



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Woningbouw Beekvallei te Lieren

Nikkels Projecten BV

Datum: 10 januari 2018

Projectnummer: 170165.01





adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

Inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Leeswijzer	5
2. Landschappelijke analyse	7
Ligging	7
Geomorfologie	7
Bodem	7
Cultuurhistorische ontwikkeling	9
Waterstructuur	13
Randvoorwaarden Nationaal Landschap	15
3. Ruimtelijke structuur van de omgeving	16
Lintstructuur en bebouwing	16
Beplanting	17
Dorpsrand	17
Spoorlijn	17
4. Uitgangspunten voor het ontwerp	19
Relatie tussen dorp en landschap	19
Leesbaar landschap	19
Ontwikkelingsrichting en schetsontwerp	19
Afstemming met provincie en gemeente	19
Uitgangspunten voor het ontwerp	21
5. Stedenbouwkundig plan	21
Inbedding in het Nationaal Landschap	21
Ruimtelijke structuur	21
Programma en parkeren	25
Groenstructuur	27
Waterstructuur	27
Profielen	27
6. Beeldkwaliteitplan	29
Relatie met de welstandsnota	29
Bebouwing Veldbrugweg	29
Bebouwing nieuwe woonstraten	31
Erfinrichting Veldbrugweg	35
Erfinrichting nieuwe woonstraten	35
Inrichting Veldbrugweg	37
Inrichting nieuwe woonstraten	39
Struweelhaag	41
Inrichting groene scheggen	43



> Ligging van het plangebied



> Plangebied en directe omgeving

1. Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan voor Beekvallei te Lieren. Het plangebied is nu nog in gebruik als agrarisch grasland. Het gebied heeft een unieke, landschappelijke ligging op de overgang van de Veluwe naar het lager gelegen beekdal. Het plangebied ligt dan ook in een Nationaal Landschap. Met het voorliggende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan passen wij de 33 nieuw te ontwikkelen woningen zorgvuldig in het bestaande landschap in en sluiten wij wat betreft beeldkwaliteit zoveel mogelijk aan bij de karakteristiek van het dorp Lieren.

Aanleiding

Al enkele jaren zijn diverse initiatiefnemers bezig met de planontwikkeling voor woningbouwlocatie 'Beekvallei' in Lieren, gemeente Apeldoorn. Onderdeel van dit project vormt de bouw van 12 woningen binnen de constructie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De overige woningen zullen voor de vrije markt ontwikkeld worden.

Er is in het verleden een plan ontwikkeld met zo'n 50 woningen. De gemeente Apeldoorn heeft destijds aangegeven akkoord te gaan met de bouw van een dergelijk woningaantal op deze locatie. Bij de provincie stuitte dit plan op bezwaren, omdat het plan niet goed inspeelde op de ligging in een Nationaal Landschap.

Sinds begin 2017 is Nikkels Projecten BV betrokken bij het project. Op hun verzoek heeft SAB in het voorjaar van 2017 een schetsontwerp gemaakt voor Beekvallei, passend bij de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het aantal van 50 woningen was daarbij niet langer leidend; voorop stond een zorgvuldige inpassing in het landschap.

Het schetsontwerp is door zowel de provincie als de gemeente Apeldoorn positief ontvangen. In opdracht van Nikkels Projecten heeft SAB het schetsontwerp verder uitgewerkt tot het voorliggende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

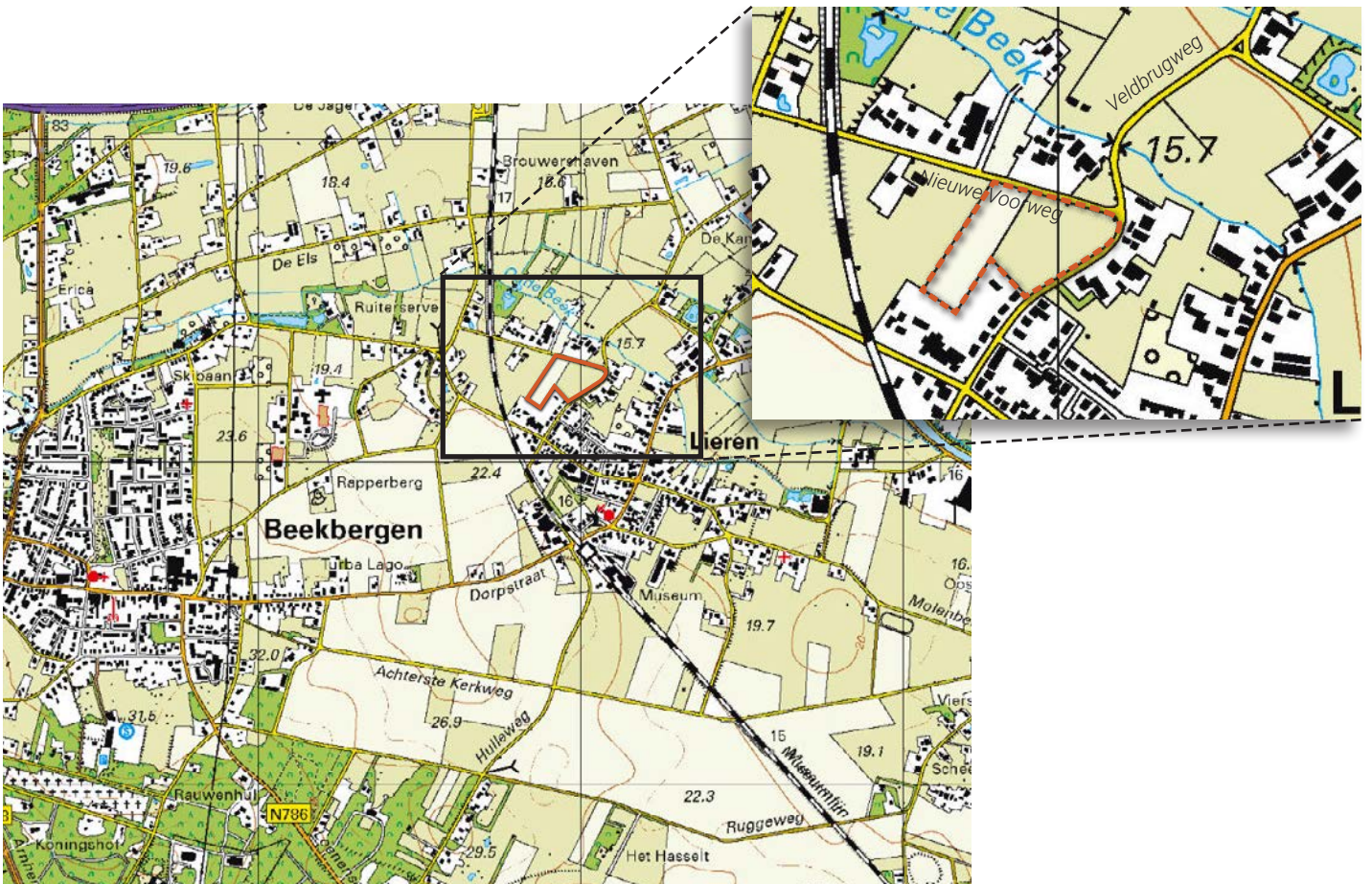
Hoofdstuk 2 gaat in op de landschappelijke analyse van het zoekgebied en de directe omgeving. Ook de randvoorwaarden van het Nationaal Landschap komen hierin aan bod. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens nader in op de ruimtelijke kenmerken van de locatie.

In hoofdstuk 4 trekken we conclusies uit de analyses en gaan we in op de uitgangspunten en denkrichtingen voor het ontwerp en de beeldkwaliteit.

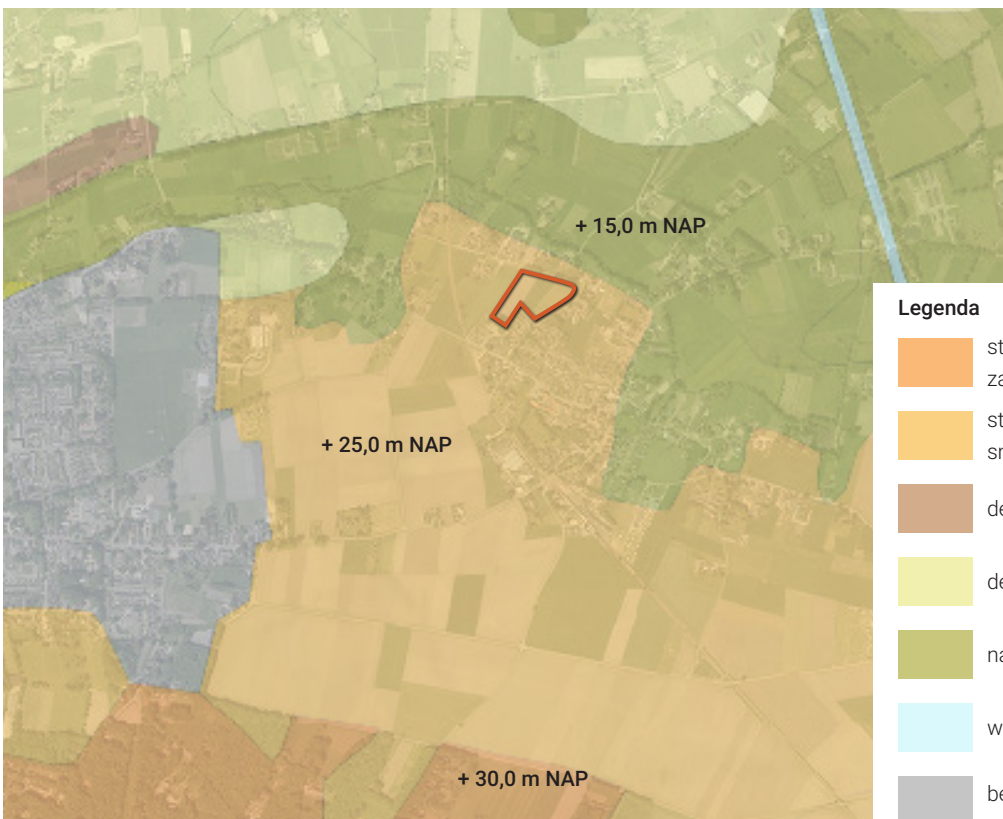
In hoofdstuk 5 presenteren we het stedenbouwkundig plan, dat een uitwerking is van het eerder opgestelde schetsontwerp. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de beeldkwaliteit voor de bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte.



> Het plangebied gezien vanaf de hoek Veldbrugweg - Nieuwe Voorweg



> Topografische kaart van de huidige situatie (bron: Topotijdreis).



- Legenda**
- stuwwal; gestuwde grove bruine zanden (afzettingen van Rijn en Maas)
 - stuwwalglooiingen en glooiingen van smeltwaterafzettingen met een esdek
 - dekzandruggen en -koppen
 - dekzandwelingen en -vlakten
 - natte beekdalen, laagten en depressies
 - water
 - bebouwing

> Geomorfologische kaart (bron: Digitaal loket provincie Gelderland).

2. Landschappelijke analyse

Ligging

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Lieren in de gemeente Apeldoorn. Het gebied ligt als het ware ingeklemd tussen de bestaande bebouwing van de dorpskern en de boerenerven aan de Nieuwe Voorweg. Ten noorden van het plangebied loopt de Oude Beek.

Geomorfologie

Het gebied rondom Lieren is gevormd door de stuwwal van de Veluwe, die is gevormd in de laatste IJstijd. De kernen - waaronder Lieren - liggen op de rand van de stuwwal, tussen de hoge gronden van de Veluwe en de lage, nattere gronden van de IJsselvallei. Deze overgangszone was zeer geschikt voor landbouw en dankzij de vele sprengbeken die vanaf de stuwwal naar beneden stromen was een goede watervoorziening gegarandeerd. De geomorfologische kaart laat zien dat het plangebied aan de noordrand van een uitloper van de stuwwal ligt; een glooiing die is ontstaan door smeltwaterafzettingen. Kenmerkend voor het landschap is het hoogteverschil, dat ook rondom Lieren nog goed

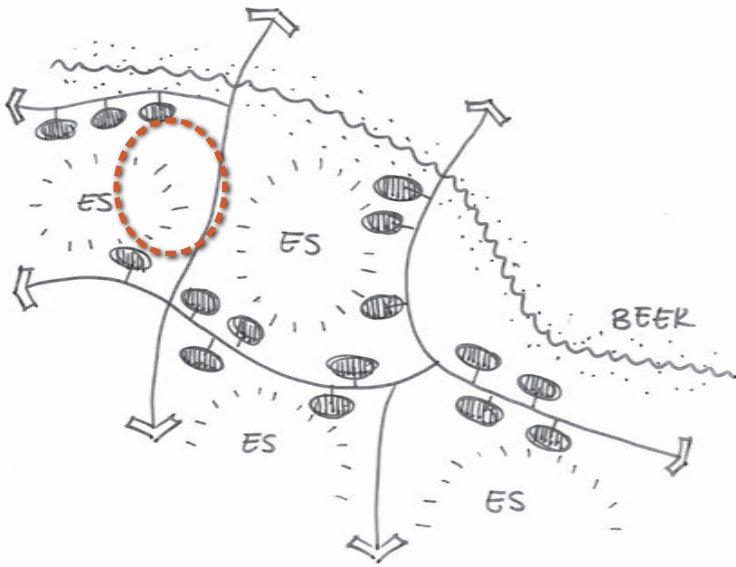
zichtbaar is. De flank van de stuwwal, ten zuiden van de kern, ligt op een hoogte van circa 30 meter + NAP; een hoogte die in zuidelijke richting nog verder oploopt. Het natte beekdal ten noorden van het plangebied ligt daarentegen, met een hoogte van circa 15 meter + NAP, flink lager.

Bodem

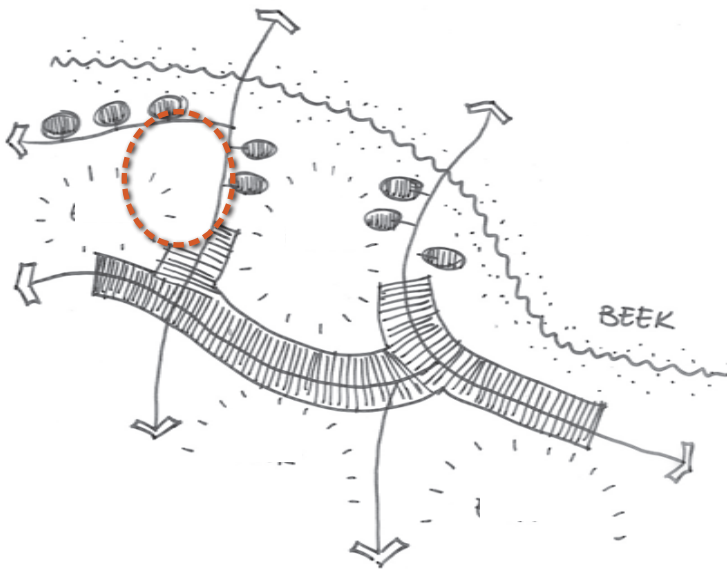
De bodem van de flank van het Veluwemassief wordt gekenmerkt door voedselrijke gronden. De bodemkaart laat zien dat de bodemsoort in het plangebied behoort tot de hoge, zwarte enkeerdgronden. Deze zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging en bemesting met potstalmest, huisafval en bosstrooisel. Ze waren voornamelijk in gebruik als akkers en soms ook als weidegrond. Even ten noorden van het plangebied, in het nattere beekdal, overheersen de looppodzolgronden. Deze gronden zijn door de mens bemest met plaggen en bevatten daarmee eveneens een voedselrijke bovenlaag.



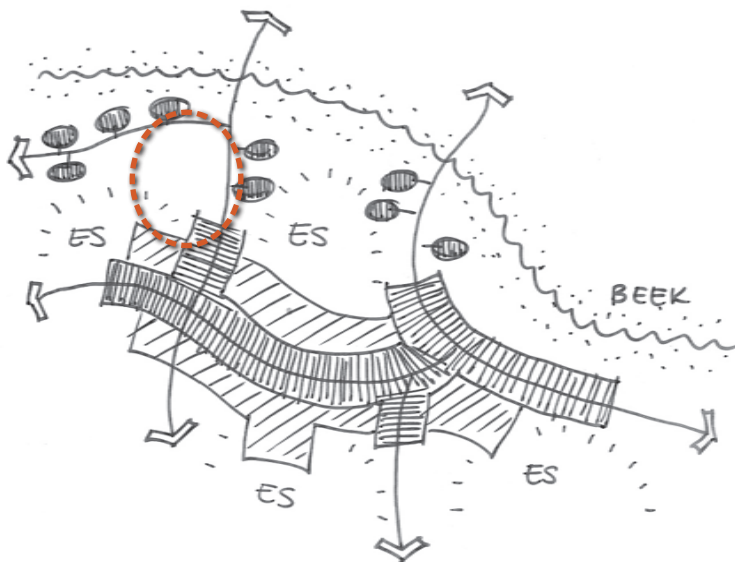
> Bodemkaart (bron: Digitaal loket provincie Gelderland).



> Schematische weergave van de eerste bebouwing in Lieren. De boerderijen liggen als losse erven aan de verschillende linten. Doordat de erven over het algemeen met hun rug naar de essen liggen, kunnen de boeren hun bouwland snel via het erf bereiken. De relatie tussen het 'dorp' en het landschap is zeer sterk: het landschap is overal beleefbaar.



> Schematische weergave van de bebouwing in het begin van de 20^e eeuw. Nieuwe bebouwing vindt zijn plek tussen bestaande bebouwing. Daardoor worden de linten dichter bebouwd en groeien ze aan elkaar. Het dorp houdt zijn open structuur, waardoor het landschap nog steeds goed beleefbaar is.



> Schematische weergave van de bebouwing in de tweede helft van de 20^e eeuw. De linten raken nog wat dichter bebouwd. Ook de ruimtes achter de linten - op de essen - raken langzaam bebouwd. Het dorp wordt gekenmerkt door 'rafelige randen', waardoor de relatie met het landschap sterk blijft. De zone tussen het 'dorp op de es' en het beekdal blijft vrij open; de verspreide boerenerven zorgen hier voor een luchtige structuur waarbij de verschillen tussen beide landschapstypen goed zichtbaar zijn.

Cultuurhistorische ontwikkeling

De flanken van de Veluwe zijn in de loop der eeuwen door de mens in cultuur gebracht. Op de heidevelden en zandverstuivingen van de Veluwe ('woeste gronden') werden de schapen gehouden, die iedere avond naar hun stal (potstal) bij de boerderijen werden teruggebracht. De mest van de schapen werd vermengd met heideplaggen en werd gebruikt om de aangelegde akkers te bemesten. Zo ontstond ten zuiden van Beekbergen en Lieren een groot, aaneengesloten akkercomplex: enken of essen genoemd. Dit waren gemeenschappelijke akkers, die zich uitstrekten vanaf de rand van de 'woeste gronden' tot aan de kernen. Door het opbrengen van de heideplaggen, ontstond de karakteristieke, bolle vorm van de essen. De essen hebben van oudsher - en nu nog steeds - een open karakter met weinig beplanting.

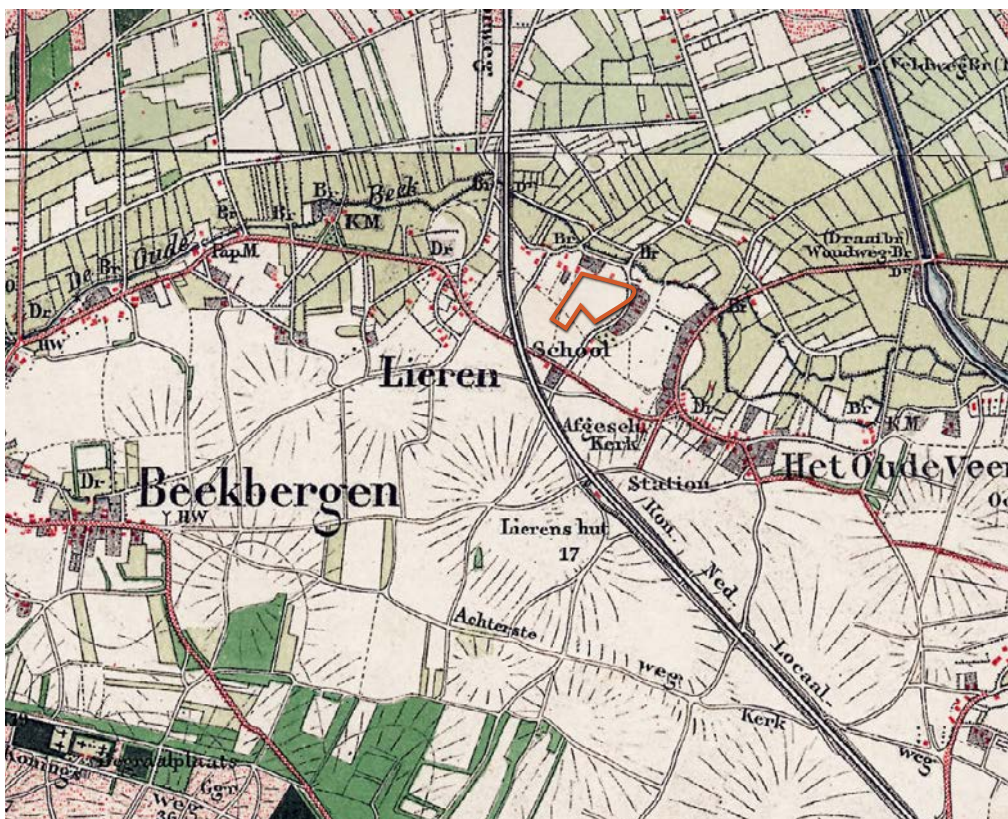
De gronden ten noorden van Lieren zijn, vanwege hun lage ligging en natte karakter, van oudsher in gebruik als hooilanden. In de loop der tijd zijn de hooilanden steeds beter ontsloten en ontwaterd, waardoor ze geschikte graslanden werden voor het vee. De fijnmazige structuur van deze hooilanden laat zien dat ontwatering hier een veel grotere rol speelde dan op de drogere essen. Net als de essen, zijn de hooilanden in het beekdal van oudsher open. Beplanting komt vooral voor in en rondom de dorpen, op de overgangen tussen het hoge en het lage deel in het landschap.

Bebouwing

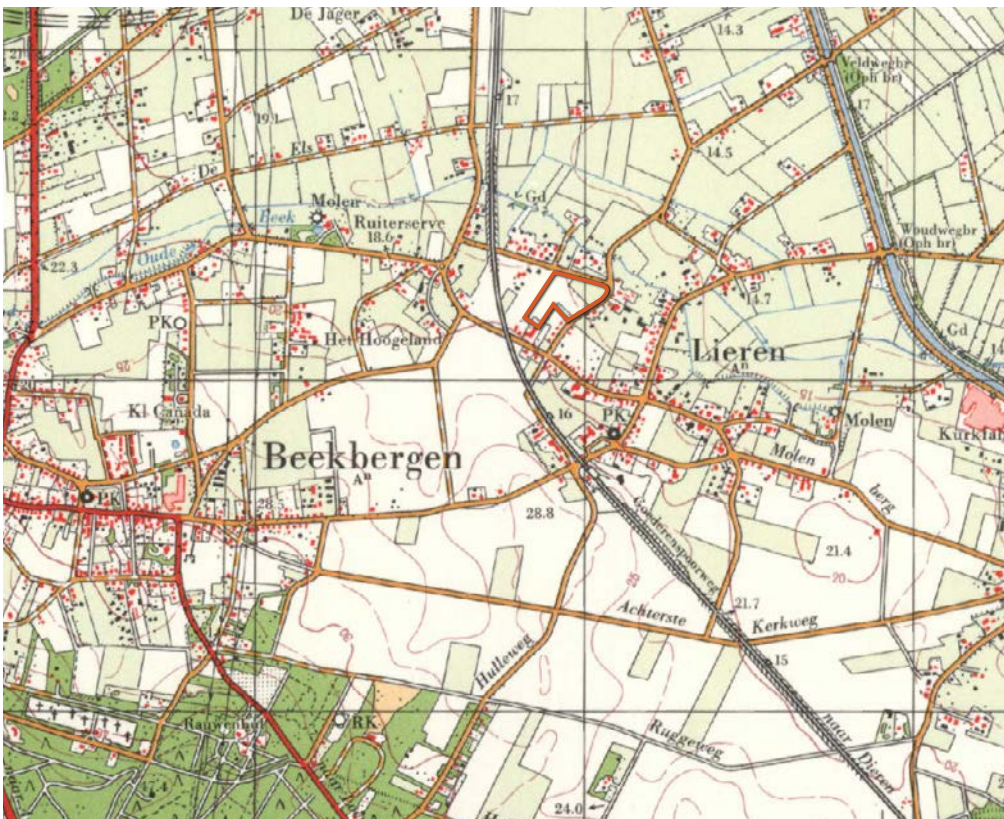
De bebouwing in het essenlandschap is onlosmakelijk verbonden met de omgeving. De oudste boerderijen in dit gebied zijn te vinden op de overgang van de hoger



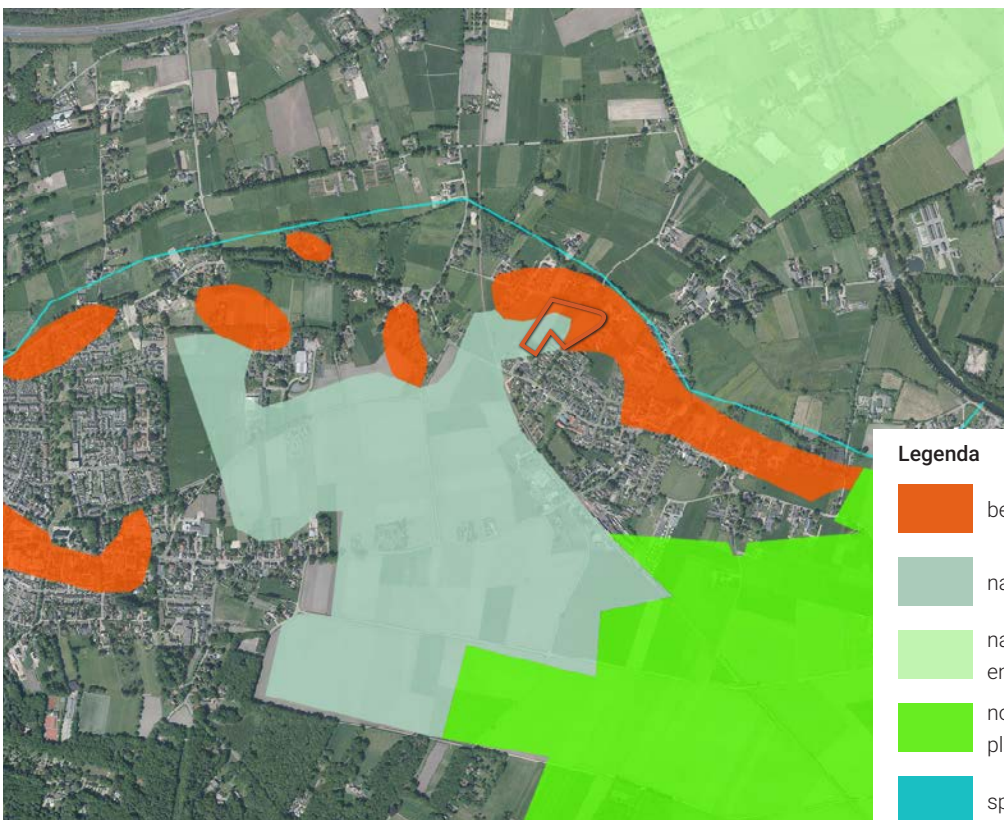
> Karakteristieke opbouw van het landschap: het dorp ligt in de laagte, tussen de es/enk en het beekdal (bron: Groot Apeldoorns Landschapskookboek, 2011)



> Topografische kaart rond 1900: het essencomplex met de bolle akkers, ten zuiden van Beekbergen en Lieren, is duidelijk zichtbaar. De bebouwing bevindt zich op de overgang van enken naar de lager gelegen, nattere graslanden. De spoorlijn van Apeldoorn naar Dieren is aangelegd (bron: Topotijdreis).



> Topografische kaart rond 1970: de ruilverkaveling heeft de ruimtelijke structuur rondom het plangebied veranderd. De boerderijen ten noorden van het plangebied worden niet langer ontsloten door de weg langs de beek, maar door een nieuwe ontsluitingsweg (bron: Topotijdreis).



> Cultuurhistorische relictencartaat (bron: Digitaal loket provincie Gelderland).

gelegen essen naar de lager gelegen graslanden. De boerderijen lagen over het algemeen met hun rug naar de es toe, waardoor de boeren hun bouwland snel via het erf konden bereiken. De essen zelf zijn nooit grootschalig bebouwd of beplant, waardoor het kenmerkende, open landschap tot op de dag van vandaag behouden is gebleven.

Het dorp Lieren bestond rond 1900 uit boerenerven, die aan lange wegen (linten) lagen. De relatie met het landschap was overal duidelijk aanwezig. Nieuwe bebouwing werd tussen de bestaande bebouwing gebouwd, waardoor de linten meer aan elkaar groeiden. Zo ontstonden rafelige dorpsranden. Op de kruisingen van deze wegen vonden maatschappelijke functies een plek, zoals een school en een kerk. Het dorp is eigenlijk pas in de tweede helft van de 20^e eeuw goed tot ontwikkeling gekomen. De linten raakten dichter bebouwd, waardoor een aaneengesloten geheel van bebouwing ontstond. Ook de ruimtes achter de linten - op de essen - raakten langzaam bebouwd. Zo heeft het dorp zijn huidige stedenbouwkundige structuur gekregen.

Ruilverkaveling

Na de Tweede Wereldoorlog heeft er een grootschalige ruilverkaveling plaatsgevonden in het gebied tussen Beekbergen en Lieren. Door het rechte trekken van wegen, veranderde de ruimtelijke structuur direct rondom het plangebied. De Voorweg, die vlak langs de beek liep en de boerderijen aan de noordzijde van het plangebied ontsloot, werd rechtgetrokken tot een weg die aan de zuidkant van de boerderijen kwam te liggen: de Nieuwe Voorweg. Als gevolg hiervan liggen de boerderijen nu met

hun achterzijde aan de ontsluitingsweg. De boerderijen staan nu dan ook op grote afstand van de weg en worden van de weg gescheiden door kleine weilandjes. Ondanks de herverkaveling zijn de kavels niet volgens een vast patroon verkaveld: ze hebben - een onregelmatige structuur en oriëntatie, die vaak samenhangt met het slingerende verloop van de beek.

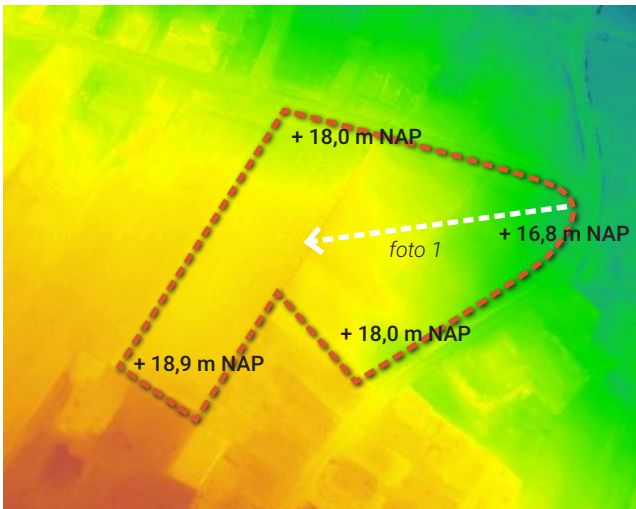
Waardering cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich in een uitloper van het oude essencomplex ten zuiden van Lieren. De cultuurhistorische relictkaart laat zien dat het complex sinds 1850 weinig veranderd is; het wordt dan ook cultuurhistorisch gewaardeerd. Het kenmerkende, bolle karakter van de enken is ten zuiden van Lieren nog goed waarneembaar. De hoogtekarte en foto op de volgende pagina laten zien dat bij de grotere essen ten zuiden van Lieren de bolling goed zichtbaar is; hier komen hoogteverschillen van zo'n 5,5 meter voor. Deze grote hoogteverschillen worden veroorzaakt door zowel natuurlijke hoogteverschillen en ophoging met plaggen. Binnen het plangebied is het hoogteverschil minder goed zichtbaar. Omdat deze es dicht bij het beekdal ligt, zijn de natuurlijke hoogteverschillen minder groot. Hier komen hoogteverschillen van zo'n 2,0 meter voor.

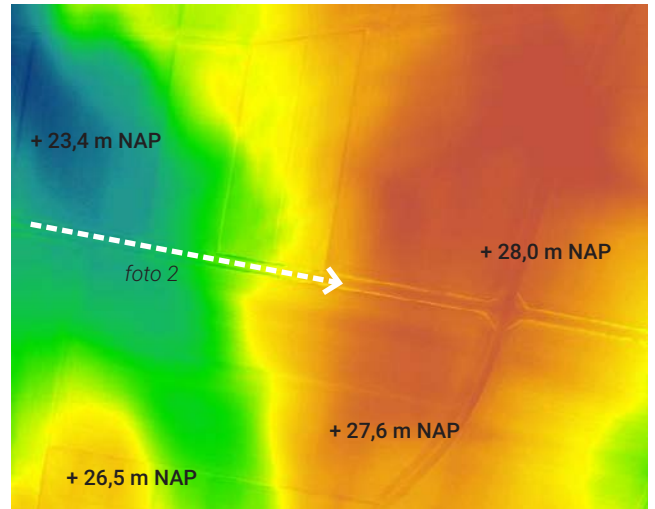
De cultuurhistorische relictkaart laat zien dat de bebouwing ten noorden van het plangebied deel uitmaakt van de bebouwingskern in 1850, die als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt. Ook de Oude Beek wordt als cultuurhistorisch waardevol element (sprengenbeek) aangemerkt.



> Voorzijde wordt achterzijde: na de ruilverkaveling werden de boerderijen ten noorden van het plangebied aan de achterzijde ontsloten.



> Hoogtekaart plangebied. De witte pijl laat de richting van de foto zien. De kleuren geven relatieve hoogtes aan (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).



> Als referentie: hoogtekaart van de es aan de Achterste Kerkweg. De witte pijl laat de richting van de foto zien. De kleuren geven relatieve hoogtes aan (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).



> Foto 1: het plangebied ligt aan de rand van het essencomplex; hoogteverschillen zijn lastig waarneembaar



> Foto 2: ten zuiden van Lieren is de karakteristieke bolling van de oude essen nog heel duidelijk zichtbaar (Achterste Kerkweg)

Waterstructuur

De nabij het plangebied gelegen Oude Beek vormt het begin van de Beekbergse Beek en de Klarenbeek. De Bekenstichting schrijft over de Oude Beek het volgende: *“de Oude Beek is een van de weinige Oost-Veluwe beken waarvan delen van het oorspronkelijke beektracé nog goed te herkennen zijn. De beek bezit bovendien fraaie, voor de oostelijke Veluwe ongebruikelijke bronnen. Aan de bovenloop van de Oude Beek liggen echter*

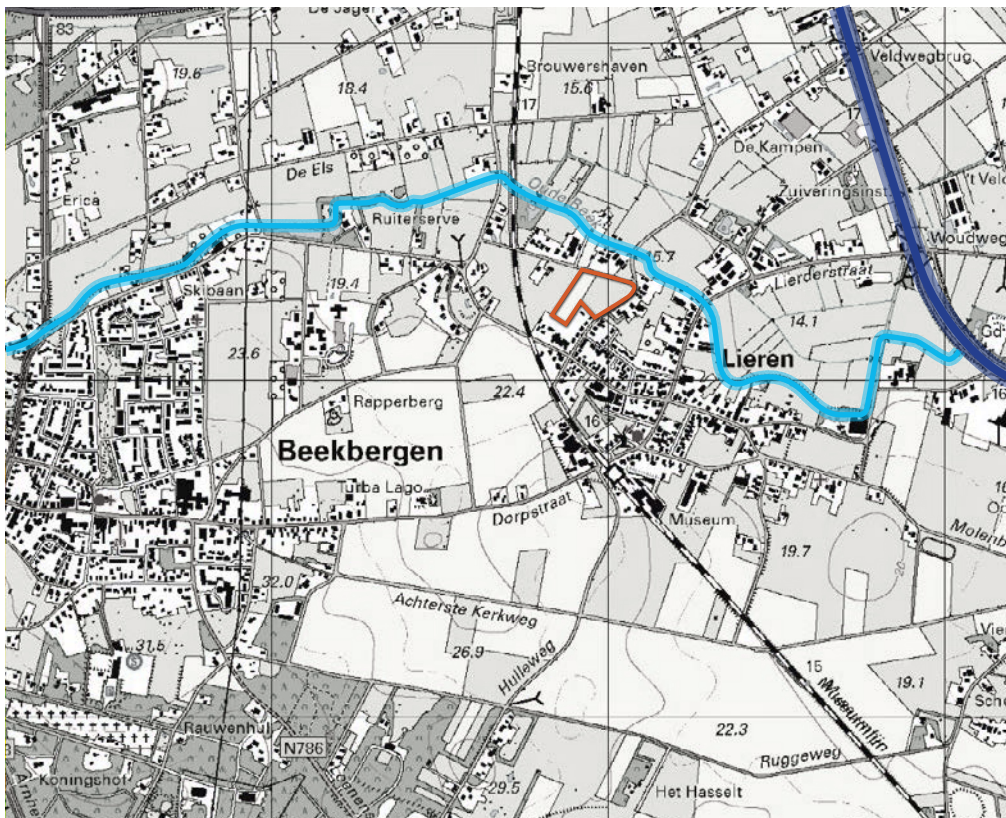
enkele sprengen waarvan onduidelijk is wanneer ze zijn gegraven”. De huidige sprengenkoppen bevinden zich ten noordwesten van Beekbergen. De vele beken en sprengen in dit gebied vormden van oudsher een goede bewateringsbron voor de landbouwgronden. Daarnaast zorgden ze voor de bloei van de papierindustrie in deze regio. Rondom Lieren stonden verschillende papiermolens langs de beek.



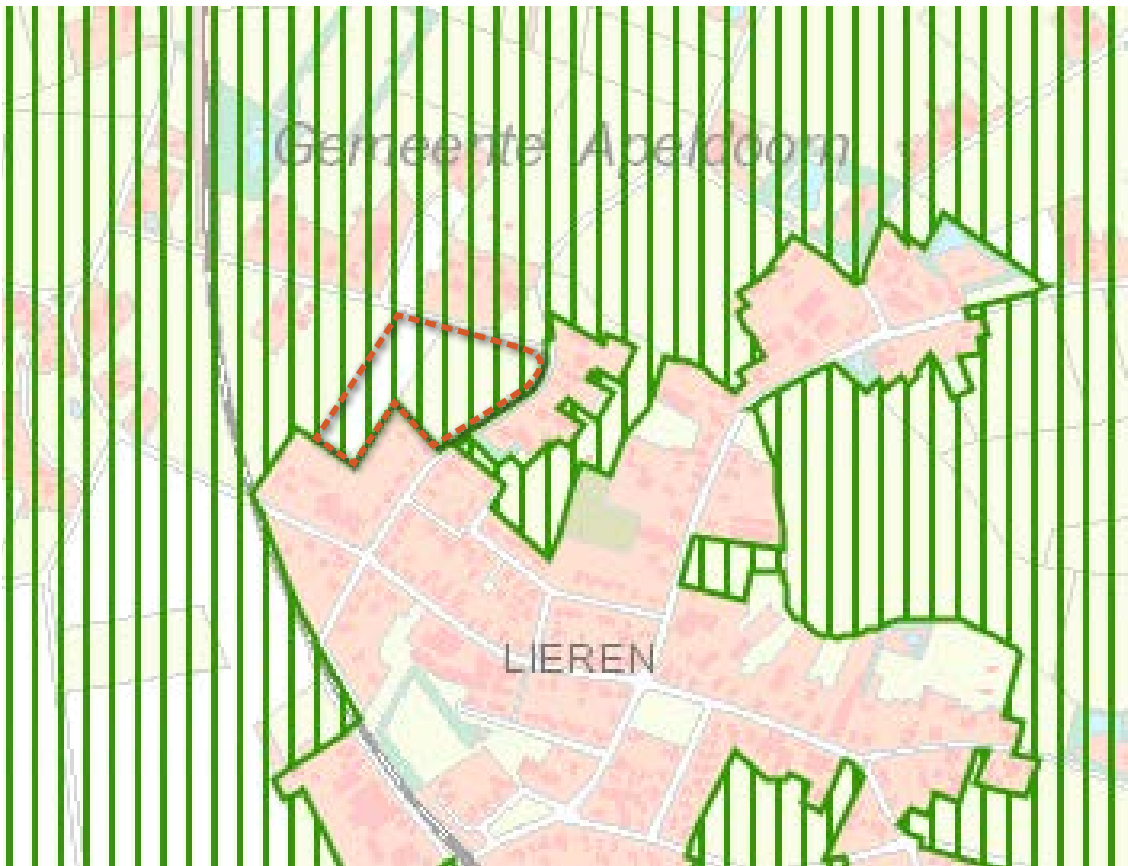
> Zicht op de Oude Beek vanaf de Veldbrugweg (westelijke richting)



> Zicht op de Oude Beek vanaf de Veldbrugweg (oostelijke richting)



> Loop van de Oude Beek



> Het zoekgebied is binnen de Omgevingsvisie Gelderland aangewezen als Nationaal Landschap

Randvoorwaarden Nationaal Landschap

De locatie is binnen de Omgevingsvisie Gelderland (2015) aangewezen als Nationaal Landschap.

Nationale Landschappen zijn de symbolen van het Gelderse cultuurlandschap. Deze gebieden geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke kwaliteit en krijgen daarom speciale aandacht in het provinciale beleid. De provincie Gelderland wil middels ruimtelijke ontwikkelingen samen met haar partners de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

De Omgevingsverordening Gelderland heeft in artikel 2.7.4.2 de ambities ten aanzien van Nationale Landschappen juridisch vertaald. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. In afwijking hiervan zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) als er geen reële alternatieven zijn;
- b) er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
- c) er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Voor redenen van groot openbaar belang zijn een aantal voorbeelden opgesomd, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven.

De woningbouwlocatie maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Veluwe'. Hierbinnen worden een aantal deelgebieden onderscheiden. Ieder deelgebied heeft vervolgens haar eigen kernkwaliteiten. Onderhavige ontwikkeling ligt binnen deelgebied 'Beekbergen en Loenen' en kent de volgende kernkwaliteiten:

- *Gave open oude bouwlanden met bebouwing langs de randen*

- Oude nederzettingen op de flank van de Veluwe met nog goed herkenbare open essen (oud bouwland), met de (voormalige) hoeven op de overgang van es naar grasland. Het grootste essencomplex ligt ten zuiden van de lijn Beekbergen-Lieren-Oosterhuizen.
- Op de voormalige grens van de essen met de heide van de Veluwe liggen relicten van wallen die vroeger het vee uit het bouwland moesten houden.
- *Kleinschalig met afwisseling van landbouwgebruik en beplanting*
 - Kleinschalige percelering met over het algemeen geen duidelijke richtingen, maar die zich voegt naar de structuur van beken en reliëf.
- *Gradiënt van besloten boslandschap naar open landschap*
 - In de gradiënt zit vanaf de rand van het Veluwebos een overgang van oud bouwland (met de kleinschalige openheid van de essen), naar nederzetting (meer besloten, in de kernen recent sterk verdicht), naar nattere lage graslanden (overwegend open).
- *Sprengbeken die van de stuwwal stromen*
 - Een deel van de beken heeft een natuurlijke oorsprong, maar is vergraven voor diverse doeleinden. Samen met de volledig gegraven sprengbeken zijn ze uiting van de Oost-Veluwse waterconomie. Elementen die hierbij horen zijn: de beken zelf met sprengkoppen en opgeleide gedeelten, watermolenplaatsen, water voor versterking en verfraaiing (Kasteel ter Horst aan de Loenensche Beek), water voor voeding voor het Apeldoorns Kanaal (Oosthuizer Spreng en Veldhuizer Spreng).

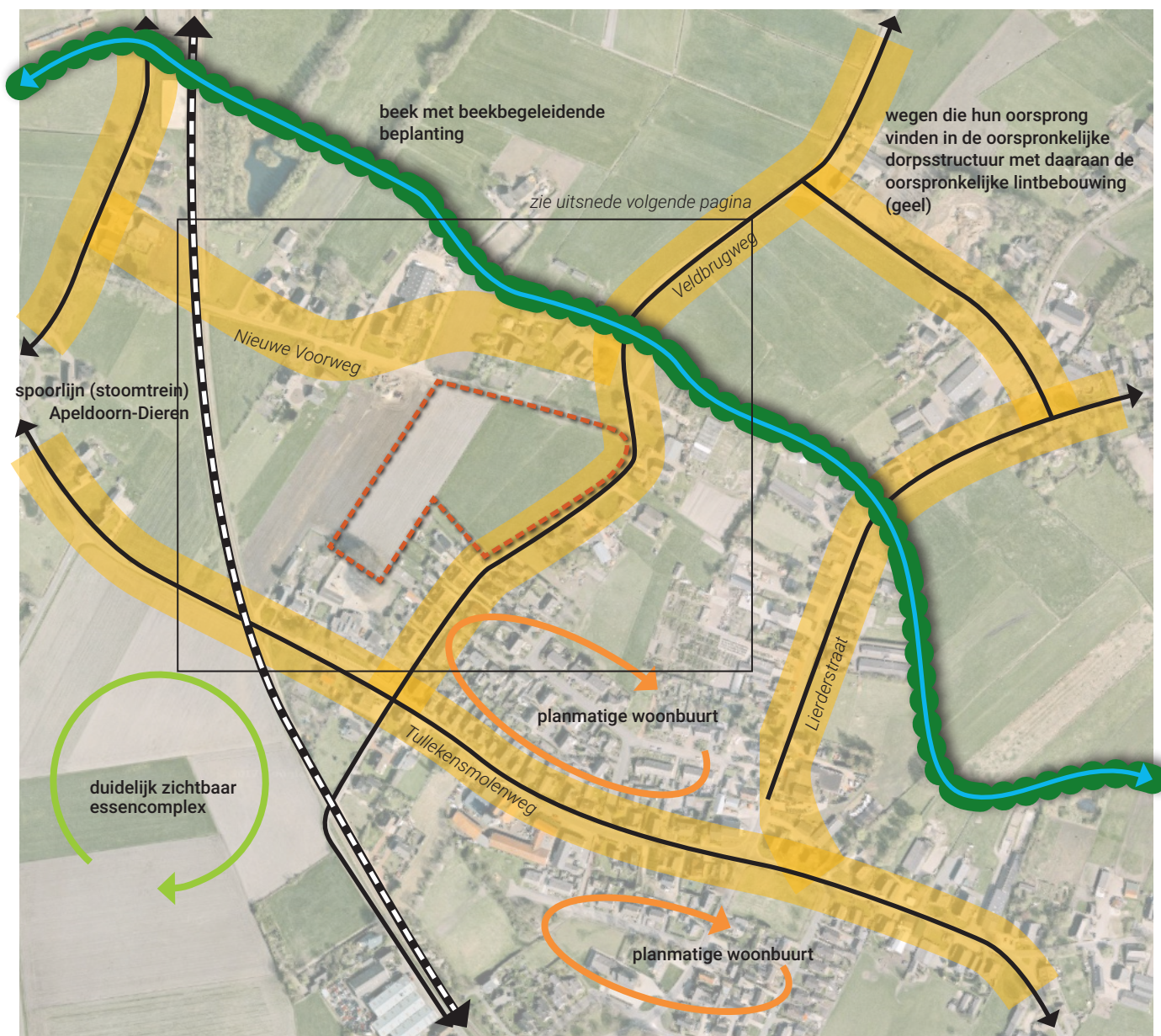
3. Ruimtelijke structuur

Kijkend naar de ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied valt een aantal zaken op.

Lintstructuur en bebouwing

Een aantal wegen in de omgeving, waaronder de Veldbrugweg, vinden hun oorsprong in de oude verkavelingsstructuur van het dorp. De bebouwing aan deze wegen is dan ook de oudste bebouwing en vormt langgerekte bebouwingslinten. De kavels zijn met de zijkant of achterkant naar het landschap gericht. Kenmerkend voor de oude bebouwing is de

zeer ruime opzet van de erven. De voortuinen zijn over het algemeen diep en hebben vaak een groen en open karakter. Hierdoor ontstaan als het ware 'ruimtes' aan de weg. Aan de oude linten bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing achter/tussen de linten heeft een meer planmatige opzet. Op enkele plaatsen zien we hier ook rijwoningen. Opvallend is dat het dorp niet helemaal dichtgebouwd is. Op verschillende plaatsen zijn weilandjes of groene, open ruimtes in het dorp te vinden.



> Ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied

Dorpsrand

Het dorp heeft een 'rafelige' rand waarin landschap en bebouwing met elkaar zijn verweven. Dit zorgt voor zachte overgangen naar het landschap. De boerenerven hebben vaak een open achterzijde, waardoor erf en landschap in elkaar overlopen. De dorpse uitbreidingen zijn wisselend met de zij- of achterkant naar het landschap gericht en hebben groene erfafscheidingen. Op enkele plaatsen in de oude linten zijn mooie doorzichten naar het omliggende landschap aanwezig.

Beplanting

In de omgeving van het plangebied is de beek een structuurdragend en beeldbepalend landschappelijk element. Langs de gehele beek is beekbegeleidende beplanting aanwezig in de vorm van houtsingels. In het

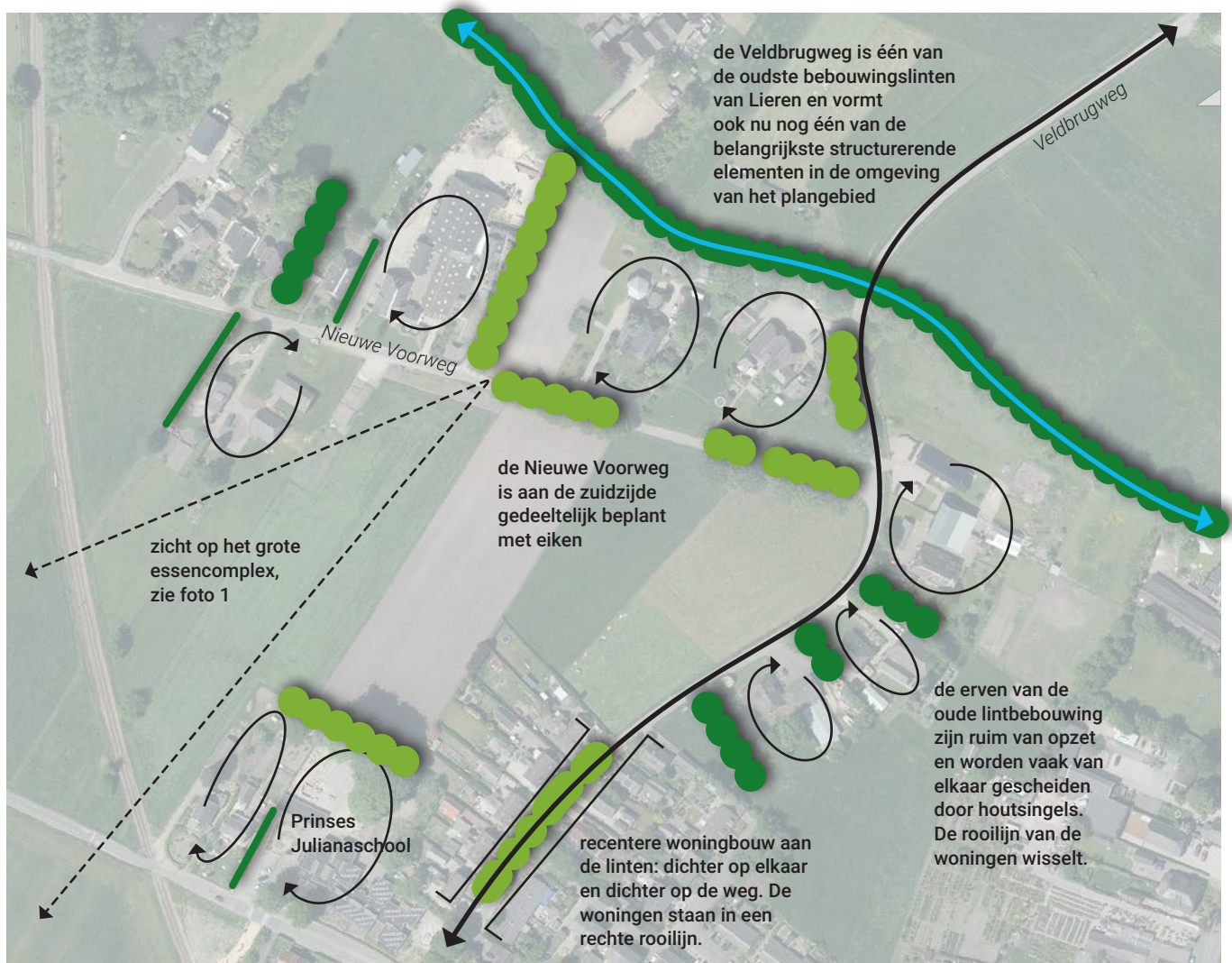
beekdal zien we meer wilgen, terwijl op de es de eik domineert.

Langs delen van wegen zijn bomen aangeplant, maar van doorgaande structuren is geen sprake.

Verdere beplanting komt vooral voor in de vorm van erfbeplanting. De overgangen tussen de erven en naar het landschap zijn vaak dicht beplant met houtsingels. Aan de achterzijde zijn de erfgrenzen vaak meer open.

Spoorlijn

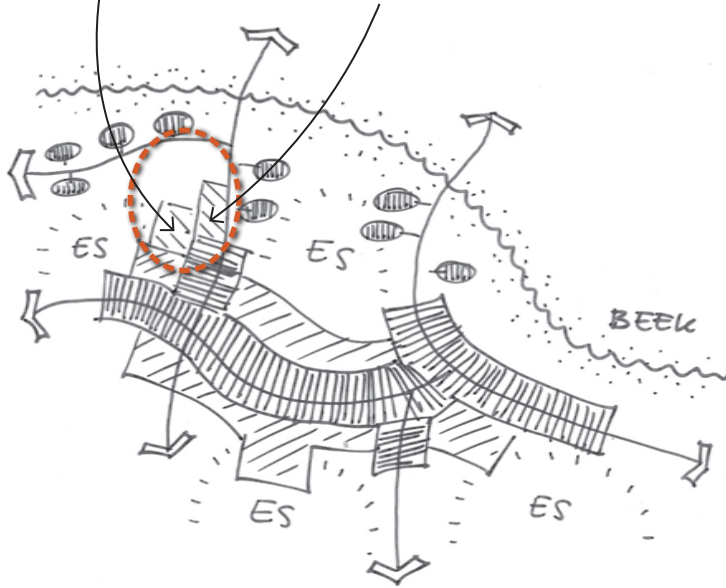
In de directe omgeving van het plangebied ligt de spoorlijn Apeldoorn-Dieren, waarover in de zomerperiode een stoomtrein rijdt voor toeristische doeleinden. De spoorlijn ligt niet verhoogd in het landschap en vormt daardoor visueel gezien geen barrière.



> Ruimtelijke structuur direct rondom het plangebied

dorpsuitbreiding aan de rand van de es

doorzetten van het bebouwingslint



> Ontwikkelingsrichting: doorzetten van het bebouwingslint en dorpsuitbreiding aan de rand van de es.



> Schetsontwerp

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

Relatie tussen dorp en landschap

Het dorp Lieren heeft altijd een sterke relatie gehad met het omliggende landschap. Het dorp ontwikkelde zich langs de oude wegen, die op de overgang van het bolle essencomplex naar het lager gelegen beekdal van de Oude Beek lagen. Vanuit de boerderijen werden de omliggende essen bemest en bewerkt. Op de hooilanden in het beekdal graasde het vee. Later raakten de wegen langzaam dichter bebouwd, waardoor dichtere bebouwingslinten ontstonden. Weer later werden ook de ruimtes achter die bebouwingslinten - op de essen - op kleinschalige wijze bebouwd. Ook toen behield het dorp haar sterke relatie met het landschap: het dorp heeft 'rafelige' randen waardoor het landschap aan alle zijden het dorp in komt. Die sterke relatie tussen dorp en landschap is één van de meest bijzondere waarden van Lieren. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan: de sterke relatie tussen dorp en landschap moet ook in de nieuwe uitbreiding tot uitdrukking komen.

Leesbaar landschap

Een ander bijzonder kenmerk van deze locatie is de overgang tussen het hoge en droge essenlandschap (waarvan de locatie aan de rand ligt) en het lage en natte beekdal. Juist ter plaatse van het plangebied is die overgang goed merkbaar. De dichtere bebouwing van het dorp gaat hier over in de wat losser gelegen boerenerven aan de rand van het beekdal. Door deze losse structuur, is de overgang van de essen naar beekdal goed merkbaar: niet alleen door de hoogteverschillen in het landschap, maar ook door het landgebruik (akkers op de essen en weidegrond in het beekdal) en aan de typen beplanting die hier voorkomen (eiken op de essen en wilgen in het beekdal). De openheid in dit gebied, waardoor het landschap als het ware 'leesbaar' wordt, is dan ook bijzonder waardevol.

Ontwikkelingsrichting en schetsontwerp

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn de kenmerken en waarden van het landschap zorgvuldig afgewogen. Op de voorgaande pagina is een schematische weergave te zien van de ontwikkelingsrichting die we voor dit gebied voor ogen hebben. Bij deze ontwikkelingsrichting hoort een schetsontwerp. Dit ontwerp laat zien dat woningbouw op deze locatie mogelijk is, op een wijze die goed past bij de ontwikkeling van het dorp Lieren en bij de sterke relatie tussen dorp en landschap.

Het dorpse bebouwingslint van de Veldbrugweg wordt verder doorgezet in noordelijke richting. Hier passen vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen op ruime, groene kavels. Achter het lint wordt een nieuwe buurt als kleinschalige, dorpse uitbreiding tegen het bestaande dorp aan gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij eerdere dorpsuitbreidingen in Lieren, waarbij achter de linten, aan de rand van de essen werd gebouwd. Zo ontstaat een woningbouwplan met rafelige randen, zoals dat in Lieren vaak voorkomt.

We kiezen er bewust voor om de openheid in het plangebied te behouden, waardoor het landschap leesbaar en voelbaar blijft én waarmee de sterke relatie tussen dorp en landschap behouden blijft. Tussen de nieuwe woningen en de Nieuwe Voorweg blijft een grote, open ruimte bestaan. Hiermee blijft het open karakter van de es behouden en blijft de landschappelijke overgang van het lagere beekdal naar de hogere es goed beleefbaar. Door te bouwen aan de rand van de es, tasten we het bijzondere essencomplex niet aan. Op deze wijze respecteren we de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, waarin het plangebied ligt.

Afstemming met provincie en gemeente

Het schetsontwerp is in het voorjaar van 2017 voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft (op informele wijze) positief geoordeeld over deze schets. Het compacte woningbouwplan en het openhouden van de es passen volgens de provincie goed bij de ruimtelijke en historische structuur van het dorp. De voorgestelde woningmix en -aantallen zijn volgens de provincie eveneens passend op deze locatie.

De provincie heeft enkele aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking van het schetsontwerp. Op basis hiervan en in samenwerking met de gemeente Apeldoorn is het schetsontwerp verder uitgewerkt. Zo zijn we tot een stedenbouwkundig plan gekomen dat ook de goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft.

Uitgangspunten voor het ontwerp

De volgende uitgangspunten hebben aan de basis gelegen van het stedenbouwkundig plan voor de Beekvallei:

Ruimtelijke structuur

- Het open karakter van het essenlandschap zoveel mogelijk behouden en aansluiten bij de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- Aansluiten bij de huidige dorpsstructuur met lintbebouwing en kleinschalige uitbreidingen achter de linten ('op de es').
- De 'rafelige', zachte dorpsranden en groene ruimtes in het dorp behouden en waar mogelijk versterken.
- De bebouwing wisselend met de achterkant, zijkant en voorkant naar het landschap richten.
- Het plan heeft een dorpsse uitstraling en een lage dichtheid.
- De Veldbrugweg blijft, als oud lint, de belangrijkste structuurgevende weg in dit gebied.

Bebouwing

- Er is ruimte voor ca. 30 tot maximaal 35 woningen verdeeld over verschillende woningtypes.
- Circa 12 starterswoningen volgens een CPO-constructie. Dit zijn tussenwoningen met een beukmaat van minimaal 5,1m.
- Daarnaast zijn er hoekwoningen en vrij te ontwikkelen kavels in het gebied opgenomen; vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.
- Aan de oude linten (Veldbrugweg) bevinden zich uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen.
- Daarachter kunnen zich wel rijwoningen bevinden, mits deze passen bij de dorpsse schaal en maat.
- Parkeren conform de parkeernormen van de gemeente Apeldoorn (actualisatie Parkeernota, augustus 2004).

Landschaps- en natuurontwikkeling

- De overgang tussen kavels en landschap op subtiel wijze vormgeven door middel van struweelhagen en groene erfafscheidingen.
- Bij groene ruimtes die grenzen aan het landschap, boomgroepen toepassen.
- Zoveel mogelijk gebiedseigen beplanting toepassen, passend bij de landschappelijke kenmerken van dit gebied.



> Stedenbouwkundig plan op luchtfoto

5. Stedenbouwkundig plan

De kaart op de volgende pagina geeft het stedenbouwkundig plan voor Beekvallei weer.

Inbedding in Nationaal Landschap

Een zorgvuldige inpassing in het Nationaal Landschap is het belangrijkste uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan. Navolgend motiveren we voor iedere kernkwaliteit van het Nationaal Landschap op welke wijze we hiermee rekening houden in het stedenbouwkundig plan. Daarmee laten we zien dat het plan de kernkwaliteiten respecteert en dat van aantasting van de kwaliteiten geen sprake is.

- *Gave open oude bouwlanden met bebouwing langs de randen*
 - De oude kern Lieren bevindt zich als echt Veluws dorp aan de rand van het oude essencomplex, op de overgang naar het lager gelegen beekdal. De echt grote essen liggen ten zuiden van de lijn Beekbergen-Lieren-Oosterhuizen. Het plangebied ligt aan de rand van een es die als uitloper van dit grote essencomplex kan worden gezien. In het stedenbouwkundig plan respecteren wij deze ruimtelijke structuur. De es blijft vanuit de omgeving goed zichtbaar en de bebouwing concentreert zich aan de rand van de es. Een deel van het plangebied blijft behouden als open es.
- *Kleinschalig met afwisseling van landbouwgebruik en beplanting*
 - Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een wisselende kavelstructuur, die zich voegt naar de omgeving.
 - Beplanting op de kavelgrenzen zorgt ervoor dat aangesloten wordt op het omliggende landschap, waarin (met name achter- en zijkanten van) kavels worden afgezoomd met een struweelhaag. Het kleinschalige karakter van het landschap blijft daarmee behouden.

- *Gradiënt van besloten boslandschap naar open landschap*
 - De overgang van het lage beekdal naar de meer besloten kernen en vervolgens de hoger gelegen en open essen blijft zichtbaar en beleefbaar. Open ruimtes en zichtlijnen zorgen ervoor dat de karakteristieke hoogteverschillen overal goed beleefbaar blijven.
- *Sprengbeken die van de stuwwal stromen*
 - De locatie ligt aan de rand van de es. De toekomstige woningen vormen echt een uitbreiding van het dorp op de es en hebben geen relatie met het beekdal. De relatie met de beek wordt daarom niet verder versterkt.

Ruimtelijke structuur

Naast een vanzelfsprekende landschappelijke inpassing is het ook van belang dat de uitbreiding zicht voegt in de ruimtelijke structuur van het dorp Lieren. Het "Klein Apeldoorns Dorpenkookboek" omschrijft Lieren als een combinatie van boerenlinten en dorpse straatjes. Dit onderscheid komt ook tot uitdrukking in Beekvallei.

Veldbrugweg

Langs de Veldbrugweg sluit de uitbreiding aan bij het bestaande boerenlint. De nieuwe woningen markeren de overgang van dorp naar landschap met afwisselend twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarbij is de rooilijn gevarieerd; sommige woningen volgen de weg en andere de kavelrichting. De bijgebouwen bevinden zich achter de woningen, zodat de woningen hier het beeld bepalen en de voortuinen een groene inrichting kunnen krijgen. Zo ontstaat, ondanks de beperkte kavelbreedte (om zoveel mogelijk van het Nationaal Landschap te behouden), toch het idee van bebouwing die vrij op de kavel staat. De uitstraling van de woningen is dorps; lage goten en grote kappen bepalen het beeld en elke woning heeft een eigen uitstraling. De bestaande grindberm en de lindes langs de Veldbrugweg krijgen een vervolg voor de woningen.

Legenda

- uitgeefbaar
 - hoofdgebouw
 - bijgebouw
 - kavel
 - haag
 - struweelhaag
 - achterpad
- verharding
 - verharding (klinkers)
 - grindberm
 - voetpad
 - ondergrondse afvalcontainer
- groen
 - openbaar groen
 - informeel wandelpad
 - bomen





0 10 20 30 40 50m





> Themakaart programma en parkeren

woningtype		parkeernorm	waarvan op eigen terrein	waarvan in openbare ruimte
tussenwoningen (5,1m)		1,5	0	1,5
hoekwoningen (5,4m)		1,5	0	1,5
hoekwoningen (5,4m) met tuinparkeerplaats		2,25	1	1,25
twee-onder-één-kapwoningen		1,75	1,5*	0,25*
vrijstaande woningen		1,75	1,5*	0,25*

* In de parkeernorm van de gemeente Apeldoorn is aangegeven dat bij meerdere parkeervoorzieningen op eigen terrein alleen het aandeel bezoekersparkeren (0,25) in de openbare ruimte gerealiseerd moet worden. Voor woningen met garage en oprit op eigen terrein is gerekend met 1,5 op eigen terrein en 0,25 parkeerplaats in de openbare ruimte.

> Overzicht parkeernorm gemeente Apeldoorn

woningtype	aantal	parkeerplaatsen benodigd	waarvan op eigen terrein	waarvan in openbare ruimte
tussenwoningen (5,1m)	12	18	0	18
hoekwoningen (5,4m)	5	7,5	0	7,5
hoekwoningen (5,4m) met tuinparkeerplaats	3	6,75	3	3,75
twee-onder-één-kapwoningen met garage en oprit	10	17,5	15	2,5
vrijstaande woningen met garage en oprit	3	5,25	4,5	0,75
totaal	33	55	22,5	32,5
<i>parkeerplaatsen gerealiseerd</i>		61	25**	36

** exclusief garages.

> Overzicht programma en parkeerbalans

Nieuwe woonstraatjes

De kleinschalige uitbreiding achter het lint is te typeren als een dorpse woonstraat. De woningen zijn afwisselend met de voor- of zijkant naar de weg en het landschap gericht. Daarmee ontstaat een prettige en dorpse mix. In de zichtlijn van de ontsluitingsweg van het nieuwe buurtje staan twee geschakelde woningen. Samen met de vrijstaande woning die hier achter staat, vormen zij een stedenbouwkundig ensemble. De maat en positie van deze kavels doen denken aan een boerenerf, zoals dat veel op deze plek voorkomt.

Verderop in de woonstraat opent de bebouwing zich in twee groene scheggen, waardoor het landschap letterlijk de nieuwe buurt in komt. De noordelijke scheg biedt ruimte aan een kleine speelplek. Informele wandelpaden maken een 'landelijk ommetje' mogelijk over de es, via de Nieuwe Voorweg en de Veldbrugweg.

Vanuit het landschap bezien, is er afwisselend zicht op de woningen en op een brede struweelhaag van gebiedseigen beplanting, die een gedeelte van de kavels omzoomt.

In Lieren is behoefte aan betaalbare starterswoningen in de vorm van tussenwoningen. Daarvoor is het noodzakelijk om enkele rijen van 5 woningen in het plan te situeren. Door deze haaks op de nieuwe woonstraat te situeren zijn met name de kopgevels zichtbaar vanuit het landschap en ontstaat een open en afwisselend beeld. Daarbij krijgen de rijtjes een gevarieerde uitstraling om aan te sluiten bij de dorpse schaal en maat.

Langs de woonstraat haaks op de Veldbrugweg is ruimte voor een groene berm met langsparkeren. Deze straat grenst aan één zijde aan het landschap zodat ook in de

deze straat dorp en landschap verweven zijn. Ook is hier in de berm ruimte voor een ondergrondse container. De woonstraat parallel aan de Veldbrugweg krijgt een ruim profiel met een groenzone tegen de bestaande woningen aan. Hier is ruimte voor haaks parkeren. Daarmee is het grootste deel van het parkeren uit het zicht van de Veldbrugweg en het landschap gesitueerd.

Programma en parkeren

Het stedenbouwkundig plan voor Beekvallei biedt ruimte aan 33 woningen, verdeeld over verschillende woningtypes. De tussenwoningen bij de rijen zullen uitgevoerd worden als betaalbare starterswoningen (collectief particulier opdrachtgeverschap). Binnen de twee-onder-één-kapwoningen bestaat de mogelijkheid om seniorenwoningen te realiseren.

De vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen hebben een garage en één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook enkele hoekwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein.

Het plan voorziet daarnaast in 36 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze zijn gerealiseerd in de vorm van informeel langsparkeren langs de Veldbrugweg (4 parkeerplaatsen), langsparkeren in de woonstraat haaks op de Veldbrugweg (8 parkeerplaatsen) en 24 haaksparkerplaatsen achter de bestaande woningen. Volgens de parkeernorm van de gemeente Apeldoorn zijn er 32,5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd. De tabel hiernaast laat zien dat er zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.









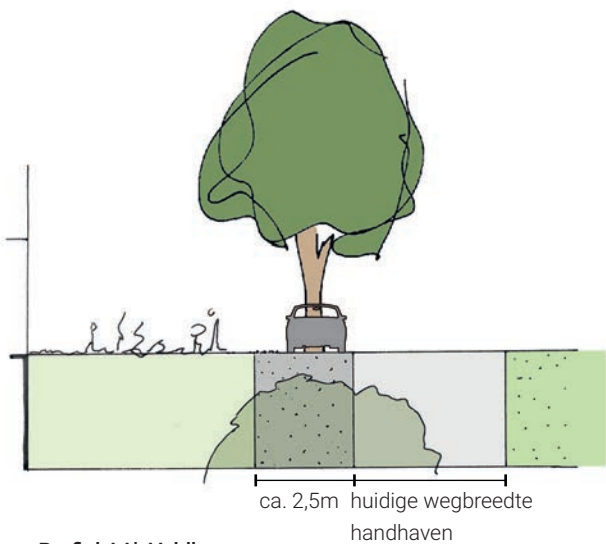
> Grondgebruik binnen plangebied

GRONDGEBRUIK		oppervlakte	percentage
plangebied		19.572 m ²	100,0 %
agrarisch		7.622 m ²	38,9 %
uitgeefbaar		8.470 m ²	43,3 %
groen		1.809 m ²	9,3 %
verharding (incl. paden)		1.671 m ²	8,5 %

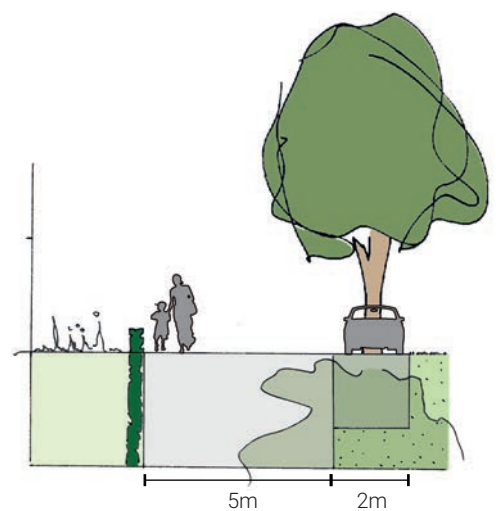


> Themakaart groen en bomen

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
|  | lindebomen langs Veldbrugweg |  | gras |
|  | straatbomen 2e grootte (gebiedseigen soort) |  | speelplek |
|  | inheemse bomen, zoals eik, berk, linde |  | struweelhaag |



> Profiel AA': Veldbrugweg



> Profiel BB': nieuwe woonstraat

Groenstructuur

De belangrijkste kwaliteit is de ligging direct aan het Nationaal Landschap. Door de groene scheggen aan de westzijde van het plan komt het landschap letterlijk het dorp in. Hier is ruimte voor een speelplek.

Vanuit de scheggen loopt een informeel wandelpad langs en door het weiland richting de Nieuwe Voorweg. Zo is het mogelijk om een landelijk ommetje te maken.

In de nieuwe woonstraten bepalen bomen (gebiedseigen soorten) en groene berm het beeld. De Veldbrugweg heeft in de huidige situatie aan één zijde een grindberm met lindes. Dit profiel zetten we door voor de uitbreiding van het lint.

Een struweelhaag zorgt voor een zachte overgang van de zij- en achtertuinen van de woningen naar het landschap. De haag maakt onderdeel uit van de groenstructuur van de nieuwe buurt, maar wordt op de kavels aangeplant. De haag wordt dan ook door de toekomstige bewoners zelf beheerd. De kenmerken en uitstraling van de struweelhaag worden verder uitgewerkt in het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".

Doordat de struweelhaag regelmatig wordt onderbroken,

ontstaat een speels en dorps beeld. Vanuit het landschap is er zo afwisselend zicht op de haag, de woningen en het groen in de nieuwe buurt.

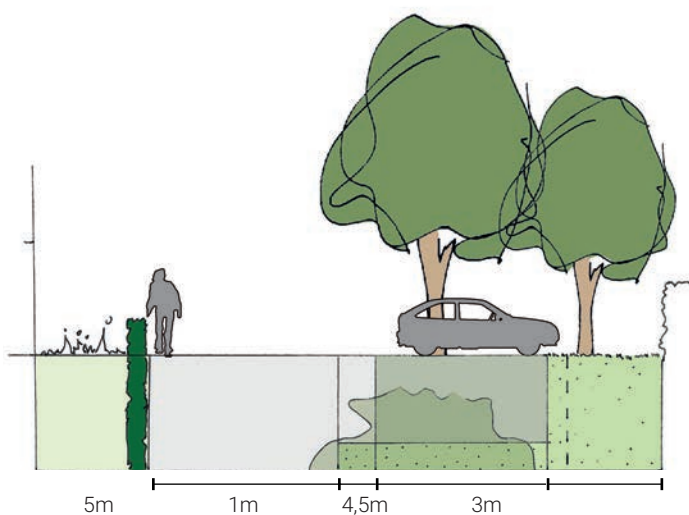
Waterstructuur

Voor de uit te geven kavels geldt dat hemelwater, afkomstig van de daken en terrassen, geïnfiltreerd wordt op eigen terrein. Hemelwater van de rijbanen infiltreert in de naastgelegen groenbermen. Gezien de hoogteverschillen in het gebied, vraagt dit om een nadere uitwerking in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

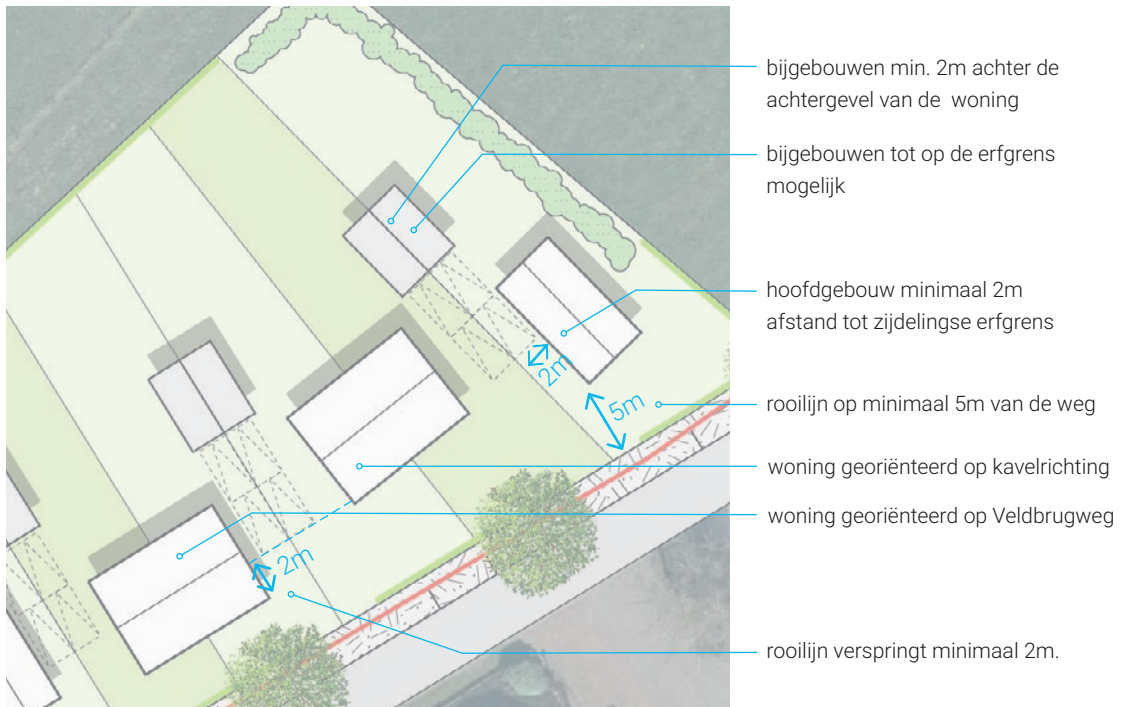
Profielen

De informele en dorps sfeer bereiken we doordat de kavels direct aan de rijbaan grenzen. Er worden geen trottoirs toegepast. De woonstraat haaks op de Veldbrugweg heeft een a-symmetrisch profiel, zodat in de strook van 1,0 meter direct voor de woningen ruimte is om containers op te stellen. De straat is aan één zijde voorzien van een groene berm waarin parkeren is ingepast en waarin ruimte is voor een ondergrondse container.

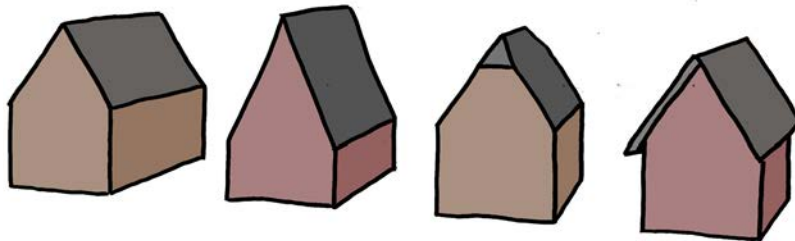
Omwille van een zorgvuldige inpassing in het landschap én het dorp is een ruimtelijke structuur met een doodlopende straat ontworpen. De profielen zijn zodanig opgezet dat een vuilniswagen kan keren op de T-splitsing in het plangebied. Rondom deze T-splitsing kunnen (in de groene scheg) meer containers worden opgesteld.



> Profiel CC': nieuwe woonstraat



> Positionering van woningen langs Veldbrugweg



> Kapvorm; ook wanneer dwarskappen naast elkaar staan krijgen deze een andere uitstraling, door een verschil in bijv. goothoogte, materialisatie en detaillering.



> Royale kappen en dakoverstekken passen bij het dorps beeld



> Royale kappen, bijgebouwen op het achtererf

6. Beeldkwaliteitplan

Relatie met de welstandsnota

De (concept) Welstandsnota 2017-2020 'Aantrekkelijk Apeldoorn' geeft een aantal heldere basisregels voor de beeldkwaliteit van (nieuwe) bebouwing. De belangrijkste principes zijn daarbij dat een bouwplan moet passen in zijn omgeving en dat bovendien het groene karakter van de gemeente Apeldoorn zoveel mogelijk tot uitdrukking moet komen. Daarnaast geeft de welstandsnota aan dat de ambitie van de gemeente verder reikt dan alleen de basisregels. Voor de dorpen in de gemeente vormt het Klein Apeldoorns dorpenkookboek (2012) daarvoor de belangrijkste inspiratiebron.

Dit boek typeert Lieren als een robuust agrarisch dorp met grote maten. Het agrarische karakter is nog overal voelbaar in het dorp. Dit gevoel willen we ook met de beoogde uitbreiding van Beekvallei doorzetten. In de oorspronkelijke bebouwingslinten zijn boerderijen omgezet naar (burger)woningen en nieuwe woningen ingepast. Met het doorzetten van de woningen langs de Veldbrugweg sluiten we hierbij aan. De nieuwe woonstraat achter het lint geven we een dorpse uitstraling met een zorgvuldig vormgegeven groene overgang naar het open essenlandschap.

Bebouwing Veldbrugweg

Van belang is dat de nieuwe woningen aan de Veldbrugweg zich vanzelfsprekend voegen in de bestaande lintbebouwing. De woningen dienen dan ook een landelijk dorpse uitstraling te krijgen met veel variatie in rooilijn, massaopbouw, materialisatie en kapvorm. Met een beperkte goothoogte en ruime kaphoogte stimuleren we dat de woningen royale kappen krijgen, zodat de nieuwe woningen aansluiten bij de grote kappen van de boerderijen aan de overzijde van de straat.



> Dorpse detaillering

Positie op de kavel

- De rooilijn ligt op minimaal 5m afstand van de erfgrans.
- Twee hoofdgebouwen naast elkaar staan nooit in dezelfde rooilijn. Er is minimaal 2m verschil in rooilijn.
- De woningen volgen ofwel de oriëntatie van de kavel ofwel de oriëntatie van de Veldbrugweg.
- De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 2m.
- Bijgebouwen zijn los van het hoofdvolume op het achterterf gesitueerd. Bijgebouwen staan minimaal 2m achter de achtergevel van het hoofdvolume. Bijgebouwen mogen op de zijdelingse erfgrans staan.

Massa en kapvorm

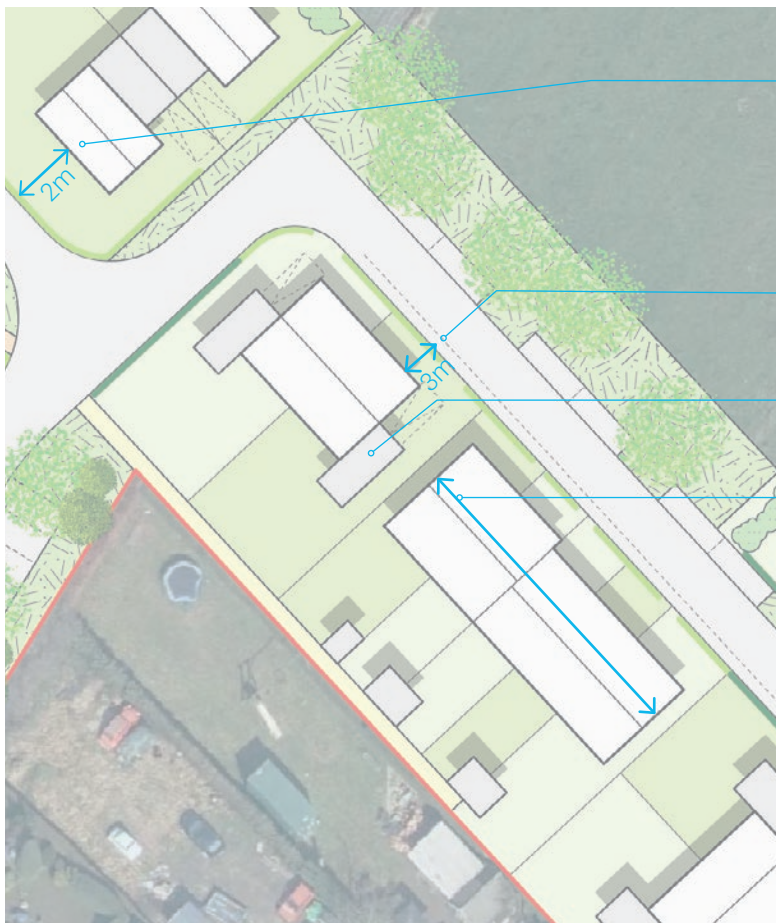
- De hoofdolumes bestaan uit een eenvoudige massa.
- Alle woningen hebben een eenvoudige dwars- of langskap. Platte daken zijn niet toegestaan.
- De maximale goothoogte is 4,5m, de maximale nokhoogte is 10m.
- Er staan nooit twee woningen met identieke kappen naast elkaar. Variatie in kappen draagt bij aan een landelijk, dorps beeld en kan bereikt worden door te variëren in kapvorm, goot- en nokhoogte of materialisatie.
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur voorzien van een kap.

Materialisatie en kleur

- Van groot belang is dat de variatie ook in de materialisatie tot uitdrukking komt. Er staan nooit twee woningen met dezelfde materialisatie naast elkaar.



> Natuurlijke materialen in materiaal eigen kleur



hoofdvolumes van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op minimaal 2m afstand van zijdelingse erfgrans

rooilijn op minimaal 3m.

bijgebouwen (m.u.v. bergingen) zijn gekoppeld aan de woningen

maximaal 5 woningen aaneengeschakeld

> Positionering van woningen in nieuwe woonstraten



> Een dorps beeld door variatie in rooilijn, kaprichting, materialisatie en groene voortuinen

- Het materiaalgebruik is rustig en ingetogen. Natuurlijke materialen zoals, baksteen, hout, keramische dakpannen of riet vormen de hoofdmaterialen voor gevels en daken.
- Ook het kleurgebruik is ingetogen. Gebruik bij voorkeur materiaal eigen kleuren.

Stijl en detaillering

- Voorkom een seriematig beeld aan de Veldbrugweg.
- De architectuurstijl en vormgeving zijn vrij. Zowel eigentijdse als traditionele uitwerkingen zijn passend binnen de dorps variatie.
- Pas details toe die de dorps en landelijke sfeer versterken. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld royale dakoverstekken of kappen met wolfseinden, luiken voor de ramen etc.
- Zorgvuldige detaillering van overgangen en randafwerkingen dragen bij aan een dorps beeld.

Bebouwing nieuwe woonstraat

De bebouwing aan de nieuwe woonstraat krijgt een dorps uitstraling. Dit bereiken we door te variëren in positionering van de bebouwing, het toepassen van kappen en dorps materialen. Onderdeel van dit project vormt de realisatie van starterswoningen als collectief particulier opdrachtgeverschap. Omwille van de betaalbaarheid van de woningen is het noodzakelijk om 5 rijwoningen aaneen te schakelen. Om toch een dorps schaal en maat te bereiken, zijn er meerdere middelen om de relatief lange gevel kleinschaliger te laten ogen.

Positie op de kavel

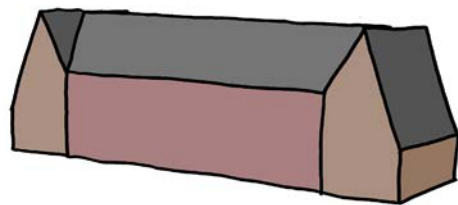
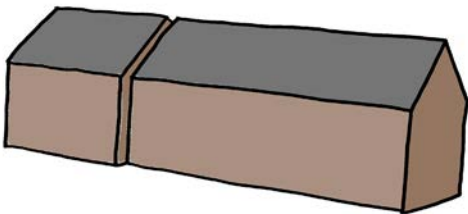
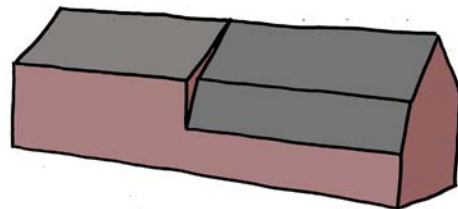
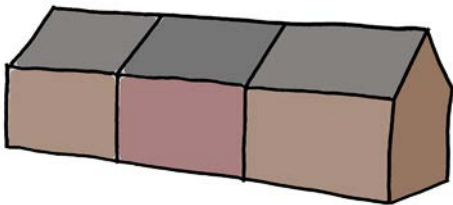
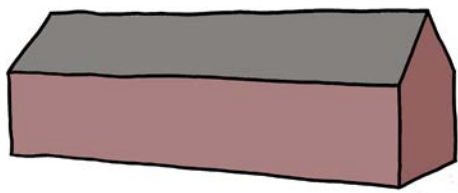
- De rooilijn ligt op minimaal 3m afstand van de erfgrans.
- De afstand tussen twee hoofdvolumes is minimaal 2m.
- Een hoofdvolume bestaat uit maximaal 5 aaneengeschakelde woningen.
- De afstand van hoofdvolumes van vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 2 m.
- Hoofdgebouwen liggen minimaal 3m achter de voorgevellijn.
- Wanneer kavels grenzen aan de openbare ruimte heeft het de voorkeur om de bijgebouwen aan de niet-openbare zijde te situeren.

Massa en kapvorm

- De hoofdvolumes bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa.
- Alle woningen hebben een dwars- of langskap. Platte daken zijn niet toegestaan.
- De maximale goothoogte is 4,5m, de maximale nokhoogte is 10m. Het is toegestaan om bijzondere kapvormen toe te passen, waardoor een volledig woonprogramma op de eerste verdieping mogelijk is en de goot toch laag ligt (zie de afbeeldingen hieronder). Zo bepalen grote kappen het beeld, passend bij de overgang van landschap naar dorp.



> Voorbeelden van dakbedekking die doorgetrokken is over de gevel op de eerste verdieping, waarbij ondanks en lage goot toch een volledig woonprogramma op de eerste verdieping mogelijk is.



> In een rij met meer dan 4 woningen krijgen maximaal 3 woningen exact dezelfde vormgeving en positionering.

Materialisatie en kleur

- Van groot belang is dat de variatie ook in de materialisatie tot uitdrukking komt. Er staan nooit twee hoofdvolumes met dezelfde materialisatie naast elkaar. Ook twee volumes aan dezelfde openbare ruimte krijgen niet exact dezelfde uitstraling en materialisatie.
- Het materiaalgebruik is rustig en ingetogen. Natuurlijke materialen zoals, baksteen, hout, keramische dakpannen of riet vormen de hoofdmaterialen voor gevels en daken.
- Ook het kleurgebruik is ingetogen. Gebruik bij voorkeur materiaal eigen kleuren.

Stijl en detaillering

- De architectuurstijl en vormgeving zijn vrij. Zowel eigentijdse als traditionele uitwerkingen zijn passend binnen de dorps variatie.
- Pas details toe die de dorps, informele sfeer versterken. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld royale dakoverstekken, mansarde kappen, veranda's etc.
- Zorgvuldige detaillering van overgangen en randafwerkingen dragen bij aan een dorps beeld.
- Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een open uitstraling met ramen en/of entrees.

Rijwoningen

Om een dorps schaal en maat te bereiken, zijn er diverse mogelijkheden om de relatief lange gevel van vijf aaneengeschakelde woningen kleinschaliger te laten ogen. Er mogen maximaal drie exact dezelfde woningen in één rij voorkomen.



> Dorps schaal en maat binnen rijwoningen door toepassen van gedraaide kappen en verschillende materialisatie

Mogelijkheden om te variëren zijn bijvoorbeeld:

- Bij meer dan drie woningen in één hoofdvolume verspringt de rooilijn minimaal 0,5m.
- Kapverdraaiingen binnen de rij.
- Verbijzondering van de hoekwoningen.
- Variatie in goot- en nokhoogtes.
- Variatie van materialisatie.

Voor de rijen aan de groene scheggen geldt dat de kopgevels aan het landschap bijzondere aandacht verdienen. Een royale kap bepaalt het beeld van deze kopgevels naar het landschap.

Architectonisch accent

Twee woningen vormen een architectonisch accent. De woningen liggen in de zichtlijn van de woonstraat haaks op de Veldbrugweg en zijn daarmee belangrijke blikvangers binnen de nieuwe buurt. De woningen hebben een bijzondere en open vormgeving, waarbij de kopgevels zich duidelijk oriënteren op de aangrenzende openbare ruimte. Mogelijkheden om dit te realiseren zijn bijvoorbeeld het toepassen van grote raampartijen, een erker of een bijzondere kap.



> Woningen met een architectonisch accent (oranje gemarkeerd)



> Grote dakoverstekken versterken de dorps uitstraling



> Themakaart erfafscheidingen



Struweelhaag



(lage) beukenhaag of geen erfafscheiding



'boeren' erfafscheiding



hoge beukenhaag, max. 1,8m hoog



lage beukenhaag, max. 1m hoog



> Lage haag in voortuin geeft een dorps karakter.



> Hoge beukenhaag als begrenzing van de zijtuin

Erfinrichting Veldbrugweg

De ligging op de overgang van dorp naar landschap, vraagt om een inrichting die aansluit op het omliggende landschap en op het beeld langs de Veldbrugweg. Voor de (voor)tuinen van de woningen aan de Veldbrugweg is de inrichting als 'boerenerf' passend.

Erfafscheidingen: voor- en zijtuinen aan openbare ruimte

- De erfafscheiding van de voortuinen is vrij, waardoor iedere kavel een andere uitstraling krijgt, passend bij de afwisseling die ook bij boerenerven aan de overzijde van de Veldbrugweg aanwezig is.
- Passend in het beeld van boerenerven zijn onder meer: een lage haag, een laag spijlenhekwerk of geen erfafscheiding. Schuttingen en gebouwde tuinmuren zijn niet toegestaan.
- Zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied hebben minimaal tot 3m achter de voorgevel eenzelfde erfafscheiding als bij de voortuin. Daarachter hebben de zijtuinen een beukenhaag van max. 1.8 m hoog.

Erfafscheidingen: achter- en zijtuinen aan landschap

Veel kavels grenzen met de achterzijde aan het landschap en één kavel ook met de zijkant. Op de hoekpunten vormt een struweelhaag de afscheiding tussen de tuinen en het landschap. Zo ontstaat een zachtere overgang tussen de nieuwe buurt en het omringende gebied. Bij de middelste kavels hebben bewoners een vrije keuze tussen het aanplanten van een (lage) beukenhaag als erfafscheiding of misschien zelfs geen erfafscheiding (enkel een afrastering om het vee tegen te houden). De tuinen hebben immers geen directe inzicht vanaf de openbare weg.



> Inrit en parkeerplaats op eigen erf, grind.

Parkeren op eigen erf

De twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen hebben een garage en één of twee parkeerplekken op de eigen kavel. Daarnaast hebben de woningen een garage op het achtererf. Inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in grind. Dit benadrukt de erfachtige uitstraling en past goed bij het dorpse karakter van de omgeving.

Erfinrichting nieuwe woonstraten

De dorpse karakteristieken komen duidelijk naar voren in de inrichting van voortuinen aan de nieuwe woonstraten.

Erfafscheidingen: voor- en zijtuinen aan openbare ruimte

- Aan de voorzijde is een lage beukenhaag van maximaal 1 meter hoog op eigen terrein verplicht.
- Bij zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied wordt de lage beukenhaag doorgetrokken tot minimaal 3m achter de voorgevel. Daarachter hebben de zijtuinen een beukenhaag van max. 1.8 m hoog.

Erfafscheidingen - achter- en zijtuinen aan landschap

Bij kavels die met de zij- of achterkant aan het landschap grenzen, vormt een struweelhaag de erfafscheiding. Bij de kopgevels van de rijwoningen die grenzen aan het landschap, loopt de lage beukenhaag van de voortuin door naar de zijtuin, tot aan de achtergevel van de woning. Hierdoor krijgt de buurt een open karakter richting de es.



> Inrit en parkeerplaats op eigen erf, klinkers.



> Veldbrugweg net buiten het dorp Lieren



> Dorpse inrichting van de Veldbrugweg in Lieren. Smalle asfaltweg met grindbermen en een beplanting van lindebomen. Het profiel met een grindberm en lindebomen aan één zijde zetten we door voor de nieuwe woningen.



> Doorzetten van beplantingslijn met nieuw te planten lindebomen.

Parkeren op eigen erf

De twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen hebben een garage en één of twee parkeerplekken op de eigen kavel. Enkele hoekwoningen hebben ook een parkeerplaats op de eigen kavel. Inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in klinkerverharding. Deze materialen sluiten aan bij het dorps karakter van de omgeving.

Inrichting Veldbrugweg

De linten hebben een agrarische oorsprong en de bebouwing langs het lint wisselt tussen de grove korrel van agrarische bebouwing en de fijne korrel van meer recente dorps bebouwing. Het wegprofiel is opgebouwd met de cultuurhistorisch waardevolle grindbermen en de beplanting van lindebomen draagt bij aan het lokale dorps karakter. De materialisering is eenvoudig, de oude linten in Lieren zijn asfaltwegen met een eenvoudig dorps profiel.

Profielen en verharding

- De rijbaan is een bestaande asfaltweg van circa 5,0 - 5,5 meter breed
- Tussen de rijbaan en de kavels ligt een grindberm. Deze geeft de weg een landelijk karakter en sluit goed aan bij de huidige grasbermen aan de overzijde van de weg.
- Het profiel watert af op de zijbermen waar het water kan infiltreren.



> Grasbermen met ruimte voor (informeel) parkeren

Parkeren

- In de grindberm kan op informele wijze worden geparkeerd. Parkeerplaatsen worden niet individueel aangegeven.

Verlichting

- Doorzetten van eenvoudige verlichting, armatuur hetzelfde als huidige armaturen aan Veldbrugweg.



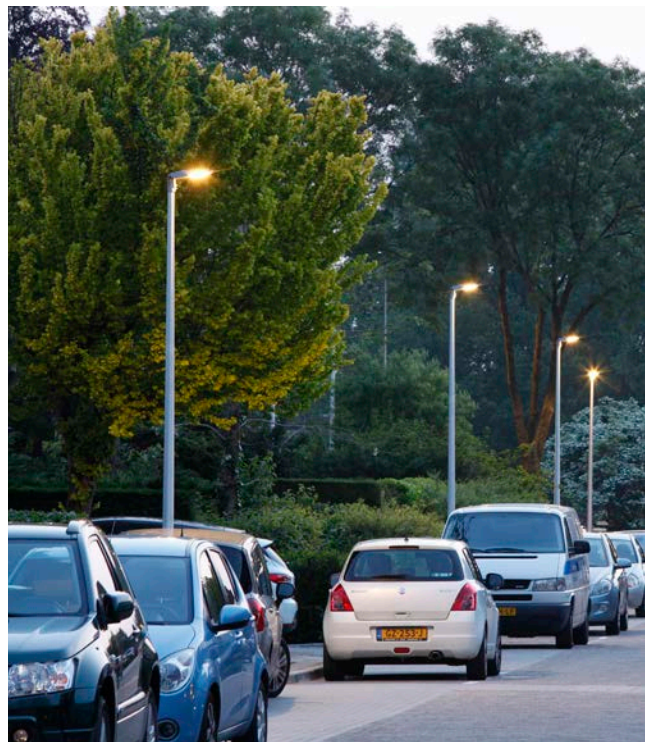
> Eenvoudige straatverlichting



> In de nieuwe woonstraten staat een groene, dorpse sfeer voorop. Beplanting met andere variëteit van gebiedseigen soort, bijvoorbeeld quercus rubra



> Betonstraatsteen met roodbruine toplaag versterkt een dorpse uitstraling



> Eenvoudige verlichting ondergeschikt aan verlichting op de Veldbrugweg

Inrichting nieuwe woonstraat

De nieuwe woonstraat achter de Veldbrugweg is meer planmatig opgezet. De woonstraat krijgt een dorpse inrichting, die zich duidelijk onderscheidt van de inrichting van de linten. De toegepaste materialen zijn eenvoudig en sluiten aan bij de materialisatie van al bestaande woonstraten in Lieren.

De woonstraat haaks op de Veldbrugweg heeft, vanwege de dorpse uitstraling en de ligging tegen het landschap aan, een beperkt aantal langspaarkeerplaatsen. De woonstraat parallel aan de Veldbrugweg ligt meer uit het zicht van het historische lint en biedt ruimte aan meer (haaks)parkeerplaatsen.

Profielen en verharding

- De rijbaan is 5 meter breed en bestaat uit betonstraatsteen met een roodbruine toplaag. De rijbaan heeft een a-symmetrisch profiel. De strook van 1 meter, direct voor de woningen, kan worden gebruikt om containers aan te bieden.
- Alle verkeersstromen maken gebruik van dezelfde rijloper.
- Het profiel is bij voorkeur kolkloos, wat betekent dat het regenwater ter plekke infiltreert. In het inrichtingsplan zal worden onderzocht of dit mogelijk is.

Parkeren

- Om de groene uitstraling van het gebied te versterken wordt waar mogelijk op eigen terrein geparkeerd.



> Een eenvoudig en dorpse profiel met een a-symmetrische opzet

- Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats in langs- of haaksparkeervakken. Deze zijn uitgevoerd in klinkers en worden op subtiele wijze aangeduid.

Voetpaden

- Voetpaden worden, net als de rijbaan, uitgevoerd in betonstraatsteen met een roodbruine toplaag. Zo ontstaat een samenhangend en dorps geheel.

Verlichting

- De verlichtingsarmatuur is eenvoudig en qua maat en schaal ondergeschikt aan de verlichting voor de Veldbrugweg.

Afvalinzameling

- Bij de entree van het nieuwe buurtje wordt een ruimte van 2,5x2,5m gereserveerd voor de plaatsing van een ondergrondse afvalcontainer.
- Bewoners van de woonstraat haaks op de Veldbrugweg kunnen hun afvalcontainer aanbieden in de strook die hiervoor is gereserveerd op de rijbaan.
- Nabij de T-splitsing wordt een ruimte gereserveerd voor het opstellen van containers van de andere woonstraat.

Beplanting

- De bermen worden eenvoudig ingericht met gras.
- Bomen van maximaal 2e grootte.
- De bomen zijn beeldbepalend voor de sfeer in de nieuwe woonstraten. Het heeft de voorkeur gebiedseigen beplanting toe te passen.



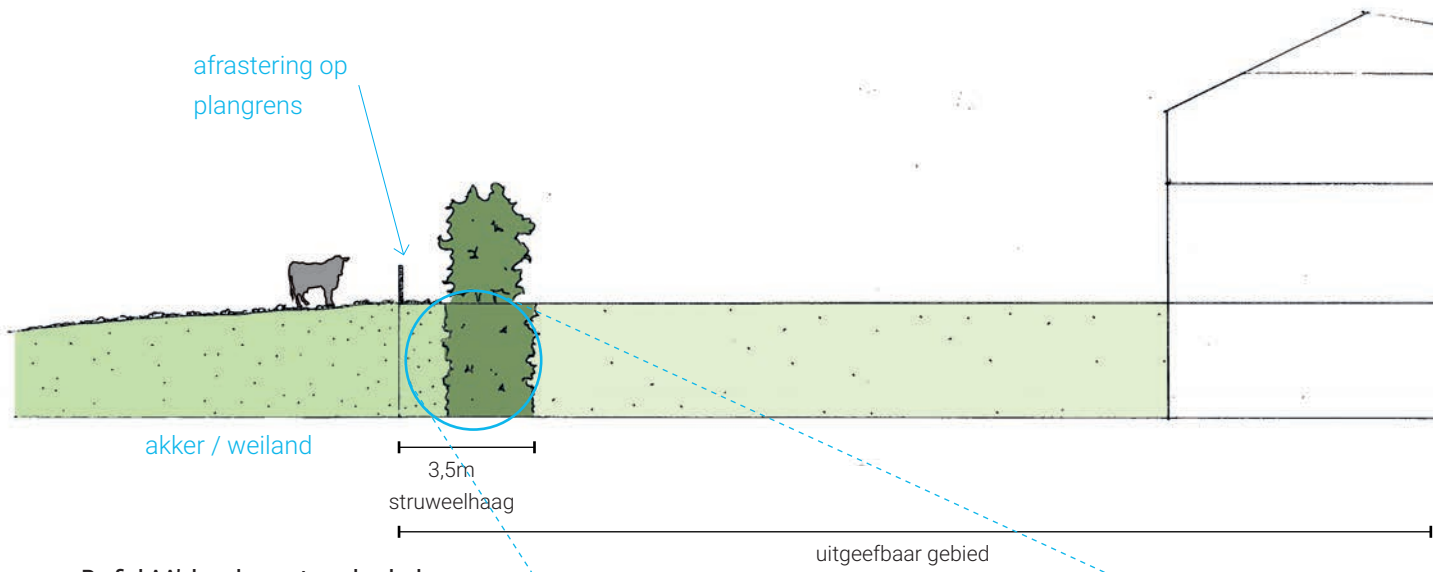
> Subtiele aanduiding parkeervakken



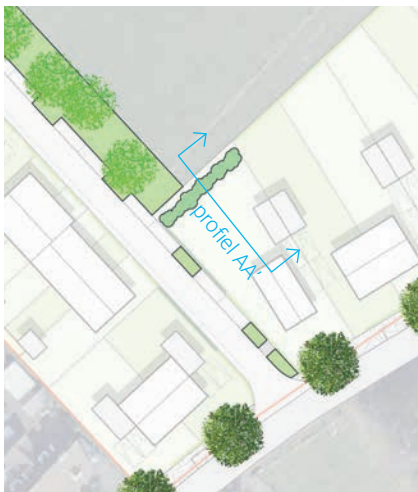
> Struweelhaag (bron Stichting landschapsbeheer)



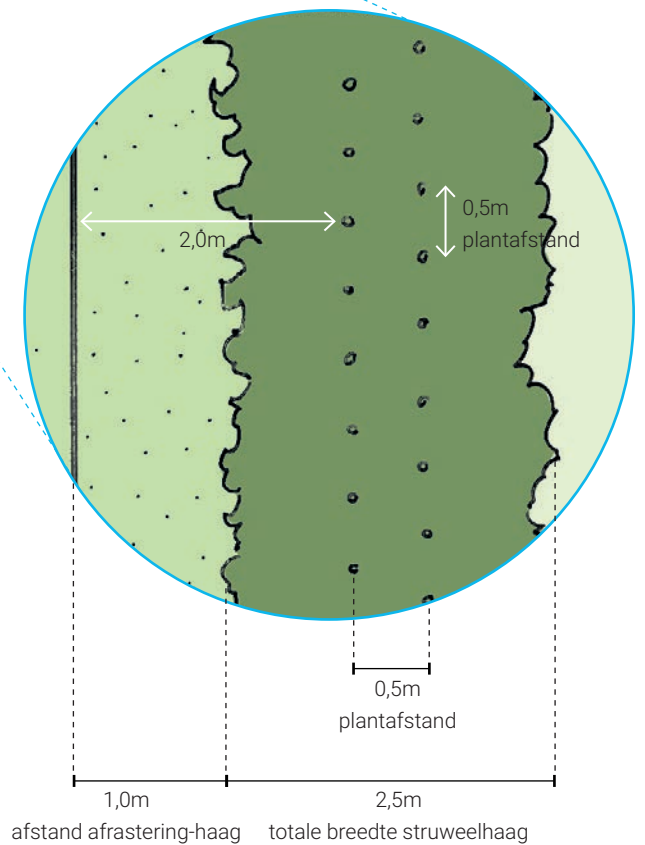
> Struweelhaag (bron Stichting landschapsbeheer)



> Profiel AA': kavel grenst aan landschap



> Locatie profiel AA'



Struweelhaag

Van belang is een zorgvuldige overgang tussen kavels en landschap. De belangrijkste functie van een groene erfafscheiding is dat vanuit het open landschap de woningbouwontwikkeling uit het zicht wordt onttrokken. Daarmee is het zeker niet de bedoeling om de woningen volledig onzichtbaar te maken vanuit het landschap; dat zou niet passend zijn bij de sterke relatie tussen dorp en landschap, die zo typisch is voor Lieren. Omwille van deze balans is gekozen voor een 'brede struweelhaag' als groene omzoming.

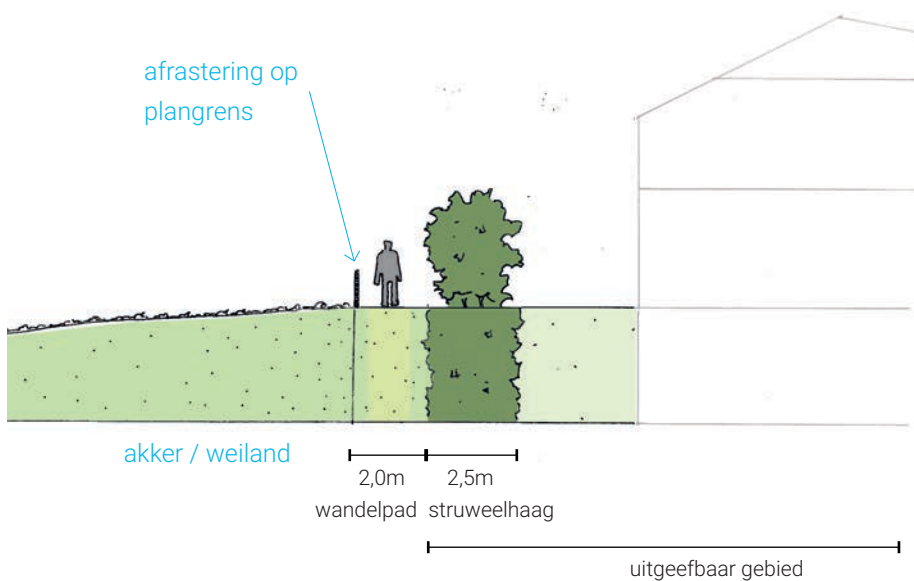
Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse soorten. De struiken groeien vrijuit, waardoor een weelderige haag ontstaat. Dit is precies het beeld dat wij voor ogen hebben. In de aanplant instructie wordt uitgegaan van een dubbele rij struiken met 2 struiken per strekkende meter.

Bij struweelhagen op kavels die direct grenzen aan het landschap wordt op 2,0 meter afstand van de buitenste stammen (op de kavelgrens) een afrastering geplaatst. Deze voorkomt aanvraat door vee. Profiel AA' maakt dit inzichtelijk.

Bij struweelhagen op kavels die grenzen aan het wandelpad is een afrastering op de plangrens voldoende. Profiel BB' maakt dit inzichtelijk.

De struweelhaag heeft na 6 jaar een hoogte van zo'n 2,5 - 3,0 meter bereikt. Na 10 jaar (zonder dat de haag is afgezet) is de struweelhaag zo'n 4,0 meter hoog.

Een volwassen haag is in totaal zo'n 2,5 meter breed. Wanneer de struweelhaag te hoog/breed wordt, kan deze worden gesnoeid of afgezet.



> Locatie profiel BB'



> Karakteristiek voor Lieren zijn de doorzichten tussen de bebouwing en de erven naar het achterliggende landschap.



> Speelaanleiding bijvoorbeeld met keien of houten stammen

Soorten



> Eenstijlige meidoorn
Crataegus monogyna



> Tweestijlige meidoorn
Crataegus laevigata



> Kardinaalsmuts
Euonymus europaeus



> Hondсроos
Rosa canina

Aanplant

- 3-jarig bosplantsoen (80-100 cm hoog);
- aanplanten op 50 cm afstand van elkaar;
- aanplanten in een dubbele rij (50 cm afstand);
- soorten niet individueel planten, maar in groepjes van dezelfde soort;
- na aanplant de voet van de haag vrijhouden van onkruid.

Onderhoud

- 3 jaar na aanplant waar nodig snoeien: weghalen van takken die problemen geven
- vervolgens eenmaal per 6 jaar snoeien of afzetten (tot 10-20 cm boven de grond);
- afzetten dient gefaseerd te gebeuren, om een groen beeld vanuit het landschap te waarborgen.

Inrichting groene scheggen

De twee groene scheggen zorgen voor een doorzicht naar het open essenlandschap. Deze zorgt ervoor dat het omringende landschap beleefbaar is in de nieuwe buurt. Ook is hier ruimte voor een kleinschalige speelplek met natuurlijke speelaanleidingen. Vanuit deze groene ruimte is een ommetje mogelijk via het weiland naar de Nieuwe Voorweg.

- Eenvoudige inrichting met gras.
- Enkele boomgroepen of solitaire bomen.
- Robuuste natuurlijke materialen, zoals een speelaanleiding van stammen of keien.
- De wandelpaden zijn aangelegd als eenvoudige 'klompenpaden' waar regelmatig gemaaid wordt.



> Pad wordt uitgevoerd als 'klompenpad'



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

[correspondentie SAB](#)

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

[bezoekadres Arnhem](#)

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

[bezoekadres Amsterdam](#)

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam