



architectuur en stedenbouw

't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 1188
fax: 033 470 0611
e-mail: info@svp-svp.nl
internet: www.svp-svp.nl

Regeling rug-aan-rug woningen Scherpenzeel

Scherpenzeel-zuid supervisie en inpassing bouwplannen

22 oktober 2020
Kenmerk 2815D/N2020-01/ES
Projectnummer 2815D

Aan

Wouter Algra

Van

Erwin Stoffer

1. Aanleiding

In Scherpenzeel worden voor verschillende doelgroepen woningen gerealiseerd. In bijvoorbeeld de ontwikkeling Akkerwinde, Heijhorst Zuid en ook de toekomstige ontwikkelingen De Nieuwe Koepel en Akkerwinde II is of wordt het type rug-aan-rug gebouwd. Deze woningen zijn met name geschikt voor starters en alleenstaanden. Het type is twee of meer tegen elkaar gebouwde woningen (zie het onderstaande voorbeeld), met een kleine tuin. Deze geschakelde woningen zorgen ervoor dat de tuin zowel voor- als achtertuin is. En dat is een ruimtelijk dilemma als verschillende gebruiksmogelijkheden (zoals berging, containeropslag, erfafscheiding en zitplek die gewenst zijn en tegelijkertijd een representatief beeld naar de openbare ruimte belangrijk is. Toch komen er verzoeken binnen voor gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde in de voortuin.



De bouwregels van bijvoorbeeld de bestemmingsplannen Akkerwinde en Heijhorst Zuid voorzien niet in een regeling voor het realiseren van gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde in de voortuin. Om tegemoet te komen aan de behoefte van de gebruiker bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd is het zaak verrommeling van het stedenbouwkundig beeld te voorkomen. Daarom is er behoefte aan een document met stedenbouwkundige onderbouwing en richtlijnen

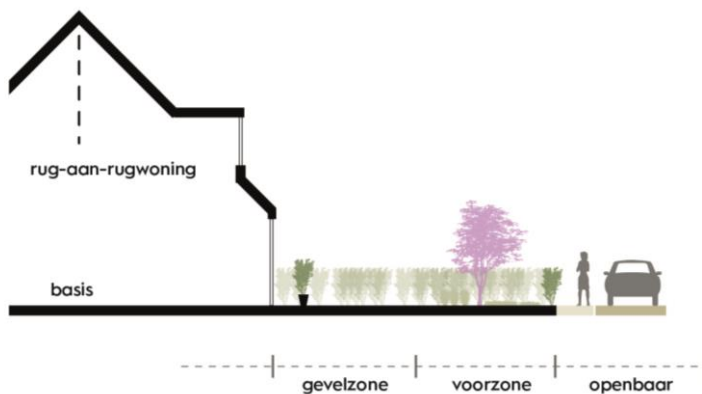
voor gebouwen/bouwwerken in het voorerf bij dit type woningen. Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd om dit ruimtelijk te beoordelen en te onderbouwen met richtlijnen. Het document vormt het kader bij aanvragen omgevingsvergunning om te bepalen of afwijken van het bestemmingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Vanwege de mogelijke impact van gebouwen/bouwwerken in het voorerf op naastgelegen percelen is het advies aan initiatiefnemers om de plannen altijd te bespreken met de burens.

2. Ruimtelijk beeld

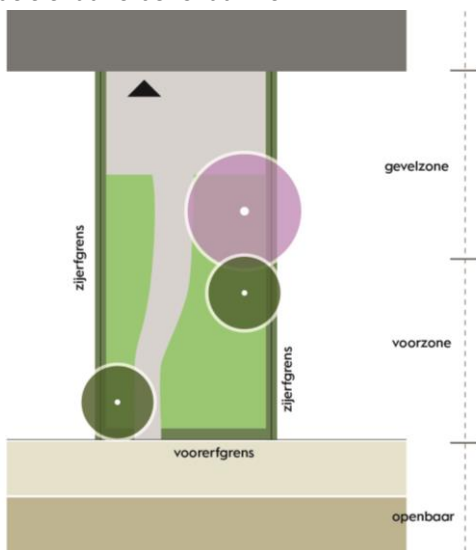
De voortuin heeft in de dorpse uitbreidingen zoals Heijhorst Zuid en Akkerwinde zoals omschreven een dubbele functie; het moet zorgen voor een representatief beeld aan de voorzijde van de straat met zicht op de woningen en het moet zorgen voor privacy en gebouwen en bouwwerken die normaal in een achtertuin te vinden zijn. Dit moet in balans zijn.

Het is belangrijk dat de bouwmassa van het gebouw met rug-aan-rugwoningen overeenkomt en dat de impact op de straat beperkt is. Om toch ruimte te geven aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt onderscheid gemaakt in een voorzone en gevelzone. Elke zone is de helft van de volledige tuin.

Basis situatie doorsnede



Basis situatie bovenaanzicht



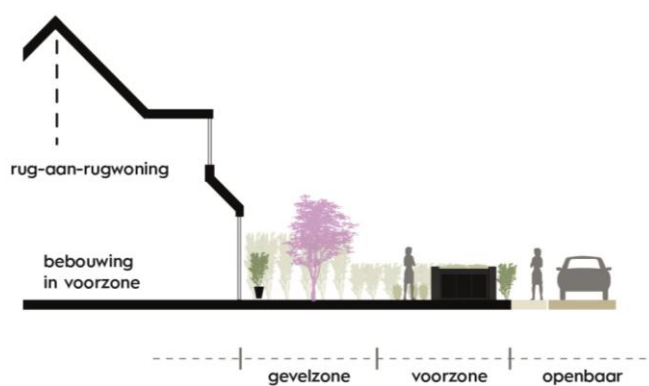
3. Richtlijnen

Voorzone

Het beeld in de voorzone moet bij uniform en laag zijn, zodat er over een langere tijd een groen en niet rommelig beeld ontstaat en de impact op de straat beperkt is. Dat past bij de herkenbaarheid van de entree en de dorps invulling aan de straat met groene voortuinen. Een aantal richtlijnen dragen daar aan bij:

- Een lage (groenblijvende) erfafscheiding op de overgang tussen tuin, straat en zijerfgrens van maximaal 1,2 meter hoog;
- De hoogte van gebouwen is maximaal 1,2 meter en bij een overkapping uitgevoerd in een groene sedumdak;
- De afstand van gebouwen tot de voorste erfrens bedraagt minimaal 30 centimeter.
- Herkenbare toegang met pad tot de voordeur en hek of poortje dat past bij de architectuur van de woning.

Voorbeeld van bebouwing in de voorzone

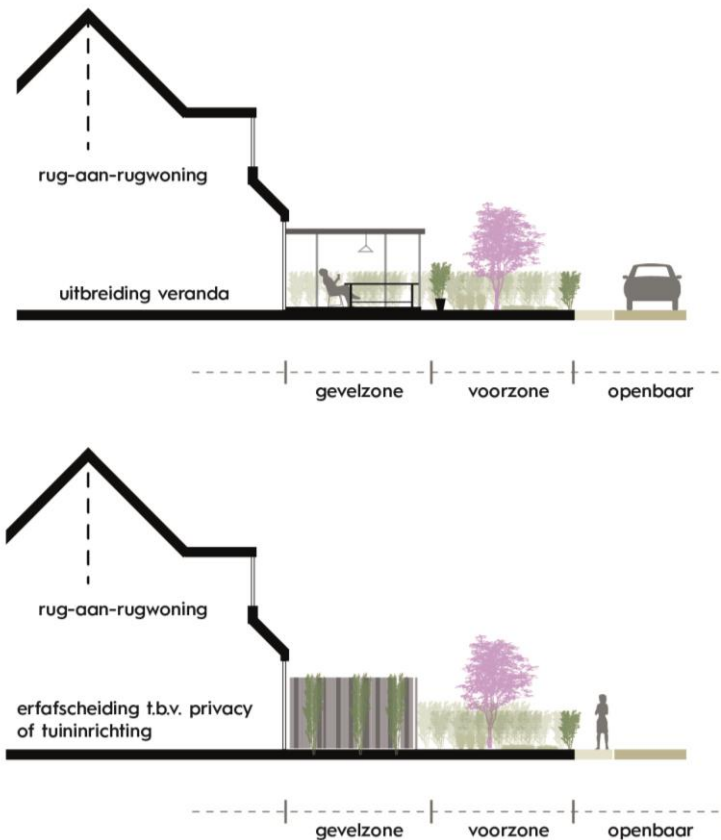


Gevelzone

De gevelzone geeft meer ruimte om gebouwen of bouwwerken te realiseren met ruimte voor een hogere bouwhoogte en een minder groene uitstraling, maar juist passend bij de architectuur van de woning. Denk aan een kast voor tuingereedschap, buitenkeuken, overdekte (fietsen of motor)stalling, erfafscheidingen voor privacy en veranda's. Deze zijn aanvullend op de standaardberging bij een woning, die vaak inpandig, mee ontworpen met/tegen de woning, of in het geval van Akkerwinde op de kopse kant van het blok is gerealiseerd. Een aantal richtlijnen bij de gevelzone zijn:

- Een hoge (groenblijvende) erfafscheiding is maximaal 2 meter hoog en past qua kleur of materiaal bij de uitstraling van de woning
- De hoogte van gebouwen is maximaal 2,5 meter en past qua kleur of materiaal bij de uitstraling van de woning
- Maximaal 2/3 van de oorspronkelijke gevel mag bebouwd worden

Voorbeeld van bebouwing in de gevelzone



Bebouwingsoppervlakte

Met de onderverdeling in voor- en gevelzone en ruimte om bouwwerken te realiseren bestaat alsnog de kans dat er teveel tuin wordt bebouwd. Te veel bebouwing en te weinig tuin draagt niet bij aan het handhaven van een dorps groen beeld. Een aantal richtlijnen om daar een balans in te vinden is:

- De bebouwing in de voortuin is minder dan 33 procent van het totale oppervlak van de totale tuin
- In de gevelzone kan maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel bebouwd worden
- De voorzone kan maximaal voor de helft bebouwd worden, om de toegang naar de woning te waarborgen

Voorbeeld van de benutting van 33% bebouwingoppervlakte in de tuin

