

Beeldkwaliteitplan

buro
DS

**Locatie Deventerweg/Ooldselaan
Laren**

maart 2017

Beeldkwaliteitplan
Deventerweg Laren

Buro Dwarstraat | Arjan van der Laan

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Analyse	7
3 Beeldkwaliteit	9



01 | Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is gemaakt voor de locatie “Deventerweg/Ooldselaan” in Laren.

Op deze locatie staat op dit moment een bedrijfsruimte. Deze bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor vier nieuwe woningen.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgesteld om de stedenbouwkundige en architectonische ambitie weer te geven voor deze locatie en de te bouwen woningen. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen voor de locatie “Deventerweg/Ooldselaan”. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Lochem en door de Stadsbouwmeester bij de beoordeling van de bouwplannen.

Geadviseerd wordt de bouwplannen vroegtijdig, in een vooroverleg, te bespreken met de Stadsbouwmeester.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.



Bestaande bedrijfsruimte



02 | Analyse

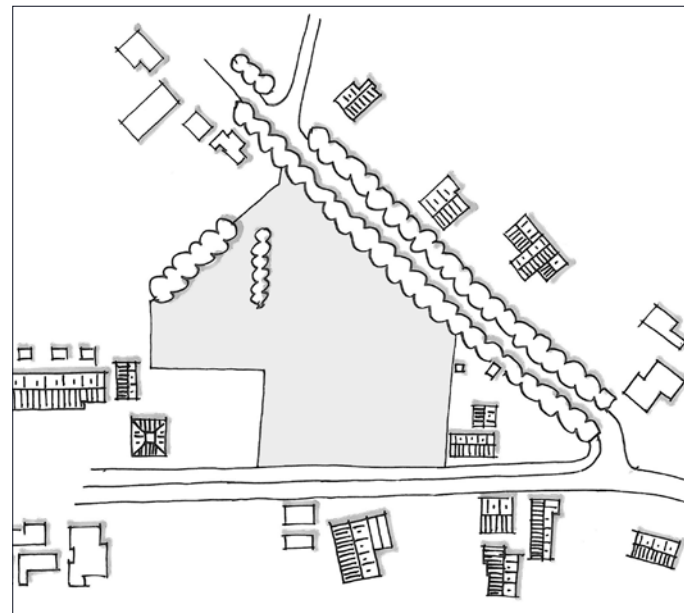
Het plangebied ligt tussen twee oude ontsluitingsroutes van Laren, de Deventerweg en de Ooldselaan. De bebouwingslinten langs deze wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes.

Op de locatie waar het hier om gaat staat nu een bedrijfsloods. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen en combinaties van wonen en werken. De woningen zijn verschillend vormgegeven en bestaan veelal uit één of anderhalve laag met een kap. Aan de architectuur is te zien in welke periode ze zijn gebouwd.

Soms betreft het bebouwing in de vorm van een boerderij, met een lage goot en een hoge kap (Ooldselaan - meer agrarische uitstraling), soms vrijstaande woningen met een goot van vier meter en een afgetopt zadeldak (Deventerweg - meer een dorpse uitstraling).

De voorgevel rooilijn is wisselend, woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Op de erven staan vaak verschillende bijgebouwen, in een informele setting, soms naast elkaar, soms achter elkaar, maar vrijwel altijd achter de voorgevelrooilijn.

De Ooldselaan heeft aan weerszijden bomen in een waardevolle laanbeplanting. In het plangebied zelf staan ook een aantal bomen, met name langs de randen.





Deventerweg

Kavel 1

Kavel 2

Kavel 4

Kavel 3

60a 60b 60c 60d 60e 60f 60g

55

51

56

58

61

59 57

63

65

8

43

54

52

2

2a

4

8

3

5

Oudestraat

03 | Beeldkwaliteit

Uitgangspunt is om nieuwbouw te realiseren van vier woningen op een manier die passend is op deze plek, refererend aan de bebouwing en erven in de directe omgeving, met een subtiel verschil in vorm/materiaal: aan de Ooldselaan is die uitstraling meer agrarisch, aan de Deventerweg meer dorps.

Er is gekozen voor twee vrijstaande woningen aan de Ooldselaan en twee vrijstaande woningen aan de Deventerweg. Deze woningen zijn gesitueerd in een wisselende rooilijn en bestaan uit een of anderhalve laag met een kap.

De maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt vier en halve meter, de maximale bouwhoogte is tien meter. Bijgebouwen zijn qua massa en situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw of zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw (en zijn dan niet ondergeschikt).

De situering van de bebouwing (woning en bijgebouwen) refereert aan de omliggende bebouwing, namelijk clusters van bebouwing op erven, soms terugliggend ten opzichte van de bebouwing aan de straat.

Mogelijke functies zijn wonen en werken aan huis. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

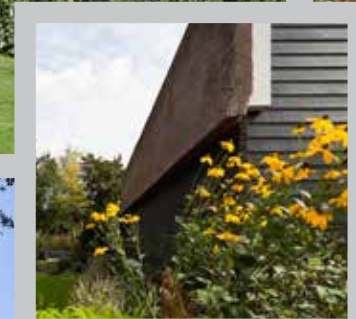
De architectuur is stoer en zorgvuldig vormgegeven met

speciale aandacht voor details, zoals entrees, hoekoplossingen en eventueel dakoverstekken. De rechthoekige of geknikte hoofdvorm en de forse kap vormen het samenhangende beeld. Er kan gekozen worden voor een dakoverstek (niet verplicht), in dat geval moet die overstek fors bemeten zijn (minimaal 60 cm). Entrees worden herkenbaar vormgegeven.

Variatie in architectuur tussen de bebouwing op de verschillende kavels is mogelijk. De architectuurstijl kan eigentijds zijn, mits passend binnen de voorwaarden in dit beeldkwaliteitplan. Geen neo-stijlen.

Er worden traditionele materialen gebruikt.





De woningen en bijgebouwen dienen aan de volgende welstandscriteria te voldoen:

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de straat;
- De bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn;
- Tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Massa

- Bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- De massa en vorm van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing, aan de Ooldselaan ligt de nadruk meer op agrarische bebouwing, aan de Deventerweg meer op dorpse bebouwing;
- Seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- Kappen worden toegepast;
- Bijgebouwen zijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn teneinde het vrijstaande individuele karakter van de hoofdbebouwing te benadrukken, of het bijgebouw wordt geïntegreerd in het hoofdgebouw;
- De hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmasa die is opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassing duidelijk herkenbaar;
- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;

Materialen en kleuren

- Toepassing van gedekte kleuren, voorkeur voor aardetinten
- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan;
- Toepassing van traditionele materialen gebruiken, zoals baksteen en gebakken pannen (blauw of rood gesmoord) aan de Deventerweg en baksteen en hout (of stucwerk) en gebakken pannen (niet glimmend) of riet aan de Ooldselaan.

DS

