

Zutphenseweg 18
Laren (Gld)

BEELDKWALITEITSPLAN





INHOUD

COLOFON

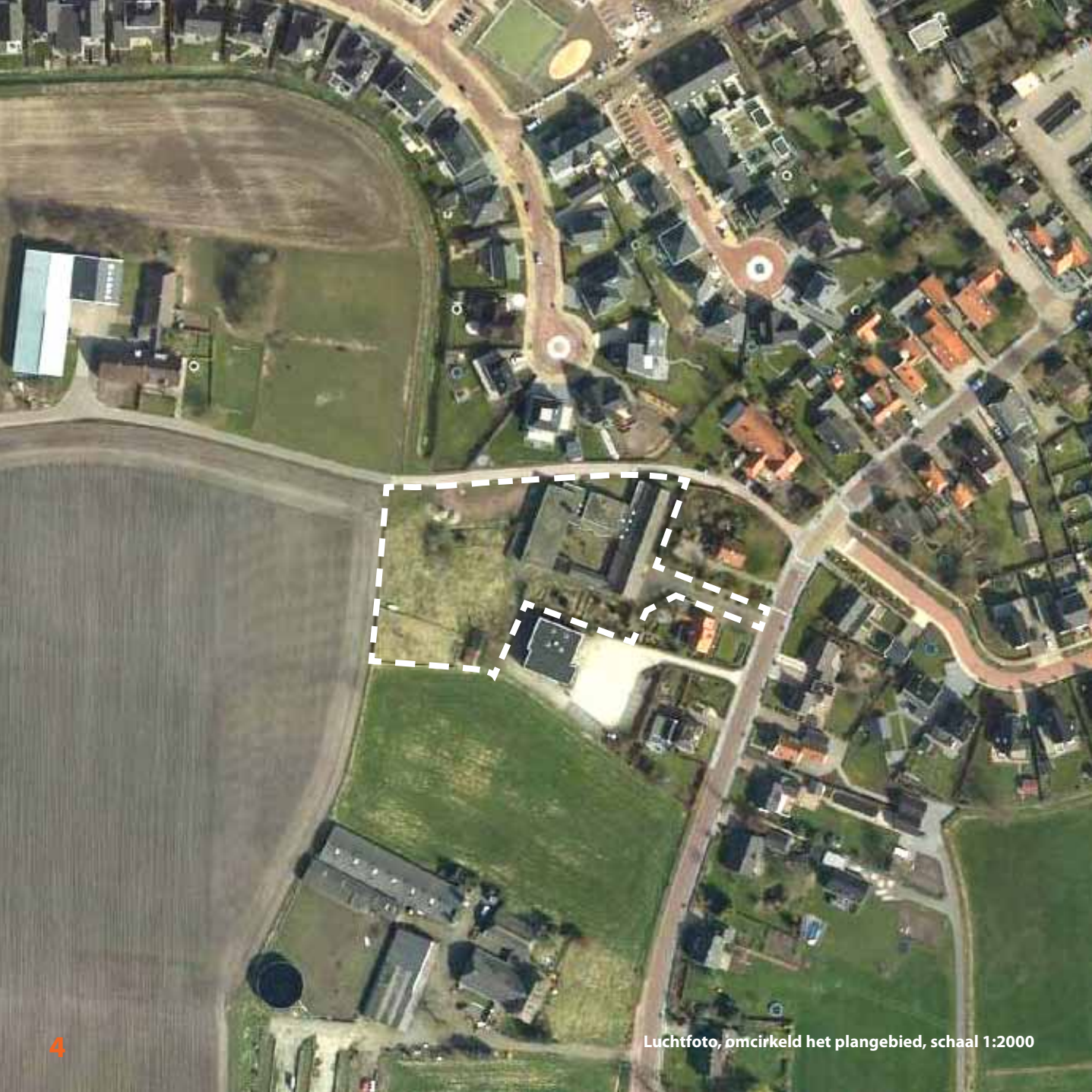
1. Inleiding	5
2. Analyse plangebied	7
3. Inrichtingsschets	13
4. Beeldkwaliteit	15

Het beeldkwaliteitplan Zutphenseweg 18 Laren is opgesteld door Buro Hoogstraat bv uit Olst in opdracht van Constabel adviseurs in bouwtechniek, te Velp.

Datum: 25.11.2014
Status: Definitief
Bestand: GEB00311 BKP Zutphenseweg 18 Laren.
innd



BURO HOOGSTRAAT



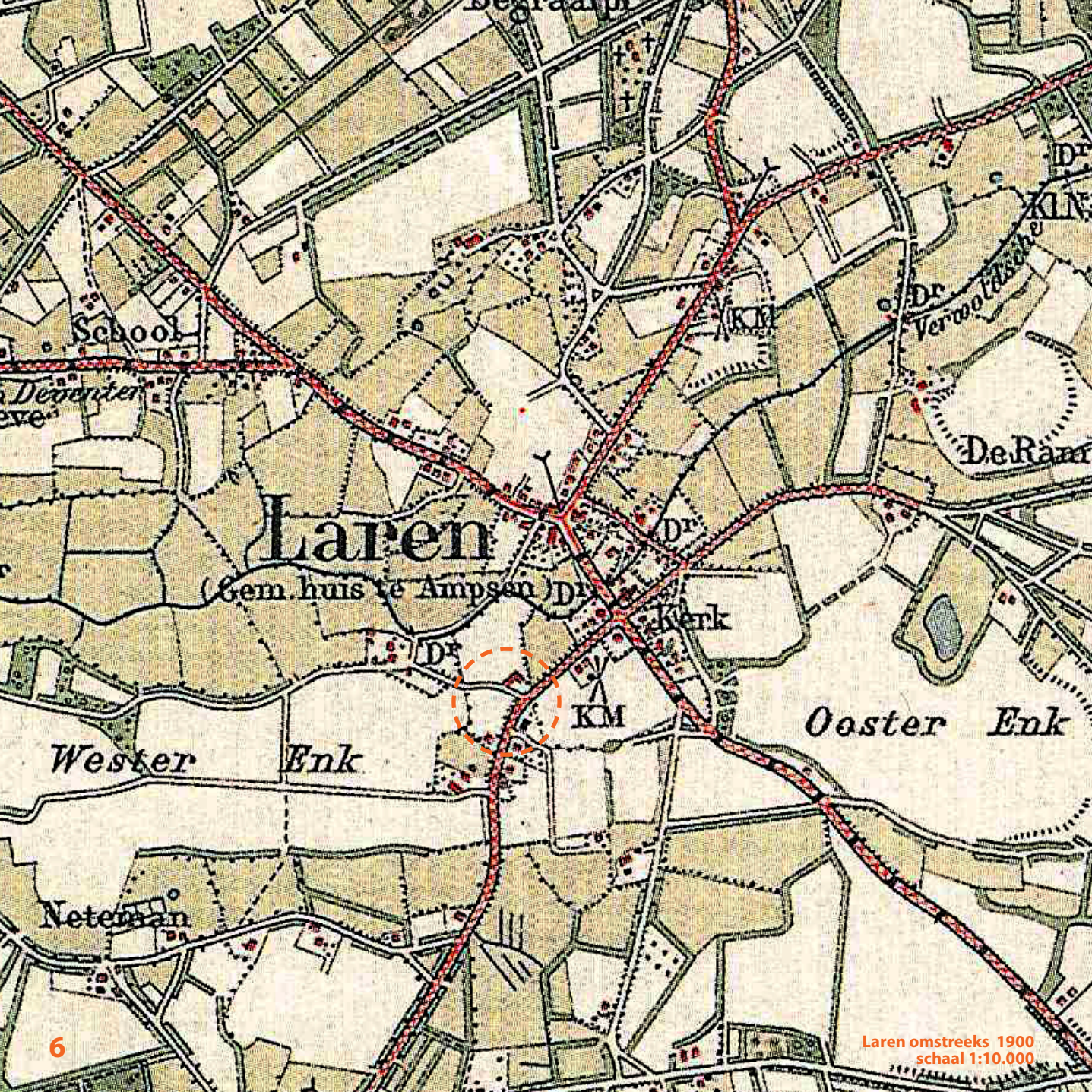
INLEIDING

Aan de zuidwestelijke rand van Laren (Gld), op het terrein van de voormalige landbouwschool, wordt in opdracht van Constabel adviseurs in bouwtechniek, te Velp een woongebied ontwikkeld. Het plangebied wordt ontsloten aan de Zutphenseweg 18. Er is een inrichtingsschets gemaakt met 4 vrijstaande woningen, 2 halfvrijstaande woningen en 4 woningen in een rij gebouwd met parkeerplaatsen en openbaar groen. In deze inrichtingsschets is de globale positie van de woning op de kavel verbeeld door middel van een bouwvlak.

1.1 Doelstelling en ambitie

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om vooraf de ambities ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen te bepalen, zodat het plan leidend kan zijn voor de toetsing van bouwplannen in het plangebied. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het leidende document voor het bestemmingsplan.

Om deze ambitie te verwezenlijken geeft het beeldkwaliteitplan richting aan de gewenste karakteristieken van de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur van de woningen, de toe te passen materialen en de plantkeuze voor erfscheidende hagen in het plangebied. Aan de hand van omschrijvingen en verbeeldingen van bijvoorbeeld de oriëntatie, hoofdvormen, rooilijnen en materialisering wordt aangegeven op welke wijze deze karakteristieken kunnen worden gerealiseerd.



Laren omstreeks 1900
schaal 1:10.000

ANALYSE

Historie

Laren is ontstaan op een kruispunt van oude, doorgaande landwegen, waar de route Deventer-Lochem kruist met de Holterweg. De kruising met de Zutphenseweg, nabij de Larense kerk, vormt het tweede knooppunt in het dorp. Rondom deze twee knooppunten is Laren gegroeid.

Het dorp heeft een van oorsprong landelijk karakter en ligt temidden van twee essen. Het landschap rondom Laren is een coulissenlandschap met een sterk agrarisch karakter. In het buitengebied zijn in de loop der jaren landgoederen en buitenplaatsen ontstaan.

Het dorp heeft een organische structuur, waarbij in de loop van de jaren bebouwingslinten van veelal vrijstaande gebouwen zijn ontstaan. De linten kenmerken zich door een open bebouwingsstructuur met veel doorzichten en een variatie in bebouwing en openbare ruimte. Binnen Laren zijn onbebouwde percelen in gebruik als tuin of weiland. Verdichting komt voor op de kruisingen, met name in de dorpskern zelf. Naast wonen is er detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid. In een later stadium zijn er planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

Het plangebied ligt in de hoek van de Zutphenseweg en een landweg. In de huidige situatie heeft deze weg de functie van oprijlaan voor de aanliggende boerderij. Op de historische kaart is het een doorlopende route. Het plangebied ligt aan de voet van de Westerenk. Op de historische kaart is rondom het plangebied lintbebouwing aan de Zutphenseweg zichtbaar.





Deventerweg

N332

Zutphenseweg

ANALYSE

Laren

Laren is een dorp met circa 1700 inwoners en ligt in de gemeente Lochem. De oorspronkelijke kern rondom de Deventerweg, Dorpsstraat en de Rengersweg, is tegenwoordig de hoofdroute door het dorp. In vergelijking met de historische kaart op pagina 6, is op de luchtfoto hiernaast (beide 1:10.000, gelijke uitsnede) de ontwikkeling van het dorp en het landschap rondom Laren in de laatste 100 jaar goed zichtbaar.

De Zutphenseweg vormt de ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Het bebouwingslint langs de Zutphenseweg kent een open structuur met een gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes op ruime kavels: aan de zuidzijde van het dorp gaat het voornamelijk om agrarische bebouwing, ter hoogte van het plangebied krijgt het lint een meer dorps karakter en worden de kavels kleiner. Recente uitbreidingen zoals de Boerkamp en de Westermark hebben Laren juist planmatig vergroot.

Bij het oorspronkelijke agrarische lint staan de bedrijfswoningen aan de straat met op het achterterrein de bedrijfsgebouwen. Zo zijn ook de terug gelegen brandweerkazerne en de voormalige landbouwschool te beschouwen: bedrijfsgebouwen op een achterterrein.





Doodlopende weg langs noordrand plangebied



Plangebied vanuit het westen



ANALYSE

Plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein van de voormalige lagere landbouwschool en ligt op een achtererf gesitueerd aan de Zutphenseweg. De landbouwschool, die in zijn geheel wordt afgebroken, kent twee geschakelde volumes: het oorspronkelijke bakstenen gebouw met een zadeldak parallel aan de weg en aan de achterzijde een recenter doosvormig gebouw met glazen gevels. Dit gebouw is georiënteerd op de es ten westen van het plangebied.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied deels aan het terrein van de brandweerkazerne. Aan de noordzijde ligt de recente uitbreiding de Westermark. De woningen van de Westermark grenzen met de achterzijde aan de landweg ten noorden van het plangebied. De erfscheiding is vormgegeven in transparante hagen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn twee woningen gesitueerd aan de Zutphenseweg, met de achterzijde grenzend aan het plangebied.





postkantoor

Calamiteitstopplaats
niet voor bebouwing
(uitneembaar hek)

INRICHTINGSSCHETS

Het plan behelst de realisatie van 4 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-één-kap woningen, en 4 rijwoningen. Met het plan wordt een transparante woonomgeving nagestreefd, waarbij de relatie met het landelijk gebied uitgangspunt is. De woningen op de inrichtingsschets zijn qua contour en kapvorm indicatief ingetekend.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Zutphenseweg. De entree van het plangebied loopt tussen de kavels Zutphenseweg 18 en 20 richting het westen en eindigt in een keerlus. De toegangsweg is 5m breed, met aan de zuidzijde een stoep van 1,80 m. De keerlus heeft een breedte van 5,25m zodat deze toegankelijk is voor een vuilniswagen zonder te hoeven keren. In het verlengde van de parkeervoorziening wordt een tweede toegang voor hulpdiensten gerealiseerd.

Rechts van de entree van het plangebied zijn aan de noordzijde twee halfvrijstaande woningen gesitueerd, met daar tegenover vier geschakelde starterswoningen. Ten westen van de hoekverdraaiing liggen vier vrijstaande woningen. Alle woningen hebben maximaal twee verdiepingen met een kap.

In de hoekverdraaiing ligt een openbare parkeervoorziening met 7 parkeerplaatsen. Dit terrein is omgeven door een haag, met aan west- en oostzijde een breedte van 0,5 m; aan de

noordzijde is de haag 1 m breed. Aan de zuidkant van de parkeercoffer wordt een gebiedseigen boom voorgesteld, met een piramidale kroonvorm met een opvallende bloei of herfstkleur, bijvoorbeeld de liquidambar styraciflua (Amberboom). De boom staat in de zichtlijn gezien vanaf de entree en vormt een groene blikvanger van het plan.

Door de sterke relatie met het omliggende open agrarische landschap, is het openbaar groen in het plangebied geconcentreerd rondom de parkeerplaats en de keerlus. Op de kavels aan de noordzijde van de toegangsweg worden leilindes (of leipere) aangeplant. Het beheer en onderhoud van de bomen ligt bij de bewoners. Op de keerlus wordt een gebiedseigen boom voorgesteld, zoals bijvoorbeeld een eik, beuk of linde. Deze boom heeft bij voorkeur een piramidale kroonvorm met een opvallende bloei of herfstkleur. Deze boom is het oriëntatiepunt in het plan en vormt de beëindiging van de bebouwing. Het groene, open karakter van het plangebied wordt versterkt door de ruim opgezette kavels en het omliggende open landschap.

De zuidoosthoek van het plangebied grenst aan een brandweerkazerne. Omwille van de afscherming van het geluid wordt er rondom de kazerne een muur of met groen begroeid geluidsscherm opgenomen in het plan. De exacte uitvoering wordt op basis van het akoestisch rapport afgestemd met de gemeente.



Calamiteiten doorgang
enkel voor hulpdiensten
(uitneembaar hek)

kavel 4

kavel 3

kavel 2

kavel 1

kavel 5

kavel 6

kavel 7

kavel 8

kavel 9

kavel 10

BEELDKWALITEIT

Ligging en oriëntatie

In deze paragraaf wordt het inrichtingsplan beschreven aan de hand van de ligging en oriëntatie van de bebouwing. De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij het dorpse karakter van Laren en de in de omgeving gerealiseerde plannen. Op de luchtfoto hiernaast is aan de noordzijde van het plangebied een deel van de uitbreiding Westermark zichtbaar. Net als de Westermark kent het plangebied een woonstraat eindigend in een keerlus, waar de hoofdzakelijk vrijstaande woningen omheen zijn gesitueerd. De achtertuinen grenzen aan openbaar gebied.

In de stedenbouwkundige opzet opent het plan zich naar het landelijk gebied ten westen van het plangebied. Vanuit de woonstraat is er een doorkijk naar het landelijk gebied. De situering en verdichting van de bebouwing draagt bij aan dit beeld. In de oostzijde van het plangebied wordt relatief dicht bebouwd in vergelijking tot de westzijde. In de oostzijde van het gebied zijn twee twee-onder-één-kap woningen gesitueerd en een vier woningen in een rij. Aan de westzijde van het plangebied zijn vier vrijstaande woningen gesitueerd die allen met de achterzijde grenzen aan het landschap. De keerlus is de beëindiging van de straat en vormt een informeel pleintje in de woonstraat, met een boom midden op de keerlus. De andere boom, naast de parkeerkoffer staat in de zichtlijn van de entree

en is hierdoor een beeldbepalend, centraal element in het plan.

De woningen zijn allen op de woonstraat gesitueerd; de voorzijde van de woning is georiënteerd op de straat. In het plan is een openbare parkeervoorziening van zeven parkeerplaatsen aanwezig. Verder gebeurt het parkeren op de eigen kavel, zoveel mogelijk uit het zicht, naast de woning. Het realiseren van een garage of andersoortig bijgebouw is mogelijk, vijf meter achter de voorgevelrooilijn. Bij- of aanbouwen zijn nooit overheersend in het straatbeeld aanwezig en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Door de situering en de beschikbare ruimte lenen kavel 4 en 5 zich voor een bijgebouw met ruimte voor een praktijk of kantoor aan huis zonder dat dit het straatbeeld ontsiert. Voor kavel 4 geldt echter wel dat dit geen milieutechnische beperkingen mag opleveren. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en wordt achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. Eventuele extra parkeerplaatsen ten behoeve van de werk-functie worden op eigen terrein gerealiseerd, naast de al aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op materialisering van de bebouwing, de openbare ruimte en het groen.



Gebouwen hebben een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm met een dorpse uitstraling of een moderne interpretatie daarvan



Kleur- en materiaalgebruik van het metselwerk is traditioneel, daken zijn gedekt met donkere pannen en houtwerk is geschilderd in lichte en /of klasieke kleuren



Kleur- en materiaalgebruik van het metselwerk is traditioneel, daken zijn gedekt met donkere pannen en houtwerk is geschilderd in lichte en /of klasieke kleuren

BEELDKWALITEIT

Bebouwing

De beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing gaan onder meer over de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik.

De ontwikkelingen aan de Zutphenseweg 18 sluiten qua woningtypologie en inrichting van de openbare ruimte aan bij de meest recente uitbreidingen van Laren, de Boerkamp en Westermark. Deze ontwikkelingen grenzen aan de noord en oostzijde direct aan het plangebied. Daarnaast zijn ook moderne interpretaties van de gesommeerde beeldkwaliteitseisen mogelijk.

De afbeeldingen zijn een referentie voor de gewenste beeldkwaliteit en vormen een handreiking voor het ontwerp.

Ligging en oriëntatie

De woningen worden vormgegeven als dorpse woonhuizen met een duidelijke oriëntatie op de straat. De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling passend bij het dorpse karakter van Laren en omgeving. De woningen staan voor op het kavel en zijn met hun voorgevel georiënteerd op de weg en het plantsoen in de keerlus.

Hoofdvorm

De woningen hebben een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm. De woningen bestaan uit een onderbouw van

maximaal twee bouwlagen met een kap. Het type dak is een zadeldak. Variaties op een zadeldak, zoals het schildak, zijn niet toegestaan. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik

Het na te streven straatbeeld sluit wat betreft kleur- en materiaalgebruik is traditioneel sluit aan op recente uitbreidingsgebieden de Boerkamp en Westermark. De gevels zijn van het hoofdvolume zijn van baksteen in traditionele tinten als oranje, rood en bruin. Gele, grijze en witte bakstenen zijn niet toegestaan. Daken zijn gedekt met matte, donkere pannen. Daklijsten en kozijnen worden in lichte en/of klassieke kleuren als crème wit of donker groen geschilderd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn meeontworpen als onderdeel van de woning. Qua vorm zijn zij ondergeschikt, echter in kleurgebruik en materialisering sluit het ontwerp van de gevels aan op het hoofdgebouw.



BEELDKWALITEIT

Openbare ruimte

De beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte gaan in op het kleur- en materiaalgebruik van de toegangsweg en de opritten van de nieuwe erven en de erfafscheidingen.

Erfinrichting

De openbare ruimte bestaat uit een eenvoudige dorps woonstraat met een trottoir. Het trottoir wordt door middel van een oploopband gescheiden van de straat en is hierdoor overrijdbaar voor auto's. Op deze manier zijn de opritten bereikbaar zonder aparte inritten.

Aan de noordzijde van de toegangsweg geven leilindes een groen beeld aan de straat. Deze leilindes zijn op privégrond gesitueerd. Daarnaast geven hagen vorm aan de verkaveling van het terrein. Op de keerlus en naast de parkeercoffer wordt een vrijstaande Amberboom (liquidambar styraciflua worplesdon) gesitueerd, met Spaanse Aak (Acer Campestre) als onderbegroeiing.

Bestrating

De bestrating sluit qua kleur en materialisering aan bij de recent gerealiseerde uitbreidingsplannen de Boerkamp en Westermark. Dit houdt in dat bestrating wordt uitgevoerd in roodbruine tinten, bij voorkeur gebakken materiaal. Voor de opritten geldt dat deze bestaan uit gebakken straatstenen en bijdragen aan het informele karakter van het oprit. Een trottoir wordt vormgegeven in een afwijkende kleur. Trottoirbanden zijn antraciet.

Erfafscheidingen voorzijde erf

De overgang tussen privé en openbaar wordt vormgegeven door hagen. Aan de voorzijde van de woning zijn deze hagen laag, van 0,80 tot 1,00 m hoog. Vanaf de voorzijde van de bebouwing naar de achterzijde van het perceel zijn hagen van 1,80 m toegestaan. Houten schuttingen of gemetselde muren zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen achterzijde erf

Waar de kavels aan de achterzijde grenzen aan de landbouwweg, worden hagen van 0,80 tot 1,00 m voorgesteld, aansluitend op de tuinen ten noorden van deze weg. Op plekken waar het plan grenst aan het buitengebied, bijvoorbeeld de westgrens van het plan, wordt de erfafscheiding vormgegeven door middel van een haag van maximaal 1 m. Hierdoor blijft de transparantie gewaarborgd en is er toch sprake van een heldere begrenzing van het plan. Houten schuttingen of gemetselde muren zijn als dichte erfafscheiding niet toegestaan. Om de overgang van openbaar naar privé vorm te geven bestaan de erfafscheidingen in het plangebied uit gemengde hagen. Door in het hele deelgebied dezelfde mix van soorten toe te passen wordt de stedenbouwkundige en architectonische samenhang versterkt. De haag kan bijvoorbeeld bestaan uit een mix van Spaanse Aak (Acer Campestre), Meidoorn (Crataegus Mordenensis), Kornoelje (Cornus Sanguinea), Liguster (Ligustrum Vulgare) of Hazelaar (Corylus Avellana) of Hulst (Ilex Aquifolium).

VERKAVELING

Calamiteit
enkel vo
(uitne

kavel	oppervlakte	type
1	ca 380m ²	2 ^ 1 kap
2	ca 380m ²	2 ^ 1 kap
3	ca 570m ²	vrijstaand
4	ca 760m ²	vrijstaand
5	ca 640m ²	rijwoning
6	ca 690m ²	vrijstaand
7	ca 250m ²	rijwoning
8	ca 110m ²	rijwoning
9	ca 110m ²	rijwoning
10	ca 280m ²	rijwoning



teiten doorgang
or hulpdiensten
eembaar hek)



