omgeving komt ook in de voorkomende kapvormen ter uitdrukking. De nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij deze behoudende vormen van daktypes zoals deze ook in de wijk Aardhuisweglocatie en Heegderweg zijn toegepast.


In het plangebied 'De Heegde' is het zadeldak (mogelijk met wolfseinden) de te hanteren kapvorm.


De drie woningen van het deelgebied 'De Heegde' - Heegderweg hebben een enkelvoudig hoofdvolume met kap haaks op de weg georiënteerd. Aandacht is gevraagd voor een afwisselend beeld en dorps sfeer.


Specifiek voor de individuele woning aan de oostzijde wordt de typologie schuurwoning met sobere uitstraling gevraagd zodat deze woning bij de bestaande loods past.

### Accenten / verbijzonderingen

Enkele woningen zijn aan kruispunten of in zichtlijnen gesitueerd. Voor deze gevels is aandacht gevraagd voor accenten / verbijzonderingen. Deze kunnen vormgegeven worden door een bijzondere kapbeëindiging, erkers, dakkapellen, bloemkozijnen of iets dergelijks. Een verbijzondering zorgt voor herkenning en een fraai aanzicht.

 **Bebouwingshoogte**  
max. 4 m goothoogte  
max. 11 m nokhoogte

 **Kaprichting**

 **Hoekaccent / bijzondere aandacht**

### **Architectuur en materiaalgebruik**

Uddelse woningen zijn traditioneel met een relatief eenvoudig verschijning. De bestaande dorpse sfeer uit zich in de variatie in de positie op de kavel, de haakse of evenwijdige oriëntatie naar de weg en de verschillen in (traditionele) materialen en kleurstellingen. Zo zijn de gevels opgetrokken in baksteen met ingetogen kleurstellingen (oker tot bruin/rode aardetinten) en de kappen van pannen in gedekte en genuanceerde tinten.

Met de doelstelling om deze Uddelse kenmerken te behouden is in de afgelopen jaren de nieuwe uitbreiding 'Aardhuisweglocatie' gerealiseerd. Uitgangspunt voor het ontwerp van de nieuwe woningen was het behoud van de ingetogen architectuur en de traditionele materialen en kleurstellingen.

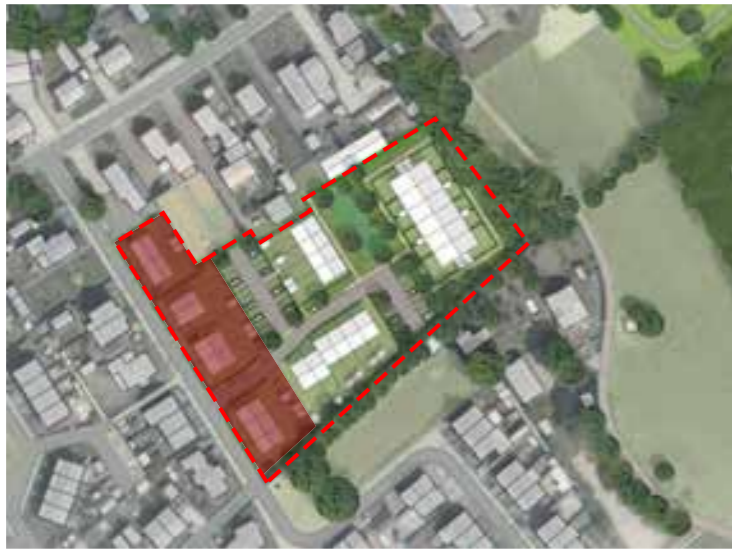
Intussen wordt aan een nieuwe uitbreiding gewerkt. Deze sluit ruimtelijk en in beeldkwaliteit aan bij de 'Aardhuisweglocatie' en maakt ook de overgang tussen dorp en landelijk gebied.

De volgende bebouwingstypologieën komen in het plan 'De Heegde' voor:

- Vrijstaande woning, 2o1 kap- en 3o1 kap woningen in de dorpse context in het straatprofiel van de Uddelse Enk
- Rijtjeswoningen in de dorpse context
- Rug-aan-rugwoningen in de overgang tussen dorp en buitengebied
- Vrijstaande woningen in het bebouwingslint aan de Heegderweg en individueel in het landschap

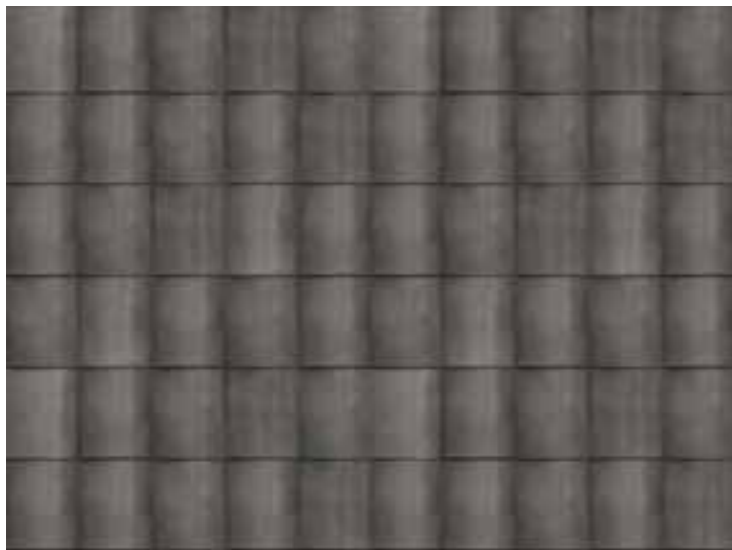
Bijgebouwen en carports zijn onderdeel van de ontwerppoging voor de bijbehorende woningen en staan bij voorkeur los van de woning.

Naast de toepassing van de materialen en kleurstellingen van de woningen zijn ook mogelijkheden om te variëren met 'ondergeschikte' materialen als bijvoorbeeld hout in verschillende traditionele toepassingen (b.v. potdeksel of geschilderd in diepgroene / donkere tinten (antraciet of zwart)).



Dorpse context en passend in het bestaande straatprofiel

- Nokhoogte: max. 11m
- Goothoogte: max. 4m
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het integraal dakontwerp (integratie in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten
- Houten elementen zijn toegestaan



Accenten / details in lichte aardse tinten



Passend bij het bestaande bebouwingslint aan de Uddelse Enk (bouwhoogte geen referentie)



Verwantschap én diversiteit in het nieuwe lint met hoekaccent bij het kruispunt

**Materialen, kleurstellingen en referenties - Vrijstaande woning, 2o1 kap- en 3o1 kap woningen in de dorpse context (aansluiting 'Aardhuisweglocatie')**





2o1 kap woningen aan de Zoerderhof binnen de 'Aardhuisweglocatie'



3o1 kap woningen met hoekaccent / verbijzondering in de kopgevel bij het kruispunt



Accent bij het kruispunt

3o1 kap woningen aan de Uddelse Enk binnen de 'Aardhuisweglocatie'

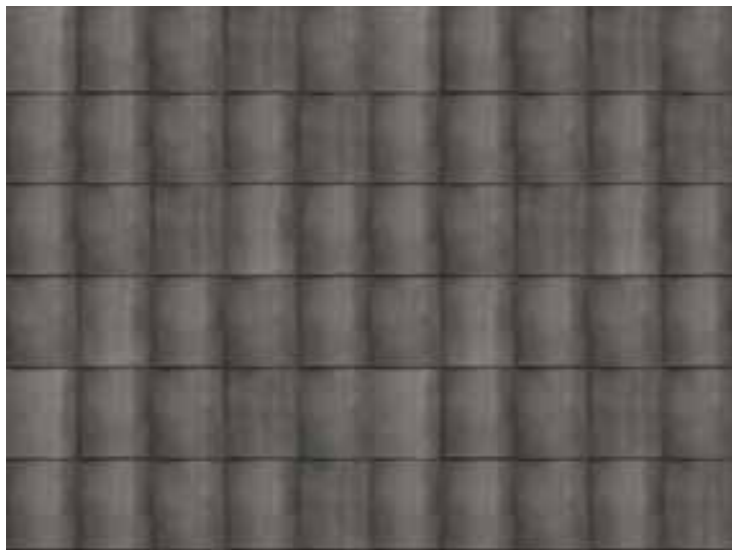


Referenties - Vrijstaande woning, 2o1 kap- en 3o1 kap woningen in de dorpse context (aansluiting 'Aardhuisweglocatie')



#### Dorpse context

- Nokhoogte: max. 11m
- Goothoogte: max. 4m
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het integraal dakontwerp (integratie in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten
- Houten elementen zijn toegestaan



Accenten / details in lichte aardse tinten



Rijtje met verspringing



Zicht op het binnen plantsoen

**Materialen, kleurstellingen en referenties - Rijtjeswoningen in de dorpse context (aansluiting 'Aardhuisweglocatie')**



Referenties - Rijteswoningen in de dorpse context (aansluiting 'Aardhuisweglocatie')

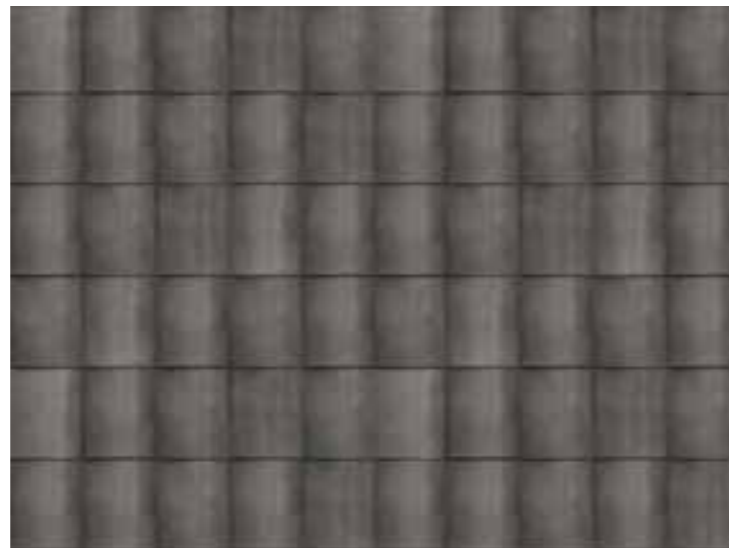


#### Markant gebouw in de transitie tussen dorp en buitengebied

- Nokhoogte: max. 11m
- Goothoogte: max. 4m
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet / oranje-rood)
  - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het integraal dakontwerp (integratie in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Traditionele materialen
- Gevels van bakstenen in aardse tinten
- Houten elementen zijn toegestaan



Dakpannen grijs / antraciet



Hout



Bakstenen in rode aardse tinten



**Materialen, kleurstellingen en referenties - Rug-aan-rug woningen in de overgang tussen dorp en buitengebied**



Referenties - Rug-aan-rug woningen in de overgang tussen dorp en buitengebied



Individueel uitstraling in het losse bebouwingslint / de landelijke context

- Enkelvoudige bouwvolumes
- Individuele uitstraling met eigentijdse of traditionele architectuur
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet) al dan niet in combinatie met zonnepanelen
  - Rieten daken
- Relatief vrije materiaalkeuze
  - Plint (baksteen of stucwerk)
  - Gevel of geveldelen van baksteen in aardse tinten
  - Accenten / detailleringen mogelijk in stucwerk (wit)
  - Hout als mogelijk element in de gevel



Dakpannen grijs tinten



Vrijstaande woning met ruime groene voortuin in de landelijke context



Vrijstaande woning aan de Uddelse Enk

**Materialen, kleurstellingen en referenties - Vrijstaande woningen in het bebouwingslint / de landelijke context**

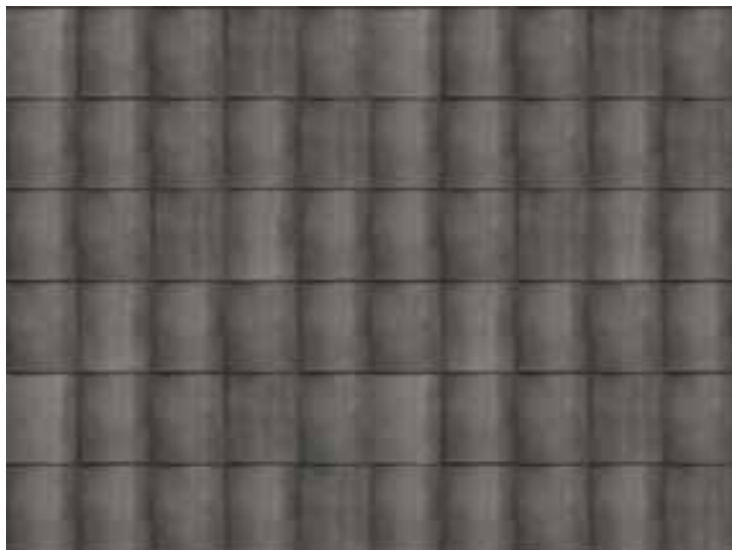


Individueel uitstraling in de landelijke context

- Enkelvoudige bouwvolume
- Typologie schuurwoning met eigentijdse of traditionele architectuur
- Zadeldaken
  - Matte dakpannen (grijs / antraciet) al dan niet in combinatie met zonnepanelen
  - Rieten dak
- Relatief vrije materiaalkeuze
  - Plint (baksteen of stucwerk)
  - Gevel met baksteen in aardse tinten
  - Hout als belangrijk element in de gevel



Eigentijdse schuurwoning



Accenten / details in lichte aardse tinten



Hout



Hout

Materialen, kleurstellingen en referentie - Vrijstaande schuurwoning in de landelijke context

## 4.3 OVERGANGEN VAN EIGEN TERREIN NAAR OPENBAAR GEBIED / ERFAFSCHIEDINGEN



### Overgangen in de dorpse context

Het aanzicht van de nieuwe wijk wordt mede bepaald door de vormgeving van de overgangen tussen het openbare gebied en de 'eigen' kavel: de erfafscheidingen. Voor het creëren van een dorpse sfeer is het belangrijk om de erfafscheidingen aan de voorzijde / straatzijde zo veel mogelijk als hagen te realiseren.

Een overkoepelende beeldregie / ontwerpogave in de aanleg door de ontwikkelende partij is gevraagd:

- Langs de nieuwe hoofdontsluiting (de Uddelse Enk)
- Langs zichtlijnen
- Om markante bebouwingsvolumes heen
- In de overgangen naar het landschap

Ter bevordering van een dorpse sfeer is variatie bij de keuze voor (inheemse en traditionele) beplantingssoorten voor de hagen mogelijk.

#### Inpassing parkeercoffers

De parkeercoffers zijn grotendeels aan de achter- / zijtuinen gesitueerd en worden door een hoge hagen ingepast.

Alternatieven voor hoge hagen aan de achterzijde van tuinen zijn gaashekwerken met klimop (mogelijk ook in combinatie met andere soorten klimplanten).

Carports in de overgang tussen openbaar en privé zijn onderdeel van de ontwerpogave voor de bijbehorende woningen.

#### Overgangen naar het landschap

Bijzondere aandacht is gevraagd voor de versterking van bestaande houtstructuren in de overgang tussen de nieuwe wijk en het landschap.

Voorzijde

Zijkanten /  
Achterzijde


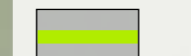
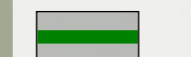

	Lage haag (0,7 - 1,0 m hoog)
	Hoge haag (1,8 - 2,0 m hoog)
	Hekwerk met klimop (1,8 - 2,0 m hoog)
	Brede struweelhaag / bosmantel

'De Heegde' - Uddelse Enk





**Overgangen in het landelijk gebied**  
In het buitengebied is een 'groen' aanzicht van het erf van groot belang. Meer nog dan in de bebouwde kom moeten verharde gebieden beperkt blijven en een versteende uitstraling voorkomen worden. Er wordt gestreefd naar een evenwicht tussen bebouwing en landschappelijke elementen. Hiervoor is een afzonderlijk 'landschappelijk inpasingsplan' door Buro Ruiter opgesteld.

- |                         |   |                                |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| Voorzijde               |  | Groene voortuin verplicht      |
|                         |  | Lage haag (0,7 - 1,0 m hoog)   |
| Zijkanten / Achterzijde |  | Hoge haag (1,5 - 1,8 m hoog)   |
|                         |  | Brede struweelhaag / bosmantel |

**'De Heegde' - Heegderweg**

Verbeelding op basis van het landschappelijk / stedenbouwkundig ontwerp van Buro Ruiter





Lage haag aan de voorzijde van de woningen



Overgang van lage haag naar hoge haag aan de achterzijde



Hekwerk met klimop



Vrij groeiende struweelhaag in de overgang naar het landschap of als bosmantel

## Referenties - Overgangen van privé naar openbaar