



Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Locatie Ligweide te Laren

Gemeente Laren

9 juli 2021



Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Locatie Ligweide te Laren

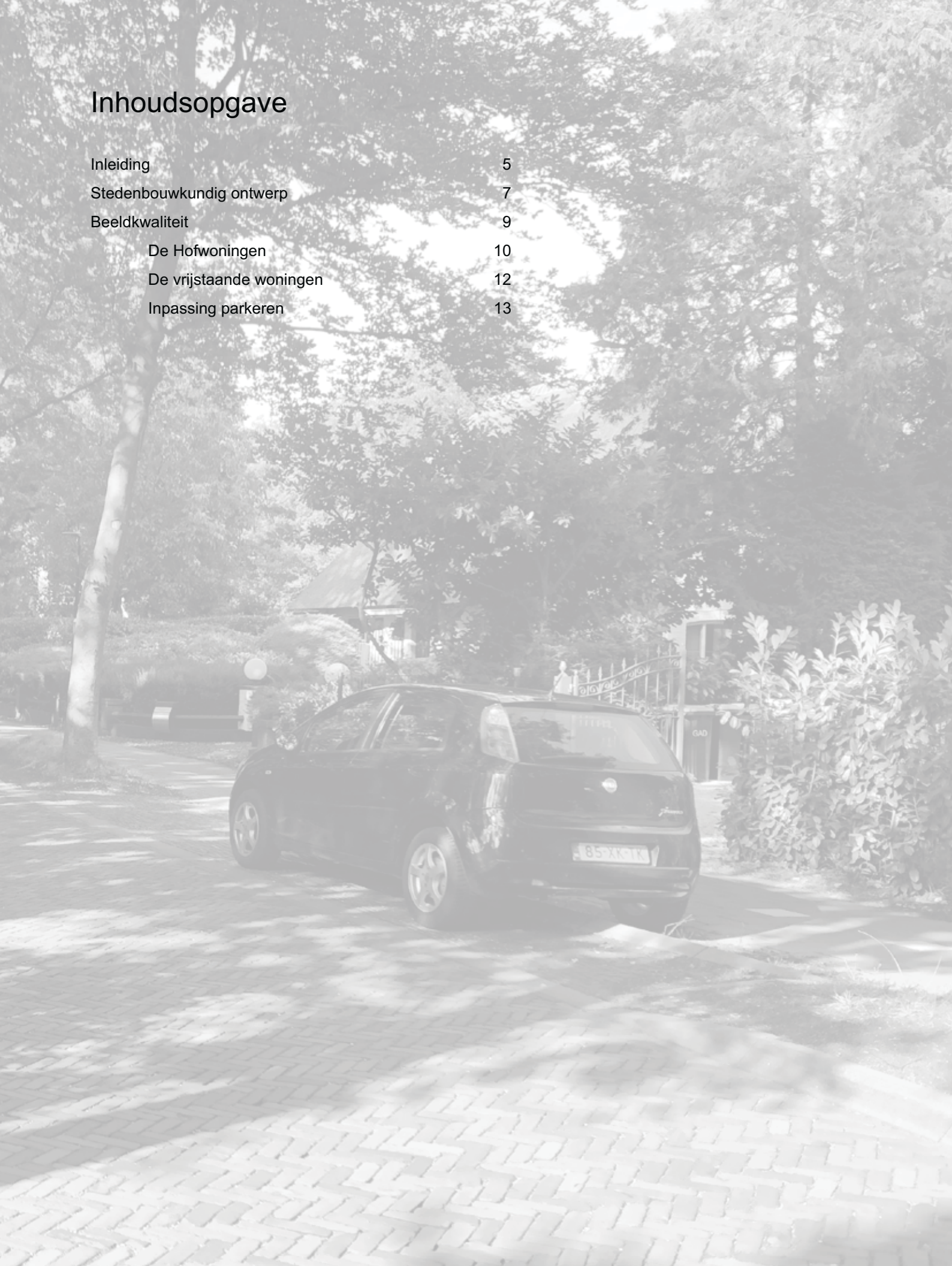
in opdracht van: Gemeente Laren

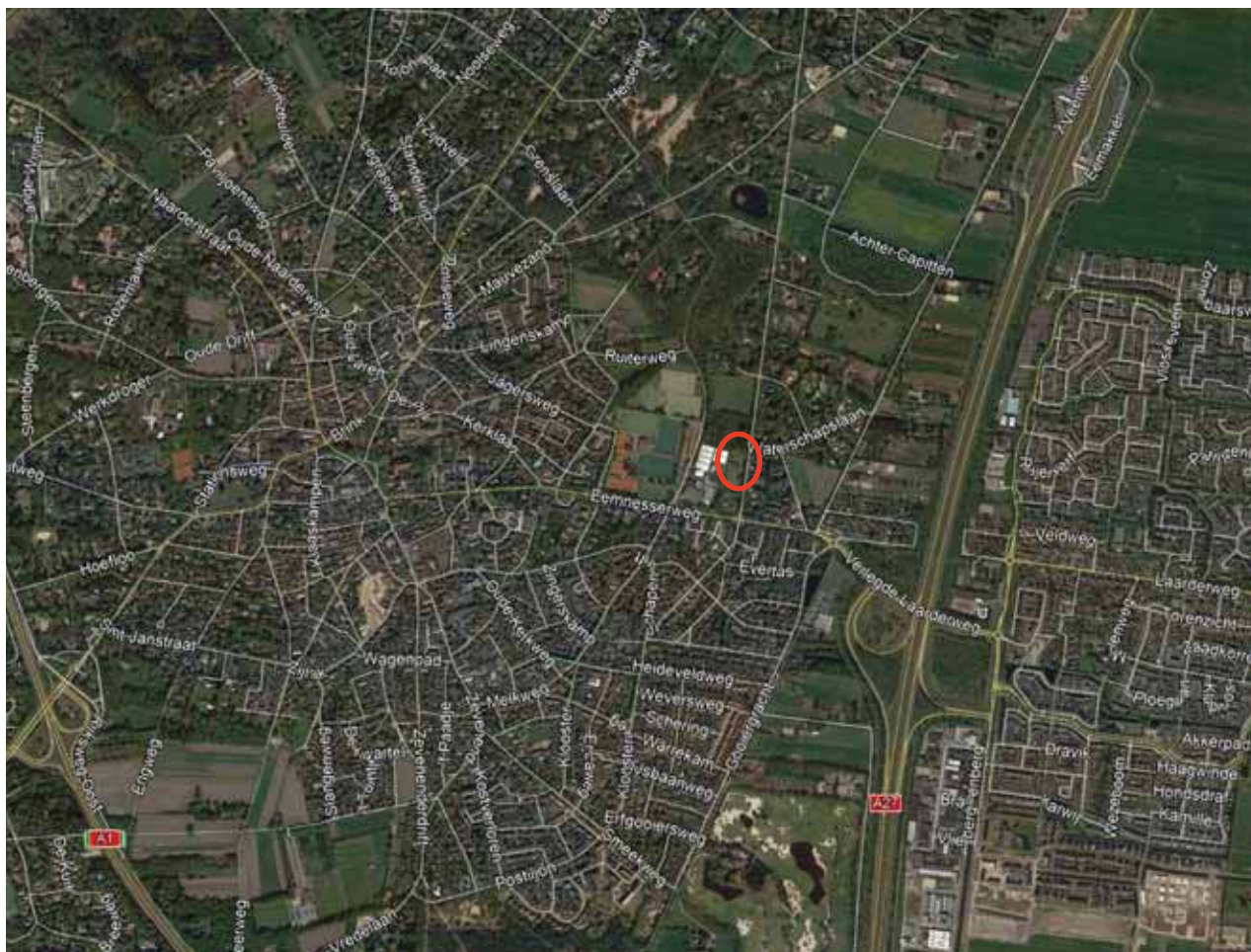
9 juli 2021

2728-100

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Stedenbouwkundig ontwerp	7
Beeldkwaliteit	9
De Hofwoningen	10
De vrijstaande woningen	12
Inpassing parkeren	13





Ligging plangebied (rood omcirkeld) in Laren



Zicht over plangebied richting sporthal/zwembad



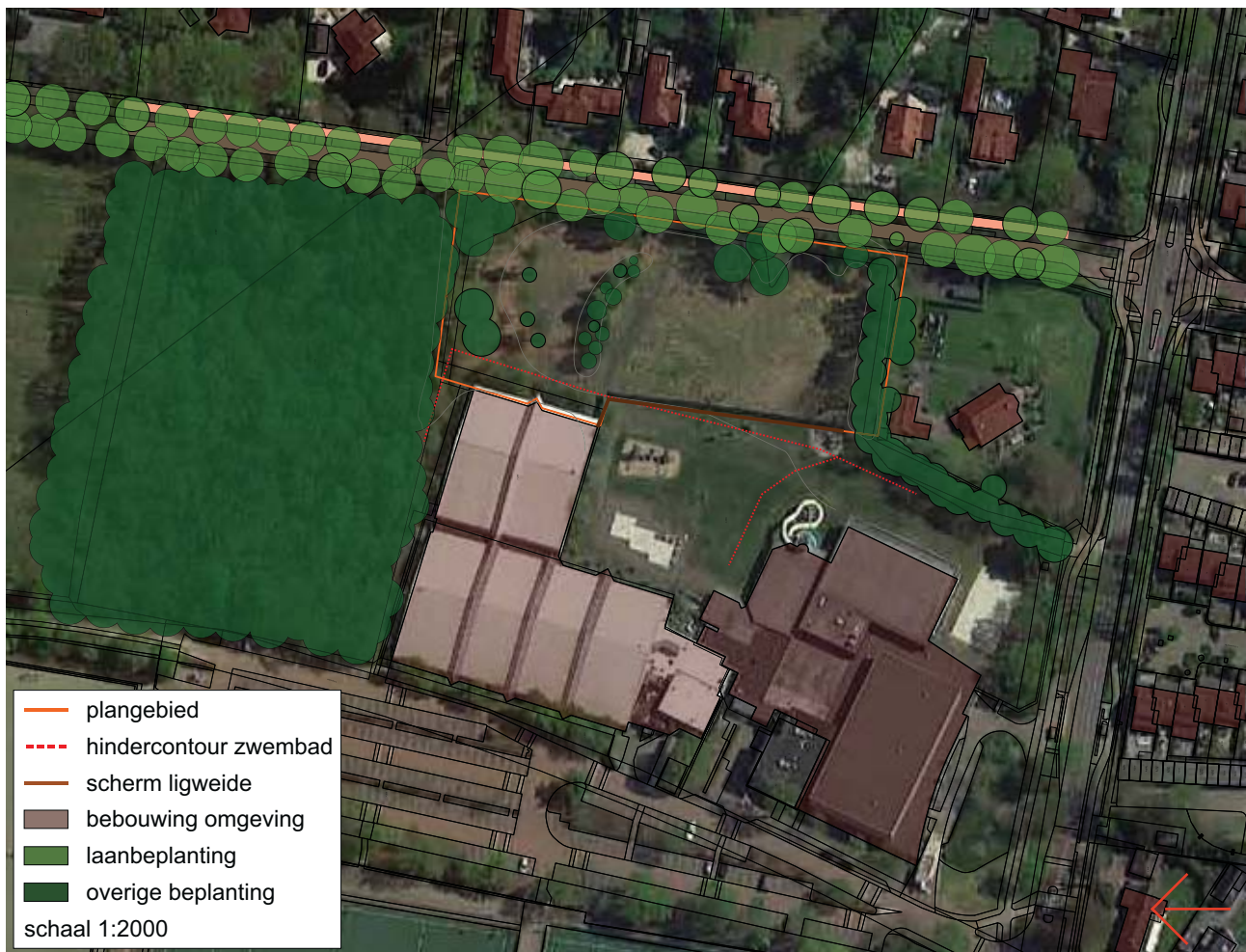
Noordzijde van plangebied



Blaricummertolleen



Naastgelegen sporthal en zwembad



Bestaande situatie plangebied

1. Inleiding

De gemeente Laren is voornemens om woningbouw te ontwikkelen op de voormalige ligweide van het zwembad 'De Biezem'. Deze locatie is in de Woningbouwnota 'Laren, behoud door ontwikkeling' opgenomen, waarbij is voorgesteld om een seniorenhofje met betaalbare woningen en vrije kavels te ontwikkelen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld, mede op basis van interactie met de omwonenden.

Op basis van de interactie en de inventarisatie en analyse van de huidige situatie waren een aantal kaders te benoemen voor de ontwikkeling.

In de eerste plaats is een zorgvuldige stedenbouwkundige overgang naar het bestaande woonlint aan de Blaricummertolleen van belang.

In de tweede plaats dienen zo veel mogelijk bomen en groenopstanden te worden gehandhaafd, met name op de overgang naar de Blaricummertolleen.

In de derde plaats dient de ontsluiting van het nieuwe woongebied plaats te vinden via een enkele aansluiting op de Blaricummertolleen met keermogelijkheid op het perceel.

Tot slot dient rekening te worden gehouden met de ligging nabij het zwembad en de (relatief beperkte) geluidsbelasting op het wonen. Omdat er reeds een geluidswal aanwezig is, kan hier aan voldaan worden door voldoende afstand aan te houden tussen de woningbouw en de zonneweide naast het zwembad. In het geluidsonderzoek wordt dit nader onderbouwd.



Impressie, vogelvlucht vanaf de noordzijde



Impressie, vogelvlucht vanaf de zuidzijde



Impressie van de inrit met links de hofwoningen



Impressie, vogelvlucht vanaf de noordwestzijde met de sporthal op de voorgrond



Schaal 1:1000

Plankaart

(b = berging van de hofwoningen)

2. Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp laat een evenwichtige opbouw zien met een hofje en twee vrijstaande woningen. De bebouwing richt zich op de Blaricummertolleen en voegt zich in het ritme van de lintbebouwing.

De ontsluiting en het parkeren heeft een plek gekregen tussen het hofje en de vrijstaande woningen, haaks op de Blaricummertolleen.

De nieuwbouw wordt groen ingepast. Met name langs de randen van het plangebied zijn de waardevolle bomen en groenopstanden behouden. De parkeerplaats wordt groen ingepast met blokhagen/ heestergroepen en bomen. Het hofje heeft een groene collectieve buitenruimte met een open karakter. Er worden hagen toegepast als erfafscheiding.

Programma

Hofwoningen (koop tussen/hoek)	10
Vrijstaande woningen (koop duur)	<u>2</u>
Totaal woningen	12

Parkeren

Benodigd conform de parkeernorm:

Rijwoningen (norm 1,9 pp)	19,0 pp
Vrijstaande woningen	0,6 pp
(norm 2,2 pp = 2 pp eigen terrein, 0,3 pp bezoek)	
Totaal	<u>19,6 pp</u>

Gerealiseerd

Haaksparkeren	20 pp
---------------	-------



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit

Legenda

-  Hagen voorzijde
-  Hagen zijkant hoog, op constructie
-  Te behouden bomen
-  Handhaven groene wal
-  Groen inpassen parkeren
-  Groen inpassen scherm
-  Bebouwing met architectonische samenhang
-  Collectieve tuin
-  Oriëntatie op Blaricummertollaan

Maximale bouwhoogte

-  goothoogte 4,50 m, bouwhoogte 8 m

3. Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan is een heldere structuur neergelegd waarin woningen en ontsluiting zorgvuldig met elkaar in verband zijn gebracht. Daarbij is zorgvuldig rekening gehouden met de inpassing van bestaande bomen. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is deze samenhang verder te versterken door middel van de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte. In het beeldkwaliteitsplan worden landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt, die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

Op de kwaliteitskaart zijn de algemene randvoorwaarden voor Ligweide weergegeven. Daarbij is het volgende van belang:

- Toepassen hagen als erfafscheiding aan de voorzijde (ca. 1 meter);
- Toepassen hoge hagen op een constructie

aan de zij- en achterkanten waar de tuin grenst aan openbaar gebied (ca. 1,80 meter);

- Behouden van waardevolle bomen en houtwallen;
- Het groen inpassen van de parkeerplaats;
- Het groen inpassen van het geluidsscherm
- Realiseren van gebouwen met een architectonische samenhang;
- Oriëntatie van het hof, de vrijstaande woningen en de kopse kanten van de hofwoningen op de Blaricummertollaan;
- Het toepassen van een maximum goothoogte van 4,50 meter en bouwhoogte van 8 meter.

In de volgende paragrafen worden de randvoorwaarden verder omschreven.



Referentiebeelden hofwoningen

3.1 Het Hofje

De hofwoningen vormen een samenhangend architectonisch geheel met een vriendelijke uitstraling. Het binnenhof vormt de gemeenschappelijke collectieve ruimte waar de bewoners gezamenlijk zorg voor dragen. De woningen worden via de hof ontsloten en de gevels vormen een samenhangend decor rond de hof, passend bij het hofje als ensemble. De kopgevels van de eindwoningen aan de Blaricummertolleen richten zich ook open naar de weg.

Architectuur

- De maximale bouwhoogte is een laag met een kap (goothoogte 4,50 m, max. bouwhoogte 8 m);
- Ramen en deuren en dakkapellen liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, erkers etc.
- Gevels zijn uitgevoerd in natuurlijke materialen, zoals met name baksteen en hout;
- Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtoker en wit;

- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen, rieten kappen zijn ook mogelijk;
- Dakranden, boeiboorden en windveren worden zorgvuldig gedetailleerd;
- Dakkapellen hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks) met een maximale breedte van 4 m.;
- Minimale hoogte van het dakvlak boven de dakkapel is drie dakpannen (1.10 m.);
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Mooie veroudering van de materialen is een uitgangspunt;
- Zonnecollectoren moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen in een bij de dakkleur passende kleurstelling. Geen blauwkleurige panelen en geen metalen/aluminium kaders;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen zijn niet zichtbaar vanaf de hofzijde en moeten



Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen



Referentiebeeld groen ingepast geluidsscherm



Referentiebeeld langs- en kopgevels



Referentiebeeld hof

zorgvuldig worden ingepast en in een passende kleurstelling worden uitgevoerd;

- Bergingen vormen een integraal onderdeel van de hofbebouwing en zijn mee-ontworpen met de woningen, waardoor het een samenhangend geheel wordt.

Kopgevels

De kopgevels van de hofwoningen die grenzen aan de Blaricummertolleen vormen een samenspel met de twee vrijstaande woningen door toepassing van bijzondere elementen, zoals bijvoorbeeld een erker of een royaal naar buiten gedetailleerd venster. De kopgevels worden als volwaardige gevel vormgegeven met ruime gevelopeningen naar de weg.

Erfafscheiding

- Zowel de private buitenruimte aan de hofzijde als de tuinen aan de achterzijde worden met lage groene hagen omzoomd;

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1 m. hoog als erfafscheiding (tot 1 m. uit achter de voorgevelrooilijn);

- Langs de zij- en achtertuinen is deze haag maximaal 1,80 m. hoog op een constructie;

Geluidsscherm

Aan de westzijde is een geluidsscherm aanwezig van ca. 3 meter hoogte. Dit scherm dient groen te worden ingepast met klimplanten (combinatie van groenblijvende en bloeiende soorten).

Inrichting hof

De hof wordt ingericht als collectieve ruimte. Het wordt zo ingericht dat het gebruikswaarde heeft voor de bewoners. Het dient een open en samenhangend karakter te krijgen waarbij onder andere de hagen als erfafscheiding voor samenhang zorgen. De hof kan meerder functies herbergen zoals een collectief terras, bloementuin of moestuin.



Referentiebeelden vrijstaande woningen

3.2 De vrijstaande woningen

De gevels oriënteren zich met grote gevelopeningen op de Blaricummertolleen en gaan een samenspel aan met de kopgevels van de hofwoningen.

Architectuur

- De maximale bouwhoogte is een laag met een kap (goothoogte 4,5m, maximale bouwhoogte 8m);
- Ramen, deuren en dakkapellen liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, erkers etc.
- Gevels zijn uitgevoerd in natuurlijke materialen, met name baksteen en hout.
- Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtoker.
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen, rieten kappen zijn ook mogelijk;
- Dakranden, boeiboorden en windveren worden

zorgvuldig gedetailleerd;

- Dakkapellen hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks) met een maximale breedte van 4 m.;
- Minimale hoogte van het dakvlak boven de dakkapel is drie dakpannen (1.10 m.);
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Mooie veroudering van de materialen is een uitgangspunt;
- Zonnecollectoren moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen in een bij de dakkleur passende kleurstelling. Geen blauwkleurige panelen en geen metalen/aluminium kaders;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen zijn niet zichtbaar vanaf de straat en moeten zorgvuldig worden ingepast en in een passende kleurstelling worden uitgevoerd.



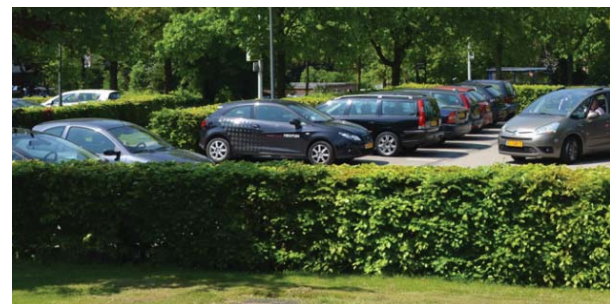
Referentiebeelden evenwichtige compositie zonnepanelen



Referentiebeeld hoge groene haag als erfafscheiding op constructieve drager



Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen



Referentiebeelden groene inpassing parkeren

3.3. Inpassing parkeren

Garages

- De garages worden als een geheel met de woning ontworpen en liggen minimaal 5 m. terug ten opzichte van de rooilijn van de voorgevel;
- de zijgevels van de woningen hebben gevelopeningen op de begane grond aan de zuidzijde.

Erfafscheiding

- De voortuinen worden met lage groene hagen van ca. 1 m. hoog omzoomd, ook tussen de tuinen onderling;
- Langs de zijtuinen is de erfafscheiding hoger (ca. 1,80 m. hoog). Deze bestaat uit een groene haag op een dragende constructie die kant en klaar wordt aangeleverd.

De parkeerplaatsen die zijn voorzien tussen de hofwoningen en de vrijstaande woningen worden groen ingepast met blokhagen en/of plantvakken en met bomen. De toegepaste bomen zijn bijenbevorderend en verrijken het aanzien door hun bloei.

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl