

BEELDKWALITEITSPLAN

ALMEN-ZUID 2B

GEMEENTE LOCHEM



Opdrachtnummer	: 08.464
Datum	: dec. 2024
Versie	: 10
Auteurs	: Gemeente Lochem (met medewerking van mRO b.v.)
Vastgesteld d.d.	: d.d.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	3
2.1	Omgevingskenmerken.....	3
2.2	uitgangspunten en programma van eisen.....	5
2.3	Stedenbouwkundig plan.....	6
3	KORRELGROOTTE, VOLUME EN OVERGANGEN.....	8
3.1	Korrelgrootte.....	8
3.2	Volume.....	8
3.3	Overgangen	9
4	STIJL EN KARAKTER	11
5	HOFWONINGEN	12
6	KLEUR EN MATERIAAL	13
7	OPENBARE BUITENRUIMTE.....	14
7.1	Verkeer	14
7.2	Parkeren.....	15
7.3	Groenvoorzieningen	16

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de stedenbouwkundige invulling van Almen-Zuid 2b, een nieuwe uitbreiding met 15 woningen aan de zuidzijde van Almen. Het plan sluit aan bij de eerdere uitbreiding aan deze zuidzijde: Almen Zuid 2a.

Zowel bij het stedenbouwkundig ontwerp als bij de architectonische uitwerking is het van belang dat de woningen passen bij het groene beeld van het plangebied en van Almen.

In dit plangebied is sprake van een hoogwaardige groene openbare ruimte met unieke omgevingskenmerken. Deze kwaliteit wordt met name gevormd door het groene buitengebied en de ligging in de omgeving van de Berkel en in verlengde daarvan de zichtlijnen vanuit de Berkel en buitengebied naar het dorp. Het sterke groene kader en het zicht daarop dient als belangrijke inspiratiebron te worden gehanteerd.

De doelstelling van het stedenbouwkundig plan is een uitbreidingslocatie te realiseren waarbij de beleving van de reeds aanwezige kwaliteiten, zoals het landschap en het bestaande groen een belangrijke rol spelen. Er wordt een wijk gerealiseerd die diversiteit biedt in typologie, maat en schaal en aansluiting vindt bij het dorps karakter van Almen.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is een kader te realiseren waarbinnen de voorgestane ontwikkeling plaats kan vinden. Om dit mogelijk te maken omvat het beeldkwaliteitsplan regels en uitgangspunten die de toekomstige ontwerpers en bouwers van de woningen in acht dienen te nemen. Daartoe is in de relevante bestemmingen in het Bestemmingsplan steeds een koppeling naar het Beeldkwaliteitsplan aangebracht, waardoor dit ook rechtstreeks bindend wordt voor een ieder.

Met deze eisen en uitgangspunten voor de inrichting van het nieuwe woongebied en vormgeving van de woningen wordt met de architectuur en de inrichting buitenruimte een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het woongebied.

Leeswijzer

De omschrijving van het stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke visie wordt in de eerste twee hoofdstukken weergegeven.

In de laatste hoofdstukken wordt vervolgens de stedenbouwkundige en architectonische vertaling beschreven en zijn toetsingscriteria opgesteld voor de verdere uitwerking in de bouwvorming. Tevens worden criteria gegeven voor de inrichting van de buitenruimte.

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 OMGEVINGSKENMERKEN



Stedenbouwkundige hoofdstructuur Almen, met in groen de zichtlijnen

Almen is een dorp met een groene uitstraling. Het Berkeldal aan de zuidzijde ligt lager dan de Dorpsstraat. Niet alleen rond het dorp Almen, maar ook in de kern is sprake van waardevolle groengebieden. Aan de oostkant van de kern is een groene long gelegen die als het ware de dorpskern binnendringt. Aan de zuidoostkant, ten zuiden van de Dorpsstraat, is sprake van een waardevolle openheid in het Berkeldal.

De zichtlijnen aan de zuidzijde van de kern en daarmee het plangebied vormen één van de belangrijke kwaliteiten.



Zichtlijnen van plangebied Almen-zuid 2b naar buitengebied



Zichtlijn van Berkelweg naar buitengebied en ook van Almen zuid 2B



Zichtlijn van en vanaf buitengebied naar het Erf waar een zachtere bebouwingsrand te zien is



Zichtlijnen vanaf plangebied naar parkeerplek De Hoofdige Boer

Zichtlijnen vanaf parkeerplek De Hoofdige Boer naar plangebied en Berkeldal

Historie

De eerste bebouwing van Almen bestond uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat. In dit lint ligt het oude dorpscentrum met de kerk en dorpsplein. Kenmerkend in dit historische lint is de grote differentiatie aan bebouwingstypologie. Incidenteel is nog sprake van enkele zichtrelaties vanaf de Dorpsstraat naar het zuidelijke buitengebied c.q. de Berkel.

Uitbreidingen van de dorpskern zijn na de oorlog eerst aan de noordzijde ontstaan.

De noordoostelijke woonbuurten hebben een groene uitstraling en liggen gedeeltelijk in het bos.

Latere uitbreidingen vonden plaats aan de westzijde tot aan de beek en aan zuidwestzijde tot aan de rand van het beekdal. Kenmerkend aan deze latere westelijke uitbreidingen zijn de grondgebonden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en de meer aan-een-geschakelde woningen. Opvallend is dat in deze latere uitbreidingen nagenoeg overal de woningen aan de bebouwingsranden met hun achterkant/tuin op het buitengebied zijn georiënteerd. Vaak ontstaan hiermee randen, met geen of nauwelijks zichtlijnen naar het buitengebied, vanaf de aanliggende woonstraten.

2.2 UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA VAN EISEN

2.2.1 *Het programma van eisen*

Het programma van eisen voor de nieuwe uitbreiding Almen-zuid 2b is als volgt:

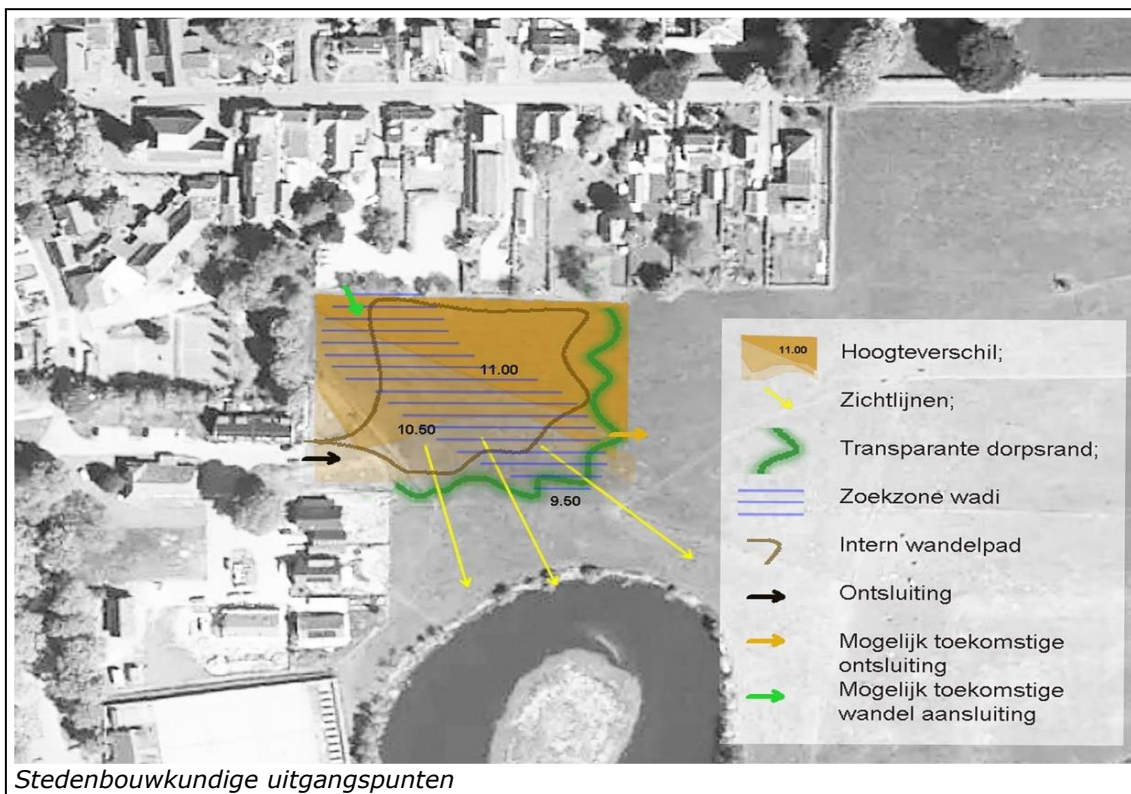
- Een kwantitatief bouwprogramma van maximaal 15 woningen waarvan minimaal 6 starters (rijen)woningen
- Variëteit in bebouwingstypen, bebouwingshoogten en bebouwingsmassa
- Realisatie van water, afvoer, drainage en infiltratie
- Voldoende parkeergelegenheid.

Uitgangspunt Biodiversiteitsplan Lochem

De definitieve inrichting van de nieuwe uitbreiding is afgestemd op diverse ruimtelijke uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en logischerwijs ook op het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit. Het biodiversiteitsplan (Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit) speelt daarin nadrukkelijk een rol.

De uitgangspunten voor de inrichting van het gebied, die direct samenhangen met het biodiversiteitsplan, zijn op verschillende onderdelen in dit beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Het betreft bijvoorbeeld klimaatadaptieve maatregelen bij de inrichting van de openbare ruimte en natuurinclusieve maatregelen bij de bouw van woningen (zoals hemelwaterafvoer/afwatering, zorg voor nestkasten/gelegenheid enzovoort).

2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

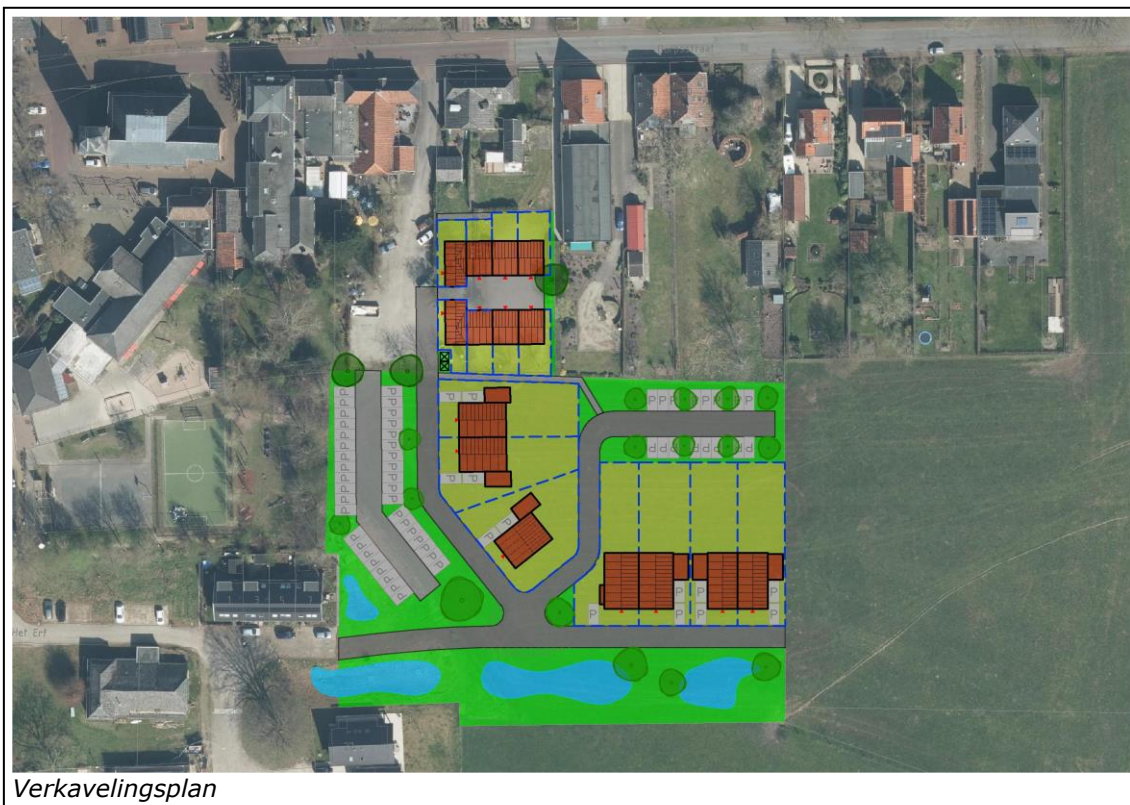


De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Almen-zuid 2b zijn:

- Behoud en aansluiten op bestaande dorp met realisering van het dorps karakter.
- Behoud en aansluiten op bestaande landschappelijke kwaliteiten met realisering van een goede landschappelijke inpassing.
- Realisatie van zichtlijnen op het buitengebied.
- Behoud of verplaatsing en vergroting van bestaande wadi's.
- Parkeren binnen plangebied.

2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De verkaveling omvat 15 woningen op een plangebied waar naar aanleiding van participatie met het dorp, een deel van het parkeerterrein van Landhotel De Hoofdige Boer wordt uitgewisseld met een deel van het oorspronkelijk plangebied voor Almen-Zuid 2b. Hierdoor is het mogelijk om de identiteit van De Hoofdige Boer als Landhotel beter te benadrukken. Het nieuwe parkeerterrein van De Hoofdige Boer wordt in het verlengde van het huidige terras en naast het trapveldje van de school gesitueerd richting de Berkel. Op die manier zijn de zichtlijnen en de toegankelijkheid vanuit het hotel naar de Berkel niet alleen gehandhaafd maar ook versterkt. De Dorpsstraat wordt dan meer verbonden met de Berkel, wat de Berkel dichterbij het hart van Almen brengt.



De nieuwe woningen worden op het hoogst liggende deel van het terrein gesitueerd en volgen de natuurlijke topografie van het landschap. Van deze 15 woningen worden in totaal 8 starterswoningen gerealiseerd in een hofje op het huidige parkeerterrein van De Hoofdige Boer. De ingang van het hofje is georiënteerd richting de dorpskerk. Binnen het hofje staan 6 woningen, die een gezamenlijk binnenpleintje delen. Elke woning heeft een privé achtertuin die via achterom toegankelijk is.

Met de verkavelingsopzet en ontsluitingsstructuur ontstaat een mogelijkheid voor een informele langzaam verkeersroute die de Dorpsstraat met het Berkeldal verbindt.

De zes twee-onder-een-kap-woningen en één vrijstaande woning zijn gericht op de nieuwe straat en de Berkel waardoor de openbare ruimte veilig wordt ervaren. Vijf van deze woningen zijn levensloopgeschikt.

Het parkeerterrein voor De Hoofdige Boer is alleen toegankelijk vanaf de Dorpsstraat en uitsluitend voor bezoekers van het Landhotel en niet via Het Erf.

De 8 hofjes woningen parkeren op een parkeerkoffer achter de twee-onder-een-kap-woningen waar ook parkeermogelijkheden zijn voor de twee-onder-een-kap-woningen waar niet op eigen kavel geparkeerd kan worden.

De bestaande wadi's worden zo veel mogelijk gehandhaafd en een nieuwe wadi kan worden geplaatst op de zuidelijke rand van het plangebied. Daarmee ontstaat een natuurlijke overgang vanuit de nieuwe woonwijk naar het Berkeldal en zijn de zichtlijnen vanaf 't Erf naar het achterliggende landschap gewaarborgd.

Het hemelwater vanuit de nieuwe woningen en erven kan naar de wadi's worden geleid waar het kan wegzakken naar het grondwater en de Berkel. Ook op de eigen erven c.q. tuinen zal hemelwater worden opgevangen en wegzakken naar het grondwater.

3 KORRELGROOTTE, VOLUME EN OVERGANGEN

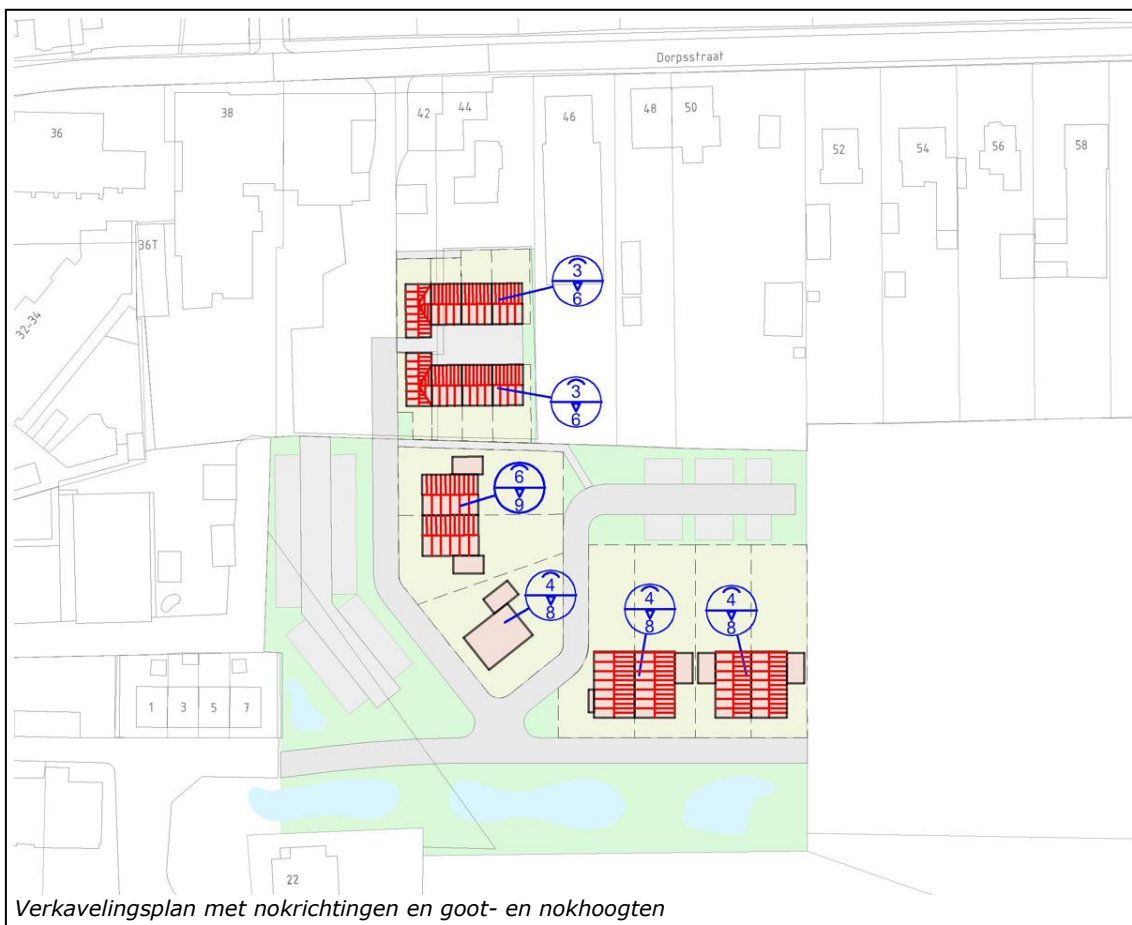
In navolgende wordt ingegaan op de korrelgrootte en het volume van de woningen en de wijze waarop de architectuur kan inspelen op een goede overgang naar het buitengebied.

3.1 KORRELGROOTTE

Het plan bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met een kap. Kenmerkend voor het stedenbouwkundige plan is dat de grootte van de bouwoppervlakte van de bouwblokken richting het buitengebied kleiner wordt. Hiermee ontstaat een open bebouwingsstructuur richting buitengebied/Berkeldal. Dit betekent dat langs de rand met het buitengebied/Berkeldal zich twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning bevinden waarbij de ruimte tussen de woningen luchtigheid bij deze rand mogelijk maakt. Het noordelijke gebied ter hoogte van De Hoofdige Boer kent een hogere dichtheid, met voornamelijk aaneengesloten woningen in de vorm van een hof.

3.2 VOLUME

Er is sprake van verschillende bouwmassa's in het gebied. De hoofdmassa van de twee-onder-één-kap-woningen bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte van de kap voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen in het zuidelijke deel is maximaal 8 á 9 meter. De goothoogte van deze woningen én de kaprichting varieert. In bijgaande figuur is dit weergegeven. Uitgangspunt is de toepassing van zadeldaken met variërende nokrichtingen.



De woningen in het noordelijke hof hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter (in de schets met blauw aangegeven). Voor het gehele gebied geldt dat platte daken en lessenaar daken niet zijn toegestaan.

De kap heeft een minimale dakhelling van 30 graden en een max dakhelling van 60 graden, zonder mogelijkheden om de maximale helling te overschrijden bij bijzondere kapvormen.

3.3 OVERGANGEN

Langs de randen richting het buitengebied dient de bebouwing een landelijke uitstraling te krijgen. Dit kan plaatsvinden door de kap van de woning laag te laten beginnen. In voorgaande paragraaf zijn de variërende nokrichtingen benoemd, die eveneens kunnen bijdragen aan de beoogde overgang naar het aangrenzende landelijk gebied. Ook een lagere kap van een aanbouw of garage leidt tot een visuele schaalverkleining en passende aansluiting op het landschap.



Hetzelfde geldt voor het toepassen van groene erfafscheidingen. In de voortuinen zijn daartoe groene erfafscheidingen voorgeschreven. Ook op achtererven moet met groene erfafscheidingen worden ingespeeld op de overgang naar het aangrenzende buitengebied.



Twee onder een kap woningen met lage goothoogte

De bebouwing in het plan ligt voor het overgrote deel met de voorgevel gericht op de openbare buitenruimte. De afstand van de voorgevel tot de openbare buitenruimte varieert en bedraagt minimaal 3 en maximaal 4 meter.

De inspiratiebronnen zijn gericht op verscheidenheid en accenten. Uit de inspiraties kan geput worden voor eigen interpretatie en verrijking van het plan.

4 STIJL EN KARAKTER

Belangrijk stedenbouwkundige uitgangspunten zijn;

- Het karakter van de nieuwbouw dient aan te sluiten op het huidige dorps beeld.
- Het behoud en aansluiten op bestaande landschappelijke kwaliteiten met realisering van een goede landschappelijke inpassing.

De architectuur van de woningen dient aan te sluiten bij bovengenoemde uitgangspunten. De architectuur van het dorps karakter wordt bepaald door samenhang voor het geheel met individuele diversiteit. Diversiteit wordt o.a. bepaald door verscheidenheid in kapvormen en goot- en bouwhoogtes. Op deze wijze ontstaat een gevarieerd straatbeeld. De samenhang zit bijvoorbeeld in stijlkenmerken als eenvoudige hoofdvormen, natuurlijke materialen en materialisering.

Bovendien dient de architectuur in te spelen op de verschijningsvorm en eigenschappen van het landschap in de directe omgeving. De opgave is dus niet alleen het ontwerp van de individuele woning, maar ook de inpassing daarvan in het geheel.



Hoofdmassa van de woningen bestaat uit een eenvoudige duidelijke herkenbare hoofdvorm, samenhang voor het geheel met toch een individuele diversiteit en gebruik van natuurlijke materialen

De hoofdmassa van de woningen bestaat uit een eenvoudig en duidelijk herkenbare hoofdvorm met subtiel detailleringen. Detaillering is eenduidig en dient ter verfijning van het hoofdvolume, maar mag niet de overhand krijgen.



Variatie kapvormen en goot- en bouwhoogtes.

5 HOFWONINGEN

Een locatie die een verbijzondering vormt in het plangebied is het hof bestaande uit 8 woningen, 6 woningen binnen het hofje en 2 woningen, die aan de achterzijde deel uitmaken van het hofje, maar met de voorgevel gericht zijn op De Hoofdige Boer.



Voorbeeld hofwoningen

Bebouwing van het hofje:

- Het hofje moet als een geheel ontworpen worden met eenheid in het materiaal gebruik, grootte en vorm van ramen, deuren en dakkappen, etc.
- Geen bijgebouw voor gevel/rooilijn.
- Goothoogte volgt straat/openbaar/gezamenlijke ruimte waardoor het laagste gedeelte van het dak aan de straat kant ligt en op die manier de kleinschaligheid benadrukt.
- Maximale goothoogte 3m en maximale nokhoogte 6m.
- Dakkapel gericht naar de straat en binnen het hofje.
- Met de richtlijn natuurinclusief bouwen is een groene erfafscheiding in de tuin verplicht.

6 KLEUR EN MATERIAAL

Er wordt uitgegaan van navolgende uitgangspunten voor materialisering en kleurgebruik;

- In het algemeen geldt bij het bouwen van de woningen dat er natuurinclusief gebouwd wordt. Bijvoorbeeld inbouwen van nestkasten en het laten afwateren van regenwater van daken op het oppervlaktewater. Ook wordt op eigen terrein in de tuinen een deel van regenwater natuurlijk afgevoerd, via het grondwater;
- Materiaal- en kleurgebruik zijn sober en neutraal passend binnen de groene omgeving;
- Materiaal bestaat uit overwegend hout en baksteen of een combinatie daarvan. Metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten: Houten delen bij voorkeur uitvoeren in materiaaleigen kleur of gedekte tinten;
- Andere materialen die zijn toegestaan: glas, natuursteen of hardsteen. Deze materialen zijn ondergeschikt aan het hout of baksteen. Hierbij worden gedekte tinten gebruikt;
- Glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan;
- Erkers, dakkapellen en luifels voegen zich in het hoofdvolume. Ze zijn onderdeel van het hoofdvolume en manifesteren zich niet zelfstandig. Luifels en overstekken zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa, ze zijn rank en ingetogen. Het bestemmingsplan bepaalt dat een erker niet meer dan 40 % van de voorgevel mag beslaan en maximaal 60% van de zijgevel;
- Bijgebouwen zijn in relatie tot de hoofdbebouwing vormgegeven, maken onderdeel uit van het hoofdvolume en zijn hieraan ondergeschikt;
- De dakbedekking van de woningen met kap bestaat uit keramische of gelijkwaardige dakpannen met donkere kleur;
- De kozijnen en eventuele dakomlijsting worden uitgevoerd in hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering.
- Zijgevels in het zicht van de openbare buitenruimte (in de afbeelding hiernaast aangeduid met een rode lijn) mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels. Deze gevels dienen behandeld te worden als een voorgevel.
- Oog voor detaillering en individuele expressie.
- De voegen zijn onopvallend van kleur en optioneel terugliggend.
- Indien zonnepanelen worden toegepast, houden deze minimaal 50cm afstand tot de dakranden. Bij voorkeur zijn de zonnepanelen in het ontwerp geïntegreerd en liggen ze op gelijk niveau met het overige dakvlak.
- Op- en aanbouwen (erkers, dakkapellen, bergingen) en bijgebouwen vertonen een duidelijke verwantschap met de stijl, materiaal en detaillering van het hoofdvolume. Ze kunnen bovendien een rol spelen in de oriëntatie, geleding en schaalverkleining van de buurt.



7 OPENBARE BUITENRUIMTE

7.1 VERKEER

Het plan heeft uitsluitend een woonfunctie. De wegen binnen het plan vallen dan ook binnen een zogenaamd 'verblijfsgebied'. De maximum rijsnelheid is 30 km/h. Dit betekent dat de auto er 'te gast is' en dat de voetganger en fietser zoveel mogelijk prioriteit hebben. De wegenstructuur is dusdanig van opzet dat er geen sprake is van doorgaand verkeer.

De woningen oriënteren zich duidelijk op de openbare ruimte waarbij de straten een typische functie als woonerf hebben met een rijbaan en/of groen in het profiel. De opbouw van het openbare straatprofiel kent een 'informeel' karakter, aansluitend op Almen-Zuid 1 en 2A.



Aansluiting zoeken met Almen zuid 1 en 2A ten aanzien van: 'informeel' karakter, shared space, oriëntatie van de woningen

In het plan is zo min mogelijk verkeerssymboliek aanwezig, 'shared space' is het uitgangspunt.

Bij 'shared space' staat de openbare ruimte in het teken van het creëren van een zo aantrekkelijk mogelijke verblijfsruimte, zodat mensen worden uitgenodigd om in het gebied te verblijven. Enkele aandachtspunten zijn:

- het gelijkvloers houden van het gebied;
- het zoveel mogelijk voorkomen van het gebruik van asfalt;
- het zoveel mogelijk voorkomen van gesuggereerde rijbanen voor autoverkeer.

De materiaalkeuze sluit aan bij deze sfeer en ondersteunt de groene en informele sfeer van de wijk.

7.2 PARKEREN



Groene inrichting parkeerplaats



Biodivers groen en parkeren met waterdoorlatende verharding

In het woongebied

In het stedenbouwkundig plan wordt langs de hoofdontsluiting niet geparkeerd waardoor de impact op het straatbeeld wordt beperkt. Het parkeren vindt plaats in parkeerkoffers en bij een groot deel van de woningen wordt het parkeren op eigen terrein opgelost.

De parkeerkoffer voor de hofwoningen bevindt zich in het achtergebied en vormt de grootste concentratie van parkeren. Rondom de parkeerkoffers zullen hagen van inheemse beplanting worden gerealiseerd waardoor de auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en het groene karakter van de wijk wordt gegarandeerd. De parkeerlocatie op het achterterrein bestaat uit parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding en een ondergrond geschikt voor de infiltratie van regenwater.

De rijbaan en de parkeerplaatsen kunnen bestaan uit hetzelfde materiaal maar in een ander verband. De verharding van de parkeerplaatsen zijn bovendien waterdoorlatend.

Locatie ten zuiden van De Hoofdige Boer

De parkeerlocatie ten zuiden van De Hoofdige Boer heeft naast een parkeerfunctie ook een belangrijke functie als zichtlocatie naar het buitengebied.

Deze locatie dient daarom zo groen en informeel mogelijk te worden vormgegeven. Er wordt op deze locatie daarom gewerkt met waterdoorlatende materialen. Bomen en hogere hagen worden alleen geplaatst waar ze het zicht op het buitengebied niet belemmeren. Hogere hagen mogen het zicht naar de westelijke rand van het parkeerterrein niet belemmeren. Lagere hagen tot 1,2 meter hoog zijn toegestaan, waarmee het directe zicht op de geparkeerde auto's wordt voorkomen.

7.3 GROENVOORZIENINGEN

Langs de randen richting het buitengebied is een goede overgang tussen het groen en de bebouwing wenselijk. In deze zone is daarom gekozen voor twee-onder-één-kap- en een vrijstaande woning waar de rand naar het buitengebied wordt ingevuld met wadi's. Een stenige overgang richting het buitengebied wordt hiermee voorkomen.

Bestaande groenvoorzieningen

Het groene beeld van het plangebied wordt bepaald door het landschap rondom het plangebied. De volgende onderdelen zijn hierbij bepalend:

1. Aan de oost en zuidoostzijde bevindt zich een open agrarisch gebied;
2. aan de zuidzijde de meanderende Berkel;
3. een aantal bestaande wadi's aan de zuidwestzijde van het plangebied;
4. in het plangebied bevindt zich een hoogteverschil.

Ontwerputgangspunten

Om de bestaande groene kernwaarden in het plangebied te handhaven en te versterken zijn de volgende ontwerputgangspunten geformuleerd:

1. De bestaande openheid en het zicht op de meanderende Berkel en het agrarisch gebied ten oosten van het plangebied dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.



2. De bestaande wadi's worden deels gehandhaafd en deels aangepast. Bovendien worden de wadi's naar het oosten toe uitgebreid.



Nieuwe wadi's realiseren

3. De inrichting van de groengebieden wordt afgestemd op de uitgangspunten van het biodiversiteitsplan. Bijvoorbeeld streekeigen bloemenmengsels en bloemenweides met veel zaden, passend in het beekdallandschap.
4. Eveneens dient het hoogteverschil waar mogelijk te worden gerespecteerd.
5. De overgang van privaat naar openbaar heeft grote invloed op de totale belevingswaarde van de wijk. In het plangebied wordt een groen-dorps karakter nagestreefd. Bij de keuze van beplanting wordt uitgegaan van inheemse beplanting.