

A photograph of a dense forest with a dirt path leading into the distance. A street lamp is visible on the left side of the path. The trees are tall and leafy, with sunlight filtering through the canopy. The overall scene is vibrant and natural.

Barchemse Bos.

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Analyse plangebied	7
3. Inrichtingsplan	13
4. Beeldkwaliteit	14
5. Inspiratie	20

Het beeldkwaliteitsplan Barchemse Bos is opgesteld door Van Oord Architectuur & Design B.V. te Apeldoorn in opdracht van Bouwbedrijf Schot te Lochem.

Datum: Gewijzigd 17.08.2021
Status: Definitief

De-Kale-Berg

Lochem

BARCHEM

Plangebied

Borculo

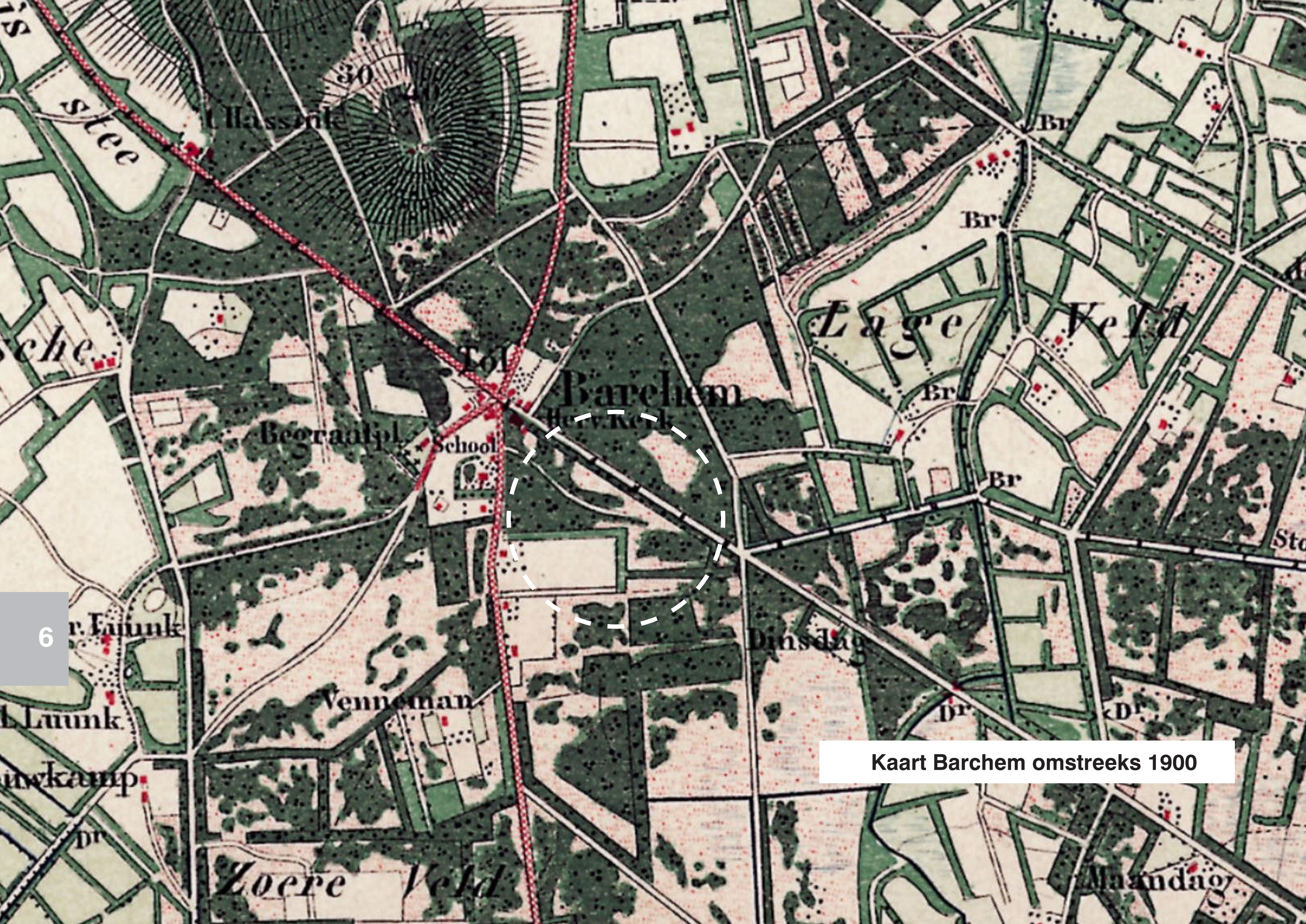
1. Inleiding

In opdracht van Bouwbedrijf Schot te Lochem worden een zestal kavels ontwikkeld voor de realisatie van zes villa's. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke kant van Barchem, verbonden aan de Borculoseweg. De zes villa's worden verdeeld in drie groepen, met ieder een informele inrit vanaf de Borculoseweg. De ontsluiting, ligging en positionering van de villa's worden vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij dit beeldkwaliteitsplan te grondslag ligt.

1.1 Doelstelling Beeldkwaliteit

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities en vormgeving ten aanzien van de kavels en villa's vast te leggen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de cultuur-historische ontwikkeling van het gebied, de stedenbouwkundige indeling en de landschappelijke kwaliteiten. In het beeldkwaliteitsplan worden de volgende onderdelen gedefinieerd: de inrichting van de toegangsweg, de parkeergelegenheid, de vormgeving van de erven, de architectuur en de samenhang hiertussen.

Hiermee zal dit plan leidend zijn voor de toetsing van de bouwplannen in het plangebied. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het leidende document voor het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met een aantal richtlijnen waaraan de ruimtelijke inrichting en architectuur moeten voldoen. De richtlijnen zijn weergegeven door middel van illustraties, tekst en foto's.



Kaart Barchem omstreeks 1900

2. Analyse

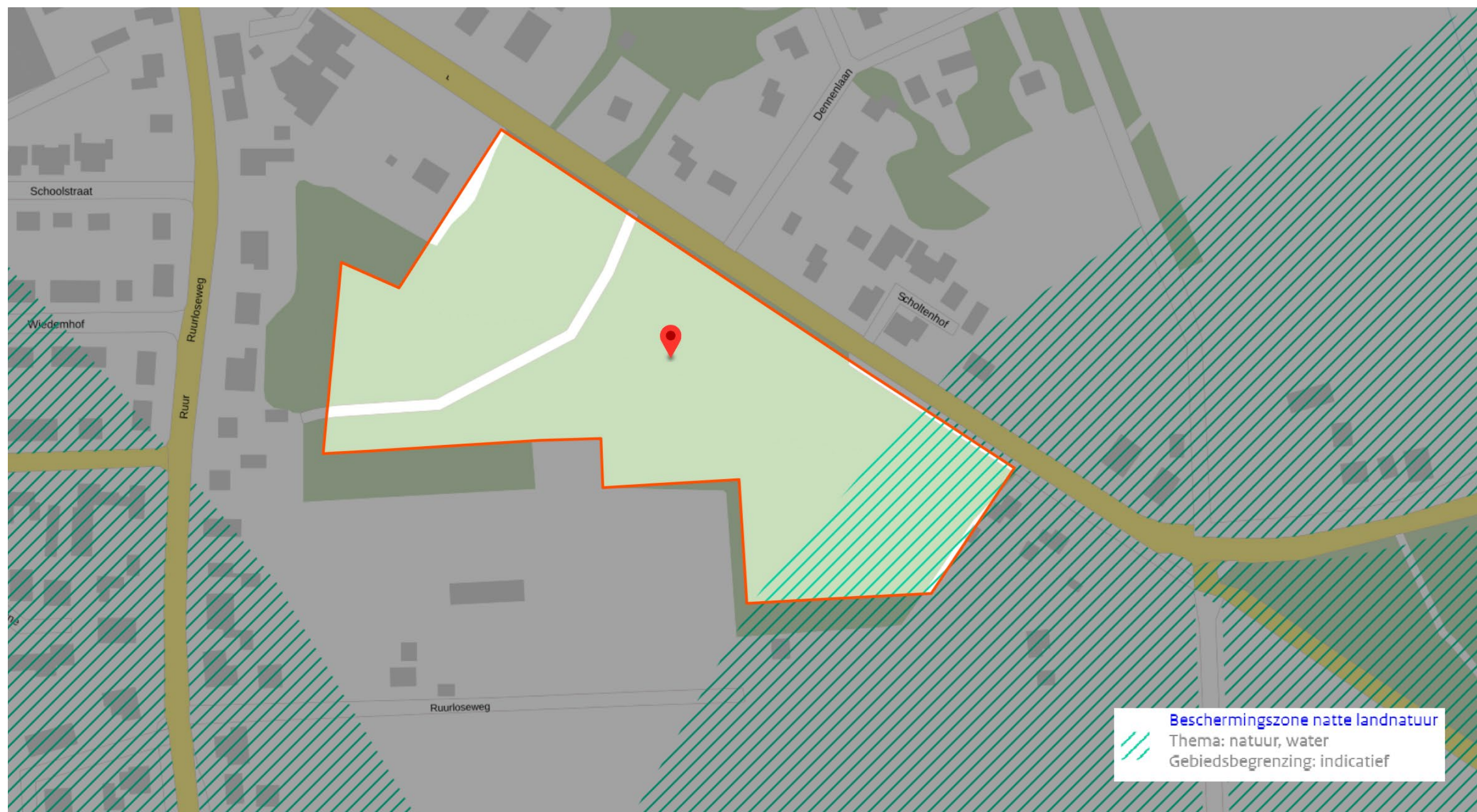
2.1 Historie

Barchem is ontstaan in 1859, toen de grindweg tussen Lochem en Ruurlo gereed kwam. In die tijd stond er een tolhuis, het hotel 'In de Groene jager' en een boerderij. In de jaren daarna werd er een kerk, een school, een pastorie, enkele woningen en een bakkerij toegevoegd.

Cultuurhistorische landschap

Barchem is gepositioneerd op een dekzandgebied, aan de voet van de Lochemse Berg. De Lochemse Berg is ontstaan in de voorlaatste ijstijd door opstuwend landijs en is daarmee een stuwwalrestant. De oorspronkelijke beboste omgeving is in de loop van de tijd verdwenen en verandert in een heidegebied. Door het intensieve gebruik verdween ook de heide en ontstonden zandgebieden die op den duur voor overlast zorgden. Hierom is in het begin van 19e eeuw veel van de omgeving opnieuw bebost.





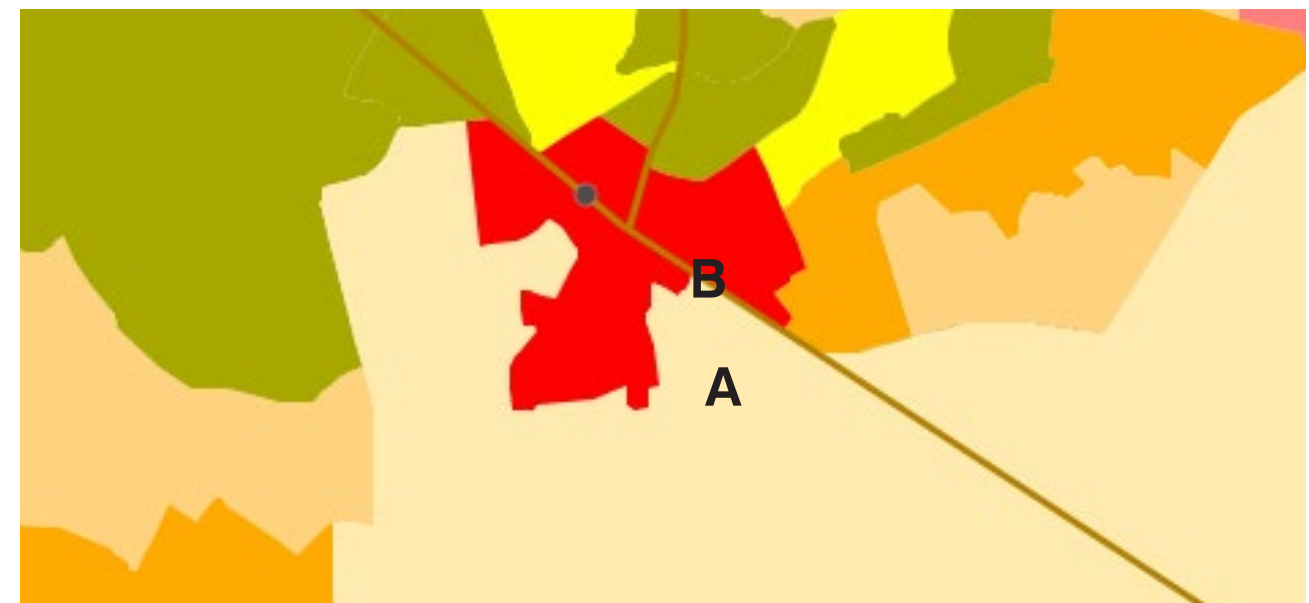
Bron: Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)

Cultuurhistorische waardenkaart

De historische bebouwingslint van Barchem wordt gevormt door de Lochemseweg, de Ruurloseweg, de Borculoseweg en de Zwiapseweg. Het plangebied grenst aan het historische bebouwingslint, ten zuiden van de Borculoseweg. Verder ligt het plangebied in een vochtig zandgebied met jonge ontginningen en bos.

Beschermingszone natte landnatuur

Het plangebied is deels onderdeel van de beschermingszone natte landnatuur. Het inrichtingsplan bevat een poel t.p.v. van een opening in het bos. Deze dient als een versterking van de ecologische diversiteit en ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied.



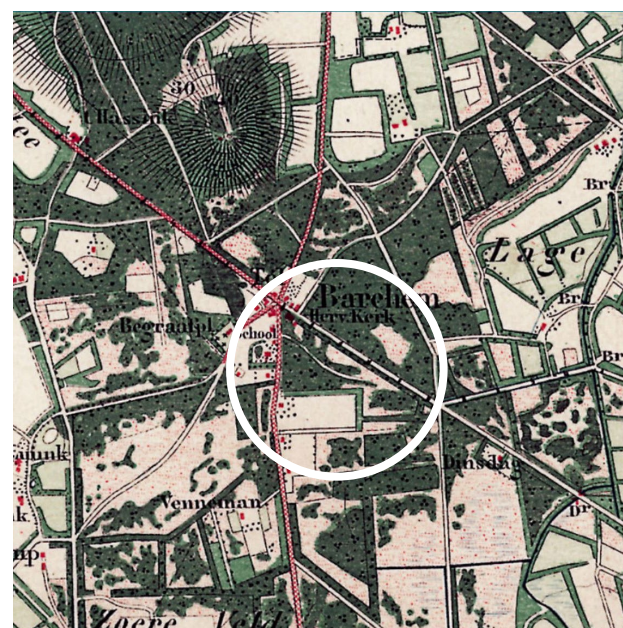
A. Plangebied: Jonge ontginningen en bossen in het vochtige zandgebied B. Historische lint bebouwing langs de Borculoseweg



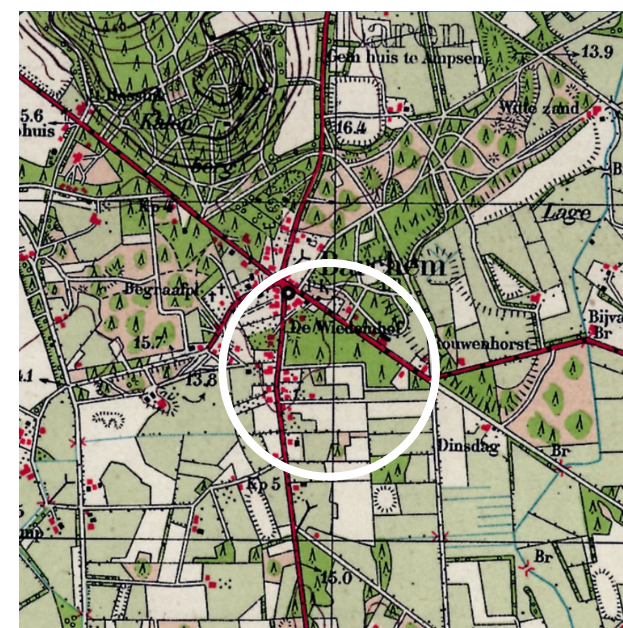
Bron: Barchem welstandsnota 2007



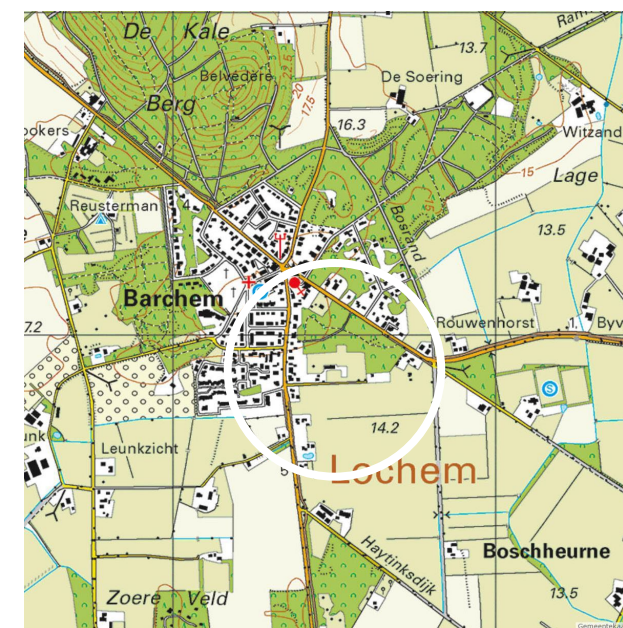
1850



1900



1950



2015



Historische geografie - Cultuurhistorische waardenkaart (boven)
Bron: gelderland.nl

Kaart 1900 - Indeling plangebied (links)
Bron: www.topotijdreis.nl
A. Open plekken in het bosrijk omgeving
B. Loofbomen bos
C. Oorspronkelijk ontsluitingsweg

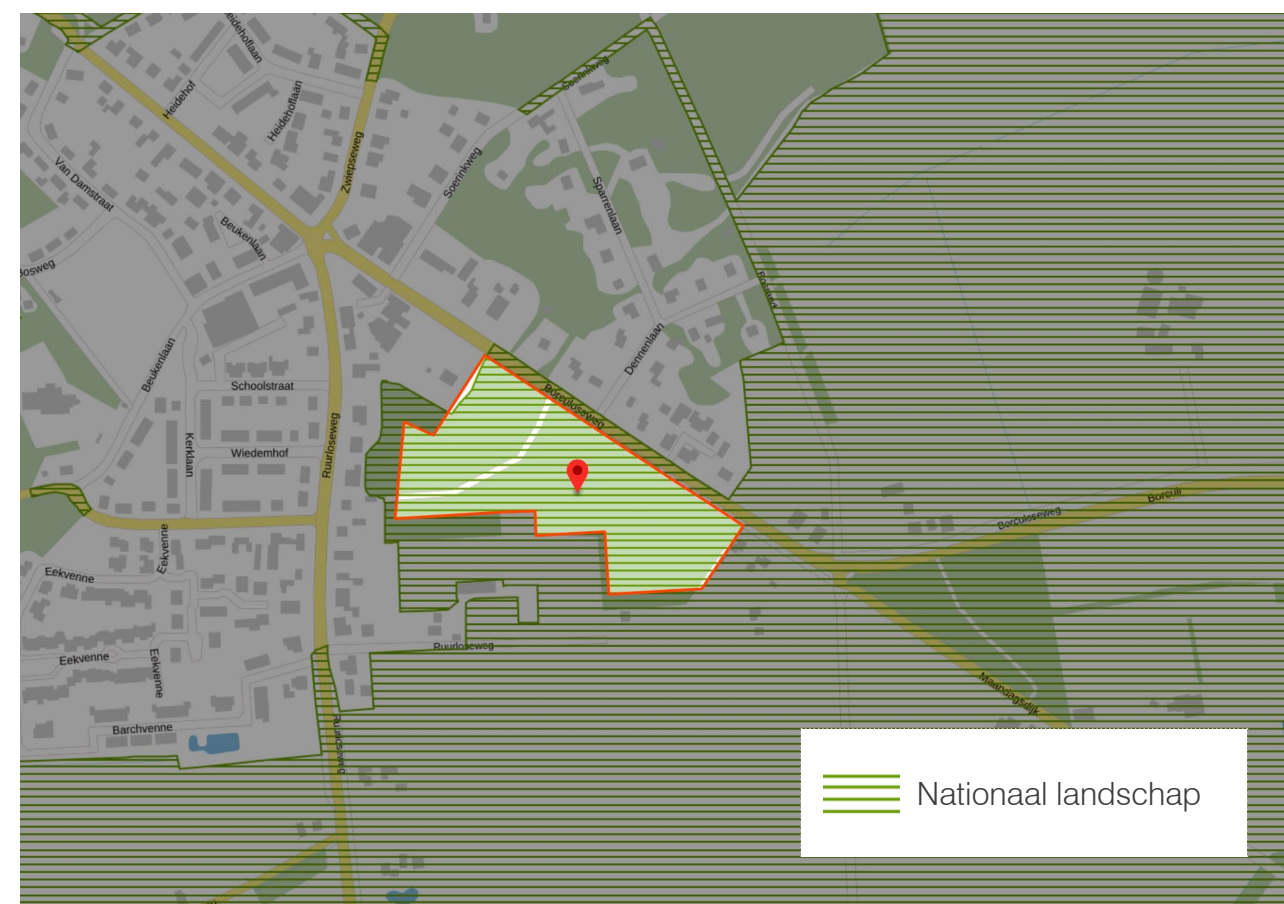
Nationaal landschap

Het plangebied is deel van het nationaal landschap met kenmerkende landschapskwaliteiten. Om de landschapskwaliteiten niet aan te tasten zijn deze gedefinieerd en geïntegreerd in het nieuwe plan. Hierbij wordt rekening gehouden met het mozaïek van bossen, weilanden en boerderijen, waardoor parkachtig uitstraling wordt gecreëerd. Door de beperkte hoeveelheid woningen en ruime boszoom blijft de bestaande kwaliteit van het Barchemse bos leesbaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande structuren van flora en fauna.

Herstel historisch structuur

Het plan is gebaseerd op de plankaart met cultuurhistorische waarden uit circa 1900, zoals op bladzijde 10 is weergegeven. Het Barchemse Bos werd toen gekenmerkt door de bosrijke omgeving met hierin open plekken. In de loop der jaren

zijn deze open plekken op natuurlijke wijze verdwenen. Met dit plan worden de originele kwaliteiten van het landschap hersteld.



Bron: Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)



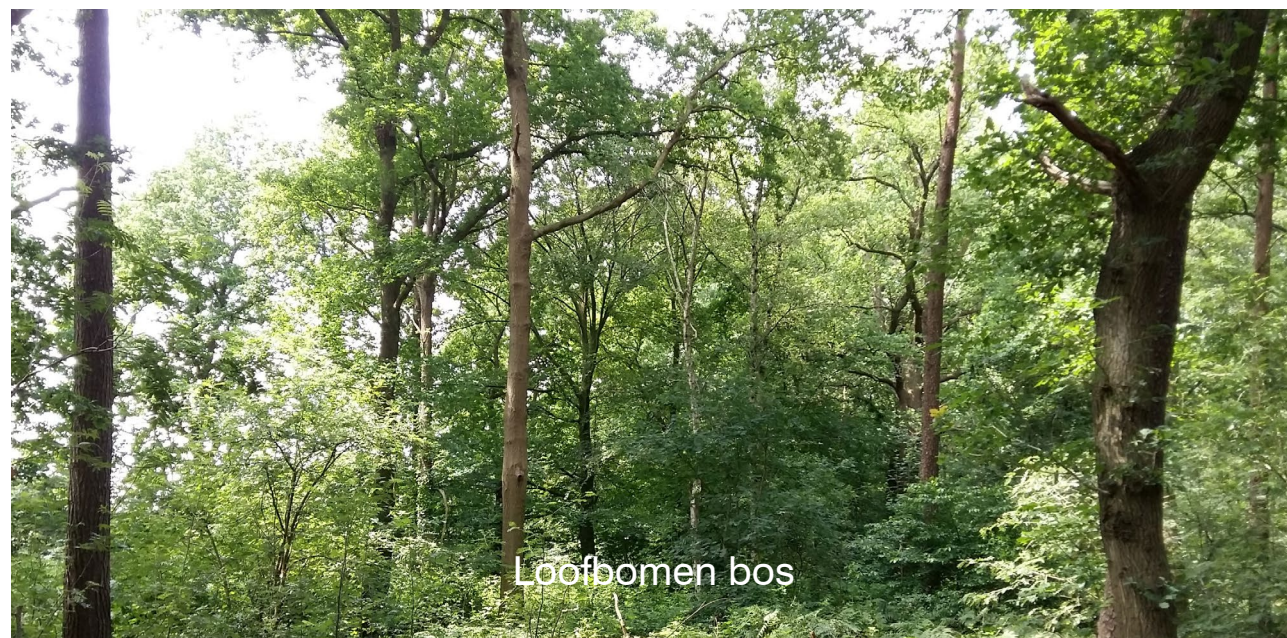
2.2 Barchem

Barchem is een dorp in de Gelderse Achterhoek met circa 1800 inwoners. Barchem betekent oorspronkelijk 'Dorp nabij de Berg'. De kern van het dorp wordt gevormd door het samenkomen van de verbindingswegen richting Lochem, Ruurlo en Borculo. Het dorp is in de loop der jaren organisch gegroeid rondom deze drie verbindingswegen. (zie afbeeldingen pag. 8)

Gevarieerde bebouwing

Het dorp wordt gekenmerkt door veelal variërende vrijstaande woningen met uiteenlopende architectuur. Het dorp kent twee gezichten. Het centrum en de westzijde zijn gestructureerd, open van karakter en heeft dicht beboste randen. De oostzijde is bebost, minder gestructureerd en bevat uiteenlopende architectuur. De beboste randen hebben doorkijken over het agrarische landschap.





2.4 Het Plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Barchem, op een bosrijk stuk grond. Het plangebied grenst met de noord- en westzijde aan de bebouwde omgeving en met de oost- en zuidzijde aan het agrarische landschap. Aan de noordzijde ligt de Borculosweg, waaraan meerdere bestaande bosvilla's zijn verbonden. Deze weg zal tevens de verbinding vormen met de nieuwe kavels. De Borculoseweg zorgt voor een goede verbinding met de nieuwe woningen en continueert het karakter van de bestaande dorpsstructuur. Aan de westzijde grenst het plangebied met de bebouwde omgeving aan de Ruurloseweg.





3. Inrichtingsplan

3.1 Het plan

In een bestaand bos ten zuiden van de Borculoseweg worden een zestal kavels voor villa's ontwikkeld. De bouwvlakken zijn ruim gemaatvoerd en geven vrijheid in de positionering en vormgeving van de villa's.

3.2 Ontsluiting

De verkaveling gaat uit van 3 keer twee woningen. De villa's worden ontsloten middels drie toegangswegen c.q. inritten. Per twee woning is er sprake van één in- en uitrit, die verbonden is aan de Borculoseweg. Parkeren geschiedt op eigen erf. De plaatsingsmogelijkheden van de toegangswegen zijn ruim opgezet zodat deze op organische wijze zich om de bestaande bomen heen kunnen vormen. Hierbij dienen auto's tussen de bomen geparkeerd te worden.

3.3 Relatie met omgeving/historie

Er is een afweging gemaakt tussen historische, maatschappelijke en lokale belangen, waarbij er gezocht is naar een geschikt balans. Hierbij is de doelstelling om het groene karakter te continueren, de historische structuur te herstellen en een prettige leefomgeving te creëren voor huidige en toekomstige bewoners. Door de groene strook langs de openbare weg te behouden blijft het karakter onverstoord. De woningen liggen terug in het bos, waardoor de privacy wordt gewaarborgd. De openplekken in het bos worden vanuit historisch perspectief hersteld en dienen als bouwlocatie.

De licht verspringende rooilijn continueert het individuele karakter van de bestaande bebouwing, met onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's. De bebouwing dient zich te oriënteren richting de straat. Het beboste gebied leent zich goed voor gevarieerde architectuur en kapvormen.

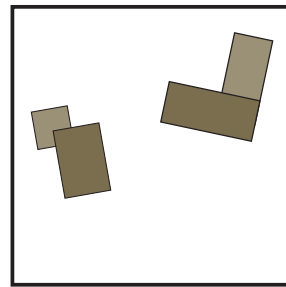
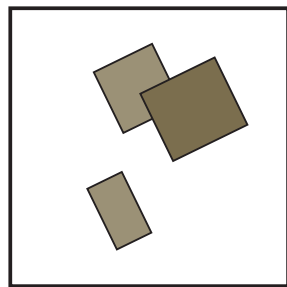
4. Beeldkwaliteit

De villa's dienen ontworpen te worden met een **herkenbaar karakter en hoogwaardige uitstraling**. Het beeldkwaliteitsplan voorziet hierin de richtlijnen. Het beeldkwaliteitsplan is enerzijds een inspiratiebron. Er wordt een flexibel kader gevormd waarbij de architect de vrijheid krijgt een eigen invulling te geven aan het ontwerp. Echter dient er niet buiten dit flexibele kader getreden te worden om de onderlinge samenhang te waarborgen. Op deze manier wordt er een balans gevonden tussen ontwerpvrijheid en samenhang. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiermee een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de villa's, de bijgebouwen en de erfinrichting.

4. Beeldkwaliteit - richtlijnen bebouwing

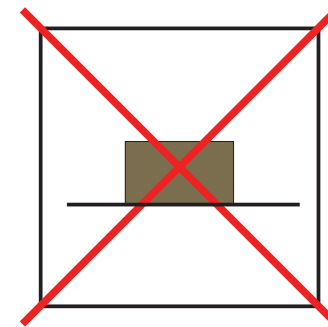
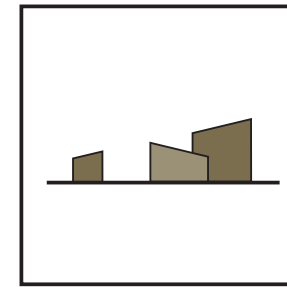
4.1 Oriëntatie en positionering

- oriëntatie onafhankelijk van elkaar
- minimaal 1,5 meter voorgevel rooilijn verschil



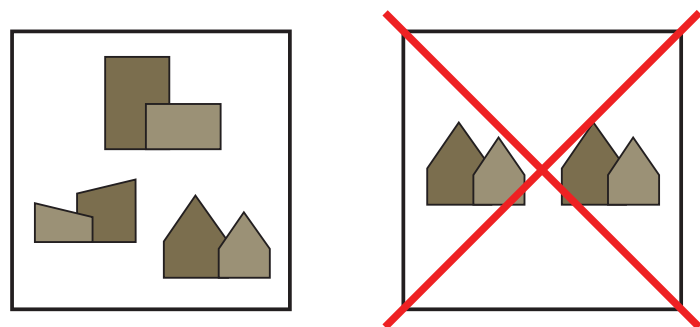
4.2 Vormgeving

- architectonische samenstelling
- niet één massief volume
- maximaal 65% verdieping mag goot hoger dan 4 meter
- goothoogte maximaal 6 meter (maximaal 2 lagen plat)
- kelders zijn niet toegestaan



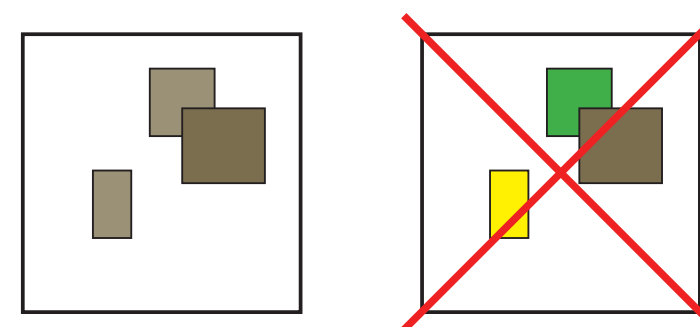
4.3 Diversiteit

- gevarieerde architectonische vormgeving
- geen repetitie toegestaan



4.4 Bijgebouwen

- mee ontworpen als samenstelling/onderdeel van de woning
- kleur en materialisering gerelateerd aan de gevels v.d. woning
- vrijheid in de positionering



4. Beeldkwaliteit - Spelregels bebouwing

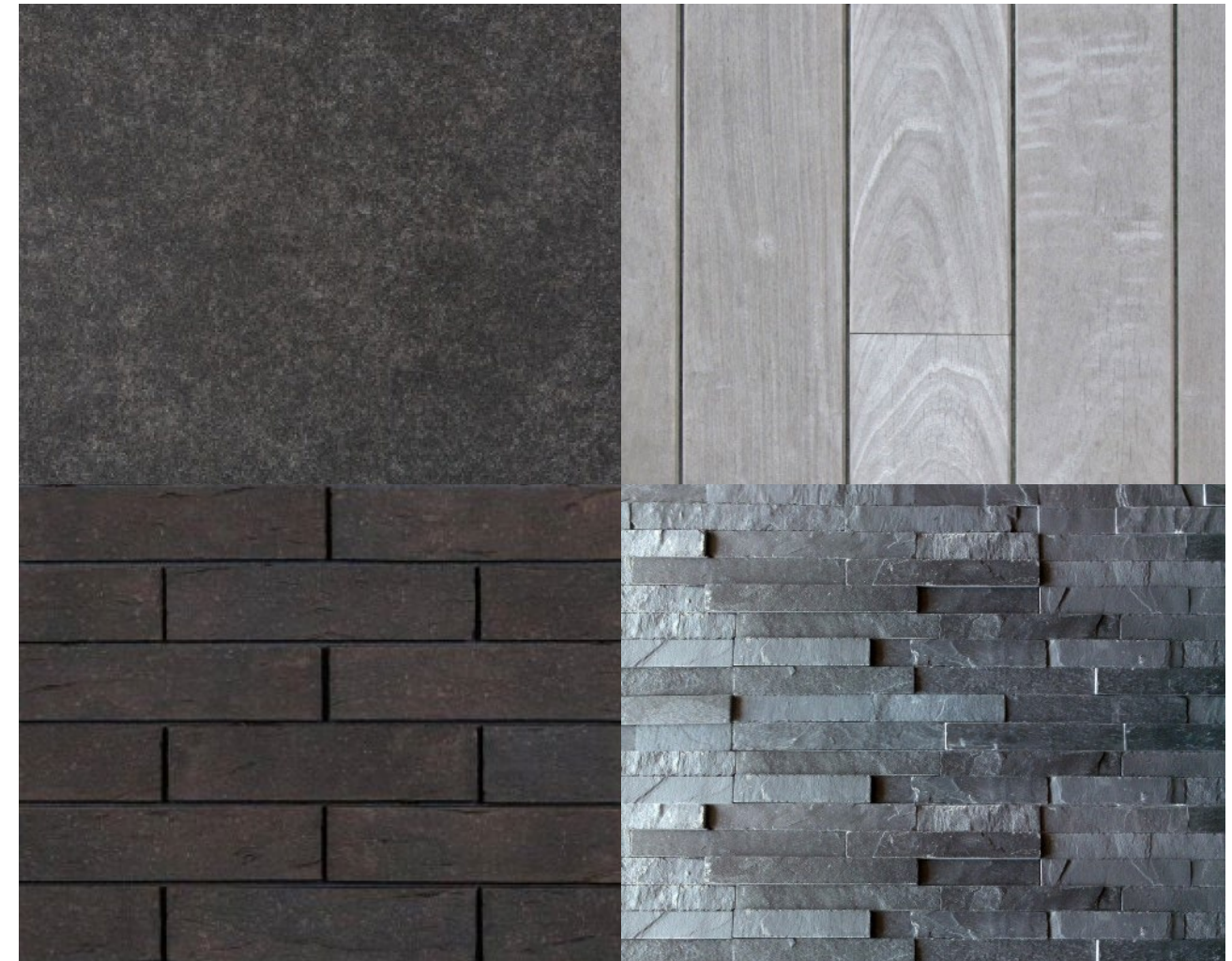
4.5 Witte gevels

-hoofdmateriaal moet wit van kleur zijn



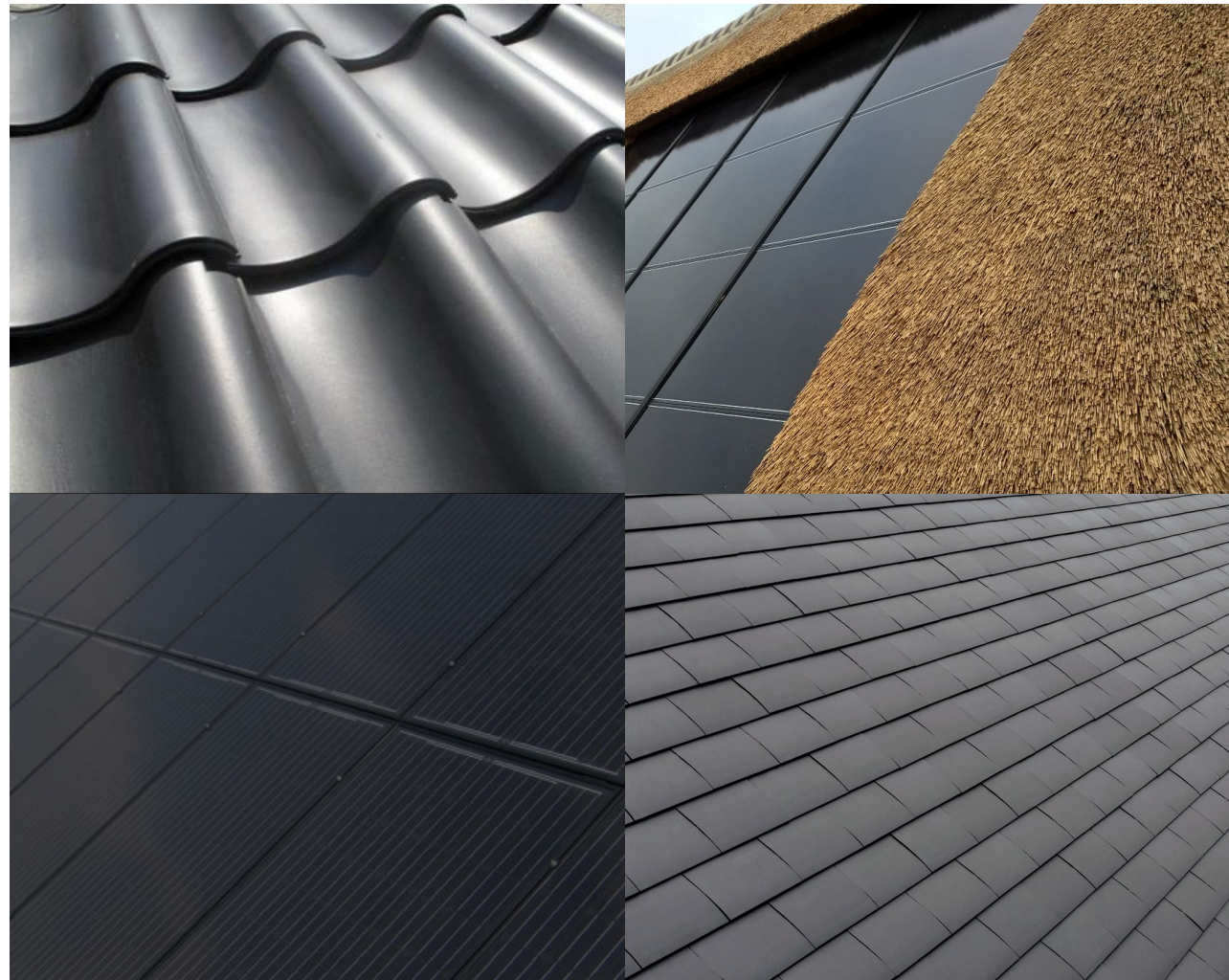
4.6 Donkere accenten

-donkere accenten



4.7 Dakbedekking

- dakbekking van zwarte/antraciete dakpannen, leien of riet
- zwarte zonnepanelen



4.8 Tuin- en erfverlichting

- verlichting op het erf en bij de toegangsweg is maximaal 1 meter vanaf peil
- de armatuur is naar beneden gericht



4. Beeldkwaliteit - Toegangswegen en parkeren

4.9 Toegangswegen

Eenvoudige straat met groene grasbermen:

- gebakken straatstenen
- kleur afgestemd op de omgeving (bijv. Dennenlaan)



Ref. Dennenlaan, Barchem

4.10 Parkeren

- Parkeren voor bezoekers in de berm op afgebakende plaatsen (d.m.v. houten paaltjes o.g.w.)
- Berm voorzien van bermverharding waardoor gras groeit



4.11 Erfverharding

- natuurlijke materialen
- grind, split, gebakken klinkers, zand



4.12 Erfafscheiding

Overgang tussen privé en openbaar tot aan de bebouwing d.m.v.:

- groene hagen, bosages, houtwallen
- lage houten schutting van ruwe planken, max. 60 cm hoog
- gemetselde muren en spijlen hekwerk zijn niet toegestaan



5. Inspiratie - bebouwing







architectuur
Van Oord Architectuur & Design B.V.

Hertenlaan 15
7315 ER Apeldoorn
Telefoon: 06-3092 3988
Email: info@voad.nl
www.voad.nl



bouw en ontwikkeling
Bouwbedrijf Schot

Aalsvoort 127
7241 MB Lochem
Telefoon: 0573 - 44 12 48
E-mail: info@bouwbedrijfschot.nl
<http://www.bouwbedrijfschot.nl/>



ontwikkeling en engineering
conStabiel | Adviseurs in Bouwtechniek

Biesdelselaan 89
6881 CD Velp
Telefoon: 026 - 261 98 97
Email: info@constabiel.nl
www.constabiel.nl