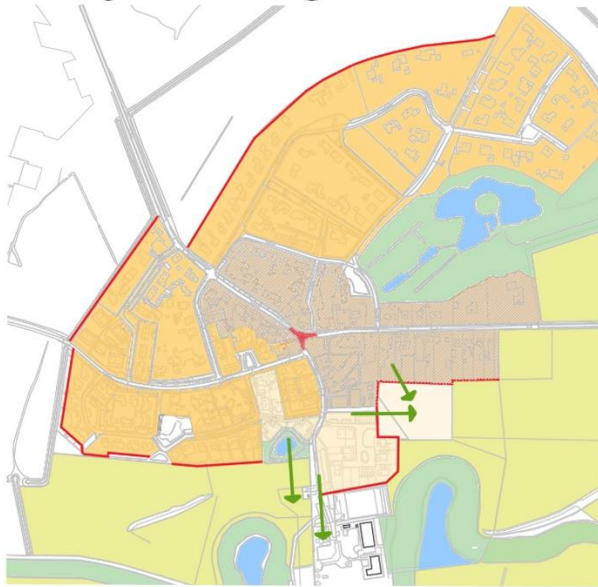


Presentatie

inloopavond
7 december

Analyse huidige situatie



- Historische lintbebouwing Almen
- Uitbreidingswijken
- Recente uitbreidingswijken
- Dorpsplein
- Open landschap buitengebied
- Achtere tuinen als rand/grens tussen buitengebied en het dorp
- Zichtlijnen naar het buitengebied

De zuidelijke woonbuurt het Erf vormt de meest recente uitbreiding van Almen. In het westelijke deel van deze nieuwe uitbreiding is de randbebouwing met de voorzijde op het buitengebied gericht. Hier is meer sprake van een zachte bebouwingsrand.

Almen is een dorp met een groene uitstraling. Het Berkeldal aan de zuidzijde ligt lager dan de Dorpsstraat. Niet alleen rond het dorp Almen, maar ook in de kern, is sprake van waardevolle groengebieden. Aan de oostkant van de kern is een groene long gelegen die als het ware de dorpskern binnendringt. Ook aan de zuidoostkant, ten zuiden van de Dorpsstraat, is sprake van waardevolle openheid in het Berkeldal.

Almen-Zuid IIB

Een historische kern in relatie met zijn landschap

De eerste bebouwing van Almen bestond uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat. In dit lint ligt het oude dorpscentrum met de kerk en dorpsplein. Kenmerkend in dit historische lint is de grote differentiatie aan bebouwingstypologie. Incidenteel is nog sprake van enkele zichtrelaties vanaf de Dorpsstraat naar het zuidelijke buitengebied c.q. de Berkel.

Uitbreidingen van de dorpskern zijn na de oorlog eerst aan de noordzijde ontstaan. De noordoostelijke woonbuurten hebben een groene uitstraling en liggen gedeeltelijk in het bos. Latere uitbreidingen vonden plaats aan de westzijde tot aan de beek en aan zuidwestzijde tot aan de rand van het beekdal. Kenmerkend aan deze latere westelijke uitbreidingen zijn de grondgebonden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en de meer aan-een-geschakelde woningen. Opvallend is dat in deze latere uitbreidingen nagenoeg overal de woningen aan de bebouwingsranden met hun achterkant/tuin op het buitengebied zijn georiënteerd. Vaak ontstaan hiermee randen, met geen of nauwelijks zichtlijnen naar het buitengebied, vanaf de aanliggende woonstraten.



Zichtlijnen van plangebied Almen Zuid 2B naar buitengebied



Zichtlijn van Berkelweg naar buitengebied en ook plangebied van Almen Zuid 2B



Zichtlijnen van en vanaf buitengebied naar het Erf waar een zachtere bebouwingsrand te zien is.



Zichtlijnen vanaf plangebied naar parkeerplek Hoofdige Boer aan de Dorpsstraat



Zichtlijnen van parkeerplek van Hoofdige Boer naar plangebied en uiterwaarden.

Zichtlijnen van en naar het buitengebied



Het programma van eisen & stedenbouwkundige uitgangspunten

Het programma van eisen

- Een kwantitatief bouwprogramma van minimaal 13 en maximaal 15 woningen waarvan minimaal 6 starters (rijen)woningen.
- Variëteit in bebouwingstypen, bebouwingshoogten en bebouwingsmassa.
- Realisatie van water, afvoer, drainage en infiltratie.
- Realisatie van natuurinclusief bouwen.
- Voldoende parkeergelegenheid.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Behoud en aansluiten op bestaande dorp met realisering van het dorps karakter
- Behoud en aansluiten op bestaande landschappelijke kwaliteiten met realisering van een goede landschappelijke inpassing
- Realisatie van zichtlijnen op het buitengebied
- Behoud of verplaatsing en vergroting van bestaande wadi's.
- Parkeren binnen plangebied.

Verkavelingsvoorstel 1

Almen-Zuid IIB



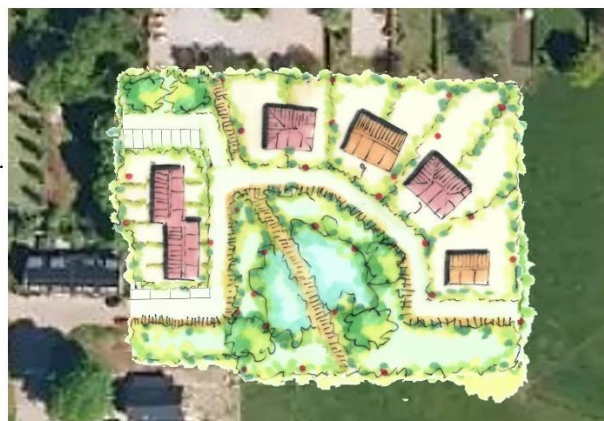
De verkaveling omvat 13 woningen. In de verkavelingen worden de bestaande wadi's, op dezelfde plaats, gehandhaafd. De 6 starters woningen staan aan de noordwestzijde, grenzend aan het schoolterrein. Hiermee blijft er sprake van een zichtrelatie vanuit de Hoofdige Boer naar het buitengebied en behouden de bestaande aangrenzende woningen aan de Dorpsstraat vanuit de achtertuinen ook zicht. Door de starterwoningen op deze plek te plaatsen wordt er meer gevoel voor openheid gecreëerd voor bestaande woningen aan de Dorpsstraat dan het geval zou zijn als de rijtjes woningen elders in het plangebied geplaatst zouden worden. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woning staan rondom een centrale groenvoorziening. Alle woningen staan met de voorkant georiënteerd op het buiten_ gebied en hebben zicht op de Berkel en het buitengebied. Hiermee wordt het rivieren landschap deel van de openbare plek van deze nieuwe uitbreiding van het dorp. De centrale groenvoorziening in het gebied kan als wadi met natuurontwikkeling en mogelijk voor een deel als natuurspeelplaats worden ingericht. De centrale groenvoorziening ligt lager dan de woningen, waarmee het aanwezige hoogteverschil (aflopend richting de Berkel) ook wordt benut en zichtbaar gemaakt in de inrichting. Parkeren vindt plaats op eigen terrein van de woningen en met langspaarkeerplaatsen voor de rijenwoningen.

Alternatief verkaveling optie 1

Voor deze verkavelingsoptie is een alternatief bedacht waarbij parkeerplaatsen aan de noordwestelijk rand van het gebied worden geplaatst. Hiermee ontstaat ook een buffer tussen de nieuwe (starters)woningen en de parkeerplaats van de Hoofdige Boer. In dat alternatief wordt een deel van de huidige wadi verplaatst.



Wadi met random woningen



Alternatief verkaveling optie 1

Verkavelingsvoorstel 2

Almen-Zuid IIB



De verkaveling omvat 14 woningen. In deze verkavelingsoptie wordt een deel van de bestaande wadi's verplaatst. De 6 starters woningen staan aan de zuidzijde in twee blokken van drie woningen. Deze twee bouwblokken met elk drie woningen zijn alzijdig uitgevoerd. Dat betekent altijd ingericht als voorzijde, zonder achtertuinen en rondom de woning een kleine strook privé groen. De directe zichtlijn naar het buitengebied vanaf de Berkelweg is in deze optie belemmerd door de blokken van drie woningen maar zichtlijnen naar het zuidelijk en oostelijk gelegen buitengebied zijn vanuit het plangebied mogelijk. De starters woningen krijgen in deze optie een prominente en bijzondere positie in het plangebied. Vanaf de woningen is zicht op het buitengebied, het zicht op het open landschap is voor deze woningen toegankelijk gemaakt.

De groenvoorziening, centraal in het gebied, kan als wadi met natuurontwikkeling en mogelijk voor een deel als natuurspeelplaats worden ingericht. De woningen liggen rondom deze centrale groenvoorziening. Parkeren vindt plaats op eigen terrein van de woningen en met een parkeercoffer aan de oostkant voor de starterswoningen aan de zuidzijde van de nieuwe buurt.

In deze optie zijn er meer woningen dichterbij bij de woningen op de Dorpsstraat geplaatst dan in de eerste verkaveling. De zichtlijn naar het buitengebied vanaf de Berkelweg is in deze optie belemmerd door de nieuwe woningen in het landschap geplaatst. De starters woningen krijgen in deze optie wel een prominente en bijzondere positie in het plangebied.



Wadi onderdeel van het woongebied



Bijzondere woonvorm aan de rand van het buitengebied

Verkavelingsvoorstel 3

Almen-Zuid IIB



De verkaveling omvat 15 woningen. In deze verkavelingsoptie wordt één van de bestaande wadi's verplaatst. De meeste woningen staan rondom een (woon)erf. Daar staan ook de starterswoningen, grenzend aan het schoolterrein, in twee woonblokjes van 4 en 3 rijenwoningen, in totaal 7 starterswoningen in plaats van 6 starterswoningen in de andere verkaveling opties. Door de starterwoningen op deze plek te plaatsen wordt er meer gevoel voor openheid gecreëerd voor bestaande woningen aan de Dorpsstraat dan het geval zou zijn als de rijtjes woningen elders in het plangebied geplaatst zouden worden.

Aan de oostzijde van de nieuwe woonbuurt zijn de twee-onder-een-kap woningen gepland. Met de noord-zuid oriëntatie van de woningen aan de oostzijde blijft er sprake van een zichtrelatie vanuit de Hoofdige Boer naar het buitengebied.

De groenvoorziening met wadi is aan de zuidzijde van de nieuwe buurt gesitueerd en kan met natuurontwikkeling en mogelijk voor een deel als natuurspeelplaats, worden ingericht. De groenvoorziening ligt lager dan de woningen, waarmee het aanwezige hoogteverschil (aflopend richting de Berkel) ook wordt benut en zichtbaar gemaakt in de inrichting. De zichtlijnen vanaf de Berkelweg naar het buitengebied worden in deze optie gehandhaafd.

Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte op het (woon)erf en voor de oostelijk gelegen woningen op eigen erf.



Nieuwbouw op erven



