

BEELDKWALITEITSPLAN *BOSSTAETE LOCHEM*



Opdrachtnummer : 99.252
Datum : november 2018
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Doel	5
1.2 Opbouw toelichting beeldkwaliteitsplan	5
2 Verkaveling	7
2.1 Stedenbouwkundige structuur	7
2.2 woningtypologie	7
3 Korrelgrootte, volume en overgangen	9
3.1 Korrelgrootte	9
3.2 Volume	9
3.3 Overgangen	9
4 Stijl en karakter	11
5 Verbijzondering en geleiding	13
6 Kleur en materiaal	15
7 Openbare buitenruimte	17
7.1 Verkeer	17
7.2 Openbaar groen	17
7.3 Wadi	19
7.4 Speelvoorziening	19



1 Inleiding

1.1 Doel

Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. 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 Lochem.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om 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 nemen. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand dient qua materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang met de omgeving te ondersteunen en te versterken.

In dit plangebied is sprake van een zeer hoogwaardige openbare groene ruimte met unieke omgevingskenmerken. Deze kwaliteit wordt met name gevormd door groene bosranden/windsingels. Het sterke groene kader 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 dorpse karakter van Lochem.

1.2 Opbouw toelichting beeldkwaliteitsplan

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.



- tweekapper type A
5,7*9,4 meter
- tweekapper type B
5,7*9,4 meter
- tweekapper type C
5,7*9,4 meter
- vrijstaandtype A
5,7*9,4 meter
- vrijstaand type B
5,7*9,4 meter
- 5 rijwoningen
5,4*9,4 meter
- Grijwoningen
5,4*9,4 meter

Woningtypen



stedenbouwkundige structuur

2 Verkaveling

2.1 Stedenbouwkundige structuur

Grote kwaliteit binnen het plangebied is de omliggende groenstructuur, in de vorm van de groene bosranden. Het sterke groene kader is in het stedenbouwkundige plan dan ook als belangrijke inspiratiebron gehanteerd.

Het belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunt is het realiseren van transparante randen in het plan om de openheid naar en verwevenheid met de omliggende bosgebieden te realiseren.

Binnen het plangebied wordt een groene zone gerealiseerd die naast een groene kwaliteit ook zorgdraagt voor de wateropvang bij hevige regen. Het groen en het landschap zijn op deze manier voor alle woningen dichtbij.

Het noordelijke deel van het plangebied kent een strakke langgerekte vorm en zal, gelet op de omgeving, worden verkaveld conform het aangrenzende woongebied. Dit betekent vooral twee-onder-één-kap-woningen in combinatie met vrijstaande woningen.

Het zuidelijke deel zal iets slingerend worden vormgegeven, waarmee met de te realiseren boomstructuur een meer informeel straatbeeld wordt nagestreefd. In dit deel is voornamelijk sprake van twee-onder-één-kap-woningen in combinatie met rijen woningen.

In het centrale deel van de nieuwe woonbuurt is een speelplek en groenvoorziening voorzien, welke samengevoegd en opgewaarderd zal worden met het noordelijke speelveld.

2.2 Woningtypologie

Het plan bestaat uit circa 56 grondgebonden woningen aan de rand van het dorp Lochem. Maximaal kunnen er 58 woningen worden gerealiseerd.

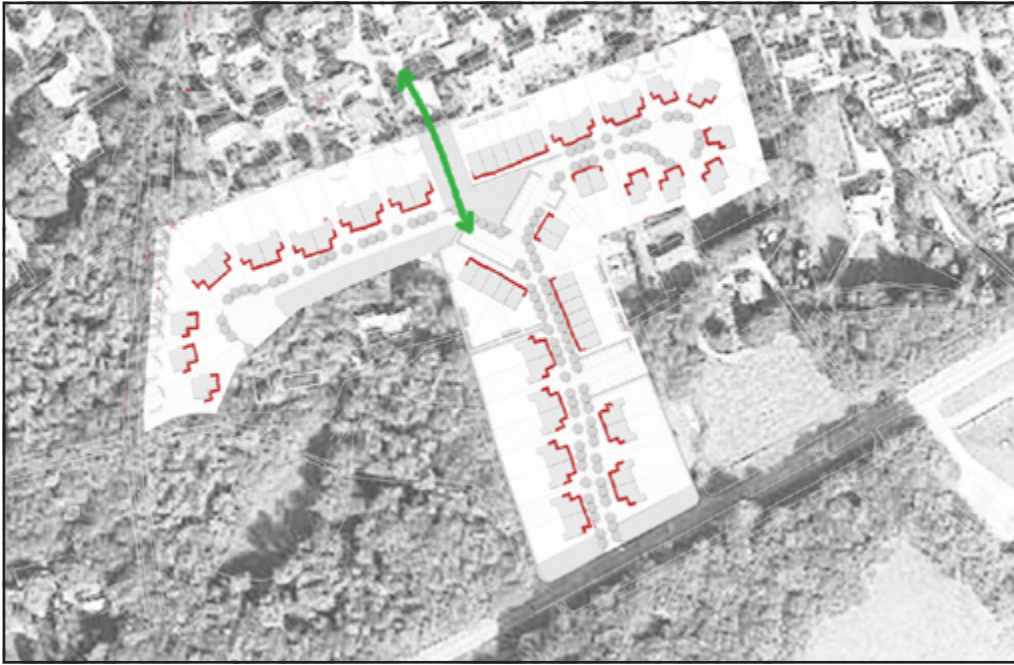
Het stedenbouwkundig plan is in nevenstaande figuren weergegeven. Uitgangspunt is twee-onder-één-kap-, rijen- en vrijstaande woningen te realiseren.

Het plan gaat globaal uit van:

- 17 rijwoningen
- 30 twee-onder-één kap woningen
- 9 vrijstaande woningen



speelplek



Korrelgrootte



Groene rand



Overgangen

3 Korrelgrootte, volume en overgangen

3.1 Korrelgrootte

Het plan bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met een kap. Kenmerkend voor het stedenbouwkundige plan is dat de korrelgrootte naar de randen toe verkleind. Om deze reden is langs het bosgebied gekozen voor woningen met een kleine korrelgrootte. Hier bevinden zich uitsluitend vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen. Het middengebied rondom de groenzone kent een hogere dichtheid met voornamelijk rijen woningen.

3.2 Volume

De hoofdmassa van de woningen bestaat uit twee bouwlagen met kap. De woningen met kap hebben een gothoogte van maximaal 8 meter en de bouwhoogte van maximaal 12 meter bedraagt.

3.3 Overgangen

Langs de bosranden is een goede overgang tussen het groen en de bebouwing wenselijk. In deze zone is daarom gekozen voor een vrijstaande woningen waar de rand van het kavel een groene inrichting krijgt, bijvoorbeeld met hagen of een rasterafscheiding die geheel met groen is begroeid. Een stenige overgang met het bosgebied wordt hierdoor voorkomen.

Extra aandacht aan de overgang naar de Oude Enkweg (de bosstrook en het westelijke deel) is vereist. Hier wordt een groen beeld vanaf de Enkweg, richting achtertuinen voorgestaan.

Er zijn verschillende manieren om langs de randen de bebouwing een landelijke uitstraling te geven. Een van deze manieren is om kap van de woning laag te laten beginnen. Ook een lagere kap van een aanbouw of garage leidt tot een visuele schaalverkleining en passende aansluiting op het landschap. 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 is minimaal 2,5 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

Tijdens de participatieavond met de potentiële bewoners is een aantal wensen ten aanzien van de nieuwbouwwoningen naar voren gekomen.

Geïnteresseerden hebben een voorkeur voor:

- woningen in de jaren dertig stijl.
- landelijk geïnspireerde woningen
- moderne woningen
- woningen waarin eenheid centraal staat met diversiteit in de accenten

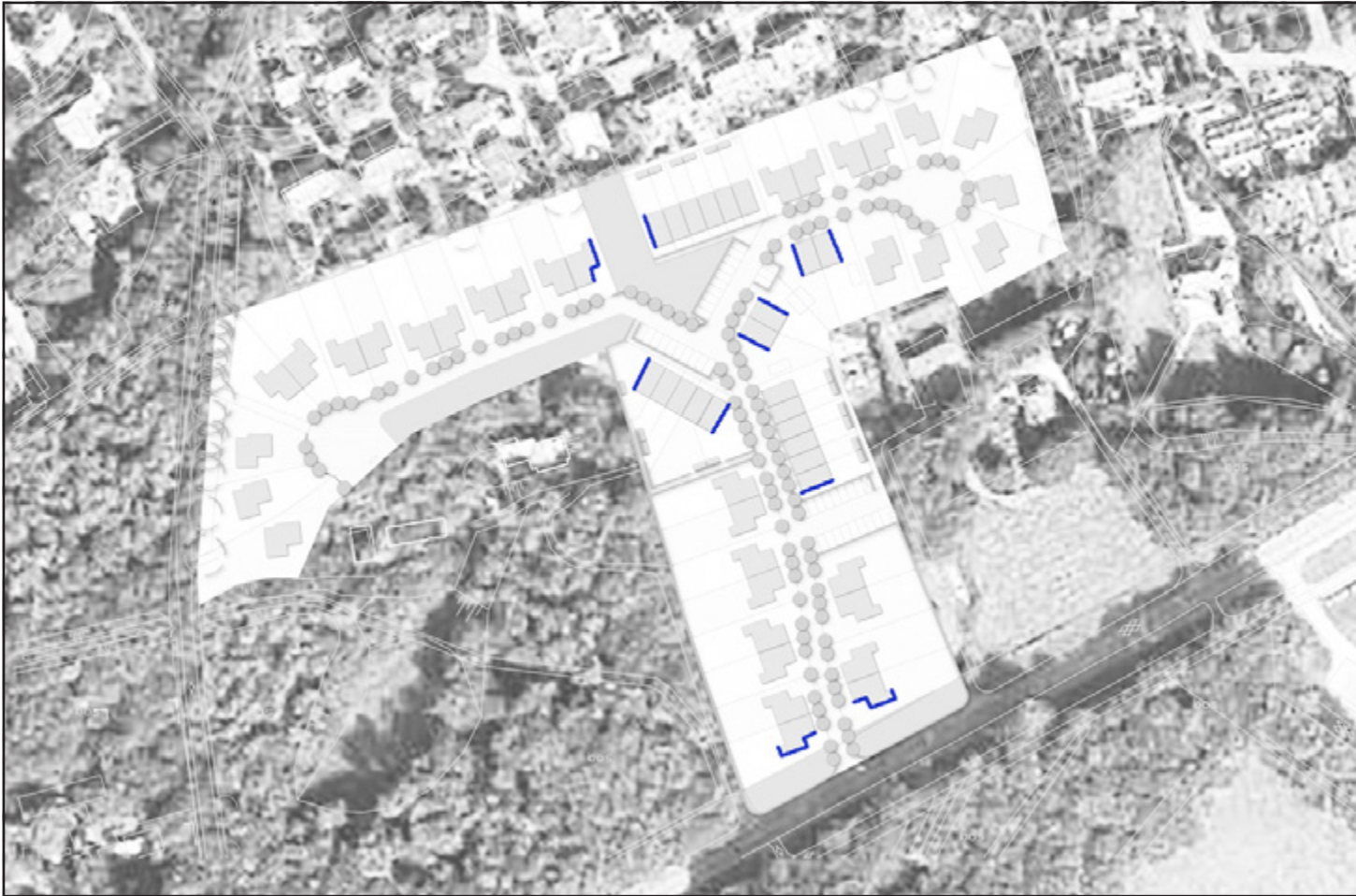
Belangrijk uitgangspunt in de architectuur is om te zoeken naar samenhang voor het geheel met individuele diversiteit. Diversiteit wordt o.a. bepaald door verscheidenheid in kapvormen en kaprichtingen. Op deze wijze ontstaat een gevarieerd straatbeeld.

Bovendien dient de architectuur in te spelen op de verschijningsvorm en eigenschappen van het landschap in de directe omgeving.

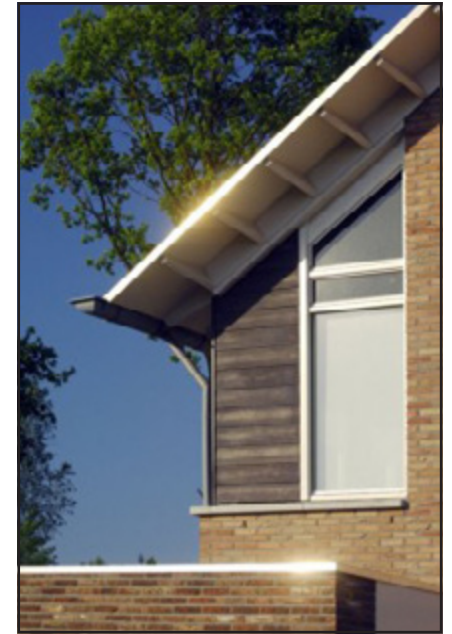
De opgave is dus niet alleen het ontwerp van de individuele woning, maar ook de inpassing daarvan in het geheel. De getoonde voorbeelden zijn bedoeld ter inspiratie.

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





Verbijzondering en geleding gevels





5 Verbijzondering en geleding

Een aantal locaties in het plan vragen om extra aandacht wat betreft de architectonische vormgeving. Dit in verband met de ligging en daarmee de uitstraling op de openbare buitenruimte. In nevenstaand figuur zijn deze locaties aangegeven. Het gaat met name om woningen die zowel met hun voor- als zijkant aan het openbaar gebied grenzen. De gevels van deze locaties hebben een tweezijdige oriëntatie en dienen te worden vormgegeven als ware het een voorgevel. Tevens is het mogelijk om deze gevels te verbijzonderen en een accent te geven.

Ook rijwoningen kunnen meer expressie krijgen door toepassing van bijvoorbeeld erkers, markante dakkapellen, verspringing in de rooilijn, een gedraaide kap of inpandige balkons. Hierbij dient met name inspiratie te worden geput uit de rijke entrees van de jarendertig woningen. Voorbeelden zijn toepassing van een luifel, terugliggende entrees, rollagen etc.

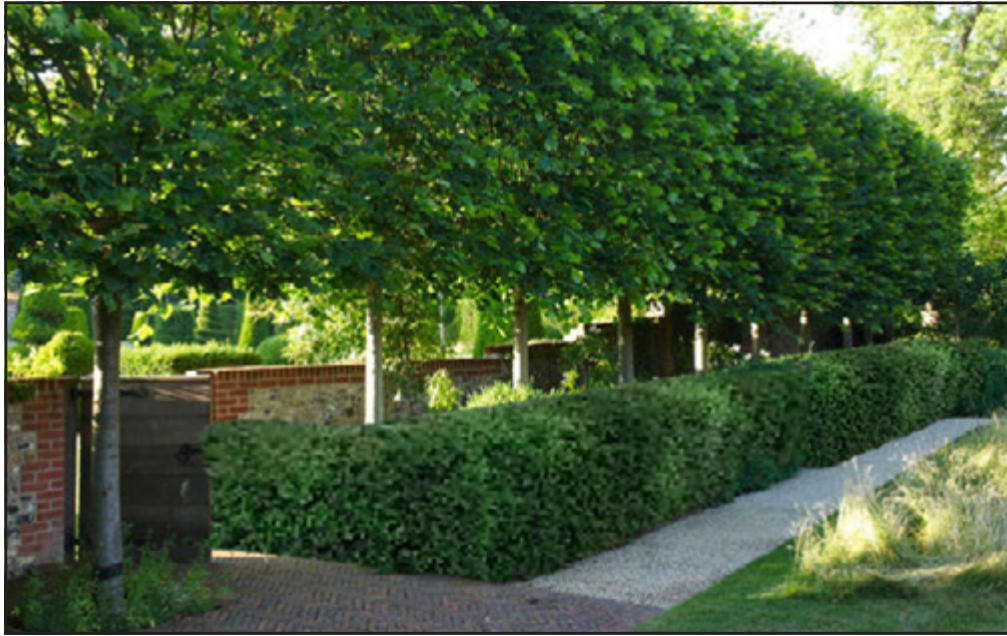




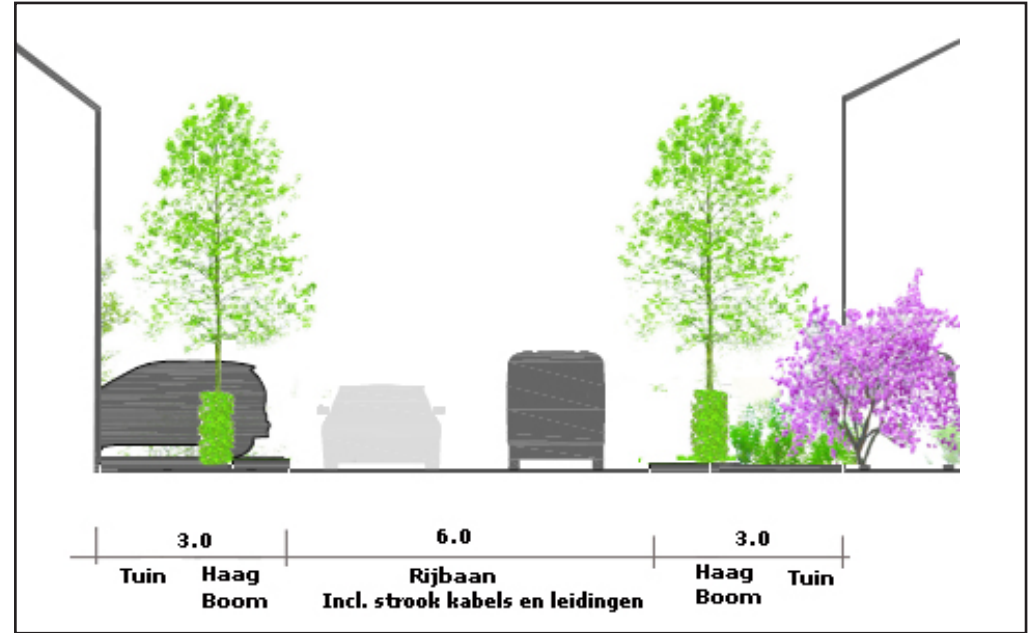
Kleur- en materiaalgebruik

6 Kleur en materiaal

- 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 rabatdelen 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 of oorspronkelijke, onbehandelde materiaalkleur;
- glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan;
- erkers, dakkapellen en luifels voegen zich in het hoofdvolume;
- de dakbedekking van de woningen met kap bestaat uit keramische of gelijkwaardige dakpannen met een donkere kleur;
- de kozijnen en eventuele dakomlijsting worden uitgevoerd in hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering.
- die kopgevels die benoemd staan op p.12, 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 om de kenmerkende dieptewerking van de jarendertiggevel te ondersteunen.
- Indien zonnepanelen worden toegepast, houden deze minimaal 50 cm. 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, geleiding en schaalverkleining van de buurt.



Groene invulling straatprofiel



dwarsprofiel



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 dienen te worden gefaciliteerd. 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.

In het plan is zo min mogelijk verkeerssymboliek aanwezig, shared space is het uitgangspunt. De functie van de wegdelen moet spreken uit kleur, materiaal, verband en straatbanden. Sober en het toepassen van eenvoudige profielen is daarbij het uitgangspunt. De materiaalkeuze sluit aan deze sfeer en ondersteunt de groene en informele sfeer van de wijk. Groene hagen als erfafscheiding i.p.v. houten hekwerken, gebakken klinkers i.p.v. asfalt. Bovendien staat de duurzame aard centraal.

7.2 Parkeren

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

Het plein vormt de centrale plek in de groene wijk en voorziet in de grootste concentratie van parkeren. Rondom de parkeerkeffers zullen hagen worden gerealiseerd waardoor de auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en het groene karakter van de wijk gegarandeerd.

De rijbaan en de parkeerplaatsen bestaan uit het zelfde materiaal maar in een ander verband of in een minimaal kleurverschil om de verschillende functies te verduidelijken.

7.3 Openbaar groen

Het uitgangspunt ten aanzien van de overgangen openbaar-privé is dat deze in het gehele plan een sterk groen karakter krijgen. Verhard oppervlak moet daarbij zoveel mogelijk worden vermeden. De openbare buitenruimte aan de zuidzijde van het plan wordt bepaald door het straatprofiel met voortuinen aan beide zijden van de straat. De voortuinen worden voor een groot deel begrensd door een haag met daarin bomen. Op deze wijze ontstaat er een lint van groene elementen door het plangebied. Omdat de woningen met de voorzijde vrij dicht op de openbare ruimte zijn gesitueerd kan in deze situatie worden gekozen voor leibomen, of in ieder geval een boomsoort die zorgt draagt voor het groene laanbeeld en geen overlast voor de bebouwing met te brede kronen etc veroorzaakt.



Parkeren



wadi



inrichting speellocatie

De laanbomen vormen het bovenste deel van het lint en staan de doorstroom van de voetgangers en auto's toe. De haag creëert het onderste deel van het groene lint.

Bomen

Lyquidambar styraciflua (Amberboom)

Dit is een boom die op onderlinge een afstand van 6 meter wordt geplaatst. De dikte van de boomkroon is ongeveer 70 cm. De bomen bestaan uit een kale stam van ca. 2 meter hoogte waardoor er voldoende ruimte ontstaat om hieronder door te lopen of rijden. De kruin heeft een hoogte van 2 meter.

Hagen

Een nadeel aan laanbomen is dat ze niet meteen vanaf de grond voor beschutting zorgen. Daarom kun je de bomen eventueel combineren met hagen van bijvoorbeeld 'Carpinus betulus', haagbeuk of uit 'Fagus sylvatica', gewone beuk. De haag mag niet hoger zijn dan 0,70 m, aan de achterkanten of naar een groenruimte mag de haag niet hoger dan 2 m worden.

In het zuidelijk deel van het plan mogen in de laatste 3 meter van de achtertuin geen bijgebouwen geplaatst worden, zodat het aanzicht vanaf het bosgebied en de entree van het dorp door de bomen een groene aanblik biedt.

Om de landschappelijke inpassing aan de zijde van de Zutphenseweg zeker te stellen wordt een strook groen, met aanplant, gerealiseerd.

7.4 Wadi

Het hemelwater van daken, wegen, opritten en terrassen wordt in het gebied in wadi's opgevangen en geïnfiltreerd. Naast een waterbergende functie, hebben de wadi's ook een recreatieve functie. Er is ruimte voor spelen en verblijven. De spelelementen worden in samenspraak met de toekomstige bewoners uitgekozen. Het groengebied met de wadi heeft een natuurlijke uitstraling.

In deze zone komen speeltoestellen en een wandelpad voor. De wadi's worden extensief beheerd.

7.5 Speelvoorziening

In het plan is een groenstrook opgenomen die aansluit op de bestaande speelvoorziening aan de Hammarskjoldweg. Op deze wijze worden de wijken met elkaar verbonden. Bij het ontwerp van de speelvoorziening dient de natuurlijke speelomgeving als hoofduitgangspunt te worden genomen en dient er één samenhangend geheel met de omgeving en de noordelijke speelgelegenheid te ontstaan.



mRO bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuwendeldseweg 16 H
1382 LX Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl