

Notitie: Beeldkwaliteitsparagraaf Esseboom, Laren

datum: 9 juli 2019

Projectmedewerker: Krijn Lodewijks | John van de Zand

betreft: Beeldkwaliteitsparagraaf woningbouwontwikkeling Esseboom te Laren

Aanleiding

Aan de westzijde van Laren bevindt zich het Rosa Spierhuis; een woon- en werkgemeenschap inclusief zorg en ondersteuning voor oudere kunstenaars. Deze instelling verhuist naar een andere locatie waarmee een deel van de locatie, het plangebied van deze notitie, vrijkomt voor herontwikkeling met woningbouw.

In het huidige bestemmingsplan is er al een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming voor zes tot acht woningen opgenomen. Er is inmiddels een wijzigingsplan beschikbaar voor deze herontwikkeling. De basis hiervoor vormt het stedenbouwkundig plan dat voor de herontwikkeling is opgesteld. Om de kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen heeft de gemeente Laren aangegeven een beeldkwaliteitsparagraaf te willen ontvangen als onderdeel van het wijzigingsplan. Deze notitie voorziet hierin. De locatie maakt onderdeel uit van een gebied dat in de welstandsnota als gebied 2 'Schil rond het centrum' is aangeduid. De welstandscriteria voor dat gebied blijven onverminderd van kracht. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is specifiek voor de planlocatie een aanvulling daarop en nadrukkelijk géén vervanging.

Voorafgaand aan de totstandkoming van deze beeldkwaliteitsparagraaf is er een overleg geweest met de gemeente en de rayonarchitect van de commissie ruimtelijke kwaliteit over de inhoud van de beeldkwaliteitsparagraaf. Uit dat gesprek, dat heeft plaatsgevonden op 13 mei 2019, is ook een aanpassing aan het stedenbouwkundig plan naar voren gekomen, namelijk een wijziging van de bouwvlakken. De bouwvlakken zijn nu verspringend ten opzichte van elkaar gesitueerd en de richting is overwegend haaks op de straat met af en toe een bouwvlak in de dwarsrichting. In deze beeldkwaliteitsparagraaf gaan we eerst in op het actuele stedenbouwkundig plan. Vervolgens komen de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing aan de orde.

Stedenbouwkundig plan

Het plan gaat uit van acht kavels voor vrijstaande woningen aan een centraal gelegen woonstraat. Deze straat takt aan op de Esseboom ter hoogte van de huidige inrit naar het terrein. Aan weerszijden van de straat is ruimte voor vier kavels van ongeveer gelijke omvang. De kavels hebben een gemiddelde breedte van circa 35 meter en een gemiddelde diepte van circa 41 meter.

De twee westelijke kavels liggen op circa 4 meter van de rijbaan van de Esseboom zodat er ruimte is voor groene bermen of loopstroken aan deze bestaande straat. Ten oosten van de twee oostelijke kavels is een groenzone voorzien als buffer naar de daarachterliggende tennisvelden. In deze groenzone is ruimte opgenomen voor een keermogelijkheid. De ontsluitingsstraat zelf kent een eenvoudig profiel met aan weerszijden van de rijbaan groenbermen waarin een verspringend ritme van straatbomen is voorzien. Plaatselijk bieden de groenbermen ook ruimte aan langspaarkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan bevat ruime bouwvlakken van 285m². Deze bouwvlakken zijn overwegend met de korte zijde naar de ontsluitingsstraat gericht zodat er ruimte tussen de bebouwing ontstaat en doorzichten naar de achterliggende erfbeplanting. Daarnaast staan de bouwvlakken op wisselende afstand van de straat om een speels bebouwingsritme in het straatbeeld te verkrijgen. Om de kwaliteit van de te bouwen woningen binnen de bouwvlakken te waarborgen zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen uit de volgende paragraaf van kracht.



Stedenbouwkundig plan, 6 juni 2019

Beelkwaliteitsrichtlijnen

Situering & oriëntatie

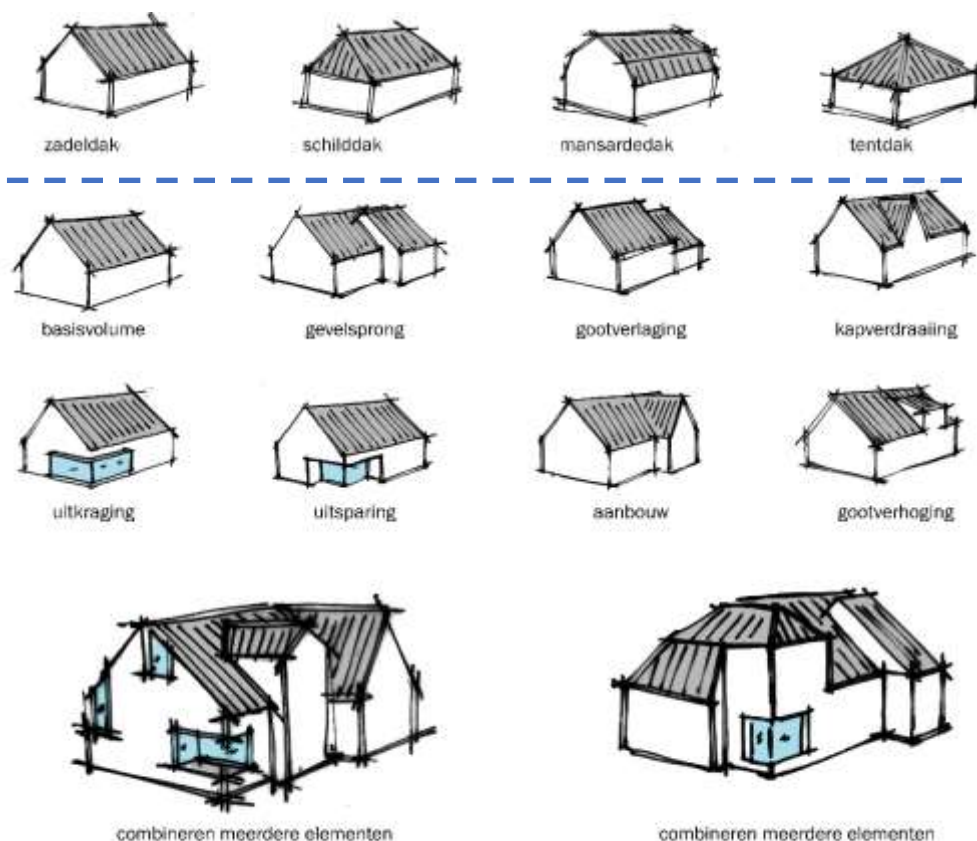
- De woningen worden gebouwd op de voorste grens van het bouwvlak, dus aan de zijde van de woonstraat. Op deze wijze wordt het speelse, verspringende straatbeeld gegarandeerd.
- Met uitzondering van voorgaande richtlijn zijn de woningen vrij te situeren binnen het bouwvlak uit het stedenbouwkundig plan, zodat er zoveel mogelijk flexibiliteit en maatwerk mogelijk is.
- De gevels aan de straatzijde zijn sterk op de straat georiënteerd. Dit betekent voldoende gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma (woonkamer, woonkeuken, werkkamer). De entree tot de woning hoeft niet aan de voorzijde te zijn gesitueerd, maar mag ook in de zijgevel.
- De twee woningen die grenzen aan de Esseboom kennen een dubbele oriëntatie en zijn zowel op de woonstraat als op de Esseboom georiënteerd. Voor deze woningen hebben beide gevels die aan de openbaar toegankelijke ruimte grenzen dus voldoende gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma.
- Aan- en bijgebouwen zijn op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.



Verplichte rooilijnen en zijden waarop woningen zijn georiënteerd

Bouwmassa

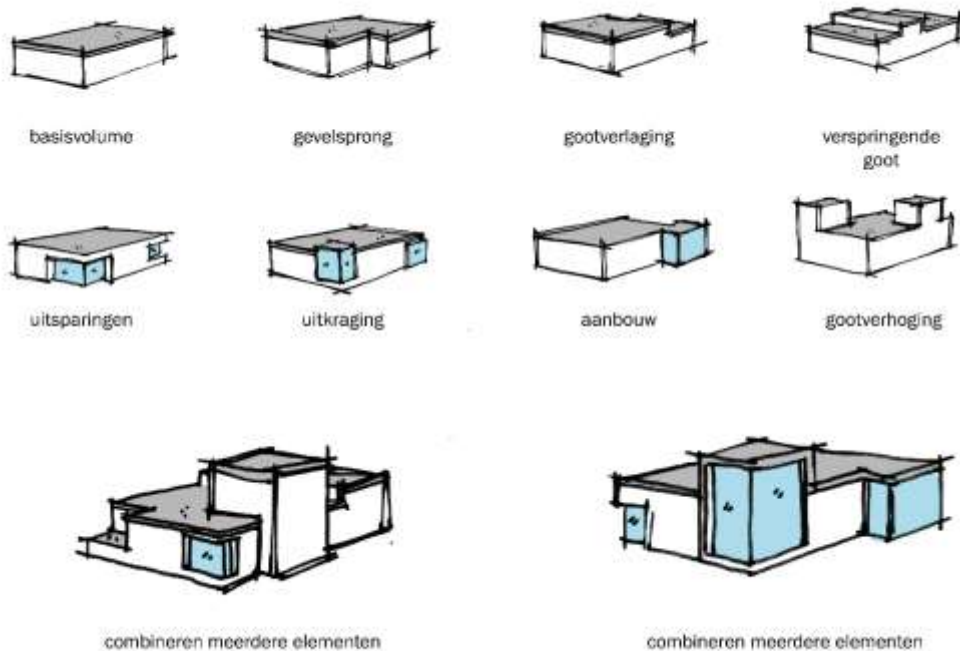
- Het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd met de hoofdmassa, die dus maximaal 200m² mag bedragen.
- De hoofdmassa kent een asymmetrische opbouw.
- De hoofdmassa kenmerkt zich door een lage goot van maximaal 4 meter hoog en is ofwel voorzien van een prominente kap met spitse nok (afgeplat alleen toegestaan indien niet afleesbaar vanaf maaiveld) van maximaal 9 meter ofwel voorzien van een plat dak tot een hoogte van 4 meter.
- Voor ondergeschikte gebouwonderdelen mag de maximale goothoogte worden overschreden tot een goothoogte van maximaal 6 meter. Er is sprake van ondergeschikte gebouwonderdelen indien deze niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte beslaan.
- De hoofdmassa is één samenhangend, samengesteld volume opgedeeld in verschillende afzonderlijke delen.
- Middelen waarmee die opdeling van het hoofdvolume plaatsvindt zijn (een combinatie van):
 - Gevelverspringingen, gootverspringingen, nokverdraaiingen, goot- en nokverspringingen, prominente uitkragingen, diepe uitsparingen en beeldbepalende aanbouwen. Zie hiervoor de schematische afbeeldingen hieronder.
- Er worden minstens drie van deze middelen per woning toegepast.
- Als kapvorm zijn toegestaan zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en tentdaken.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het samenhangende, samengestelde hoofdvolume.



Boven: toegestane kapvormen

Onder: Toe te passen middelen om volume op te delen bij woning met kap

Klein: afzonderlijke middelen / groot: combineren van minimaal 3 middelen



Toe te passen middelen om volume op te delen bij woning met plat dak

Klein: afzonderlijke middelen / groot: combineren van minimaal 3 middelen

Vormgeving

- De architectuurstijl waarin de woningen worden gebouwd is vrij; er geldt geen verplichting tot een traditionele of juist een moderne bouwstijl.
- Wel is er sprake van een rijke detaillering, passend bij de rijke samengestelde volumes. Daarbij valt te denken aan (een combinatie van) elementen als hoekvensters, grote overstekken, doorlopende gevelopeningen, luifels, erkers, diepe neggen, uitkragingen, uitsparingen etc..
- Uitgangspunt materiaalgebruik: natuurlijke materialen die mooi verouderen, ook stucwerk is toegestaan.
- Kleurgebruik is vrij mits geen felle opvallende kleuren voor zowel gevelelementen als houtwerk worden toegepast.
- Zonnepanelen indien van toepassing integreren in het ontwerp.

Erfafscheidingen en terreininrichting

- Aan de voorzijde worden groene, natuurlijke erfafscheidingen toegepast; een combinatie van hoge en lage gebiedseigen hagen;
- Aan de voorzijde wordt de verharding zoveel mogelijk beperkt tot de noodzakelijke ruimte voor oprit, parkeerplaatsen en toegang naar de entree.
- Verharding van het perceel dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot maximaal 25%