

KAVELPASPOORTEN OVER DE LAAK - WATERRIJK



04 december 2019



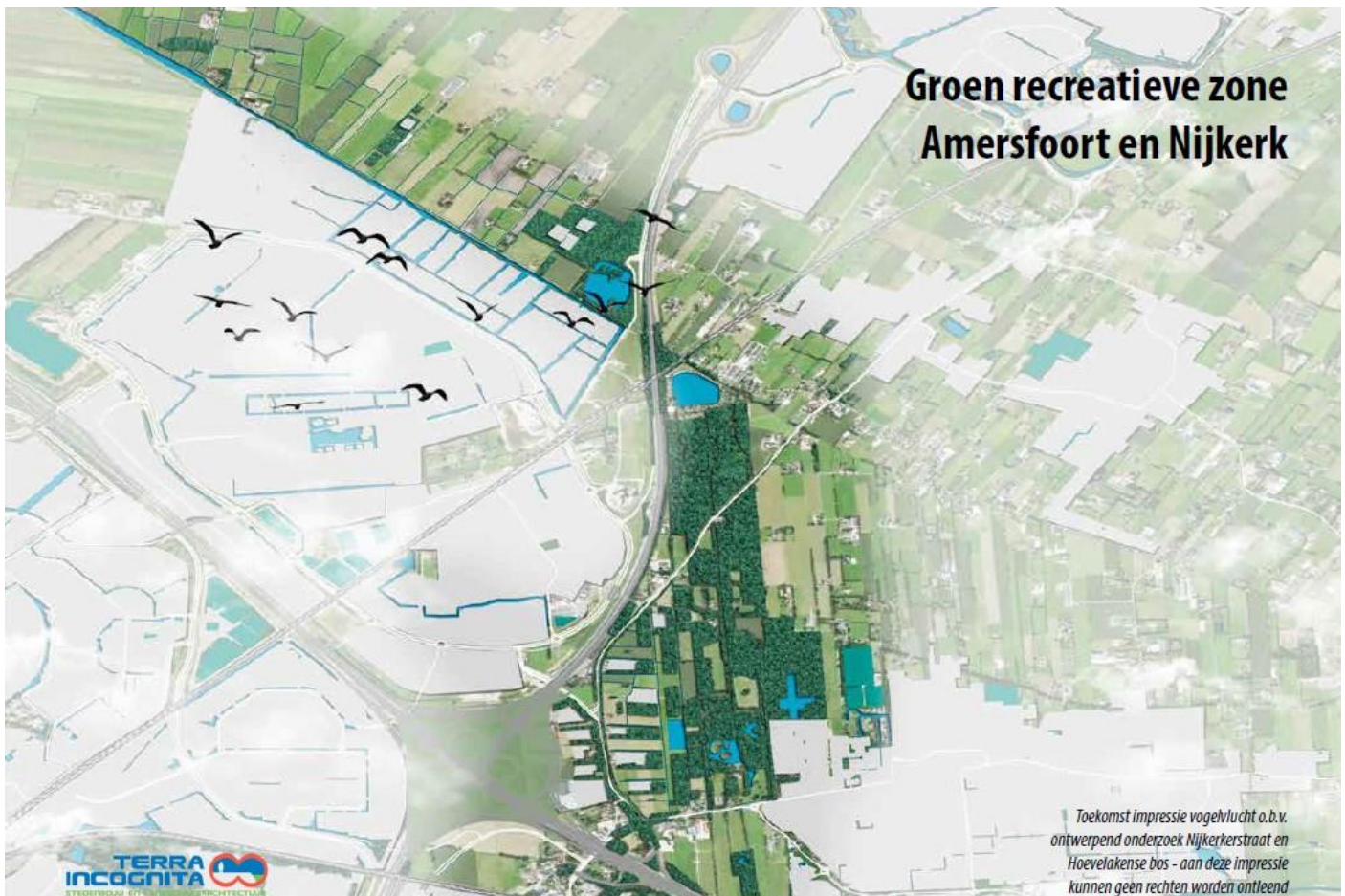
INLEIDING

Kavelpaspoorten Over de Laak - Waterrijk

In de ontwikkelingsvisie Over de Laak is veel ruimte voor natuurontwikkeling en voor de ontwikkeling van lichte recreatie. Dit gaat gelijk op met de ruimtelijke verkenning voor de groen recreatieve zone Amersfoort en Nijkerk, de groene buffer. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de natuur door recreatie voor iedereen toegankelijk te maken. Omdat het gaat om openbaar groen, ligt het voor de hand dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg en het beheer. Door enkele bestaande erven in Over de Laak anders in te richten en opstallen te slopen voor woningbouw komt er meer financiële ruimte om de totale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

In het gebied liggen een aantal beschikbare erven, die jarenlang matig onderhouden zijn. Ook staan er naast de woningen veel bijgebouwen, die niet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Gebiedsontwikkeling op een passende wijze levert aanvullende middelen op om de ontwikkelingen van natuur en recreatie te kunnen financieren. Nieuwe erven en bouwwerken moeten dan een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het gebied, daarom worden ze ontwikkeld aan de hand van strikte kavelpaspoorten. Hierdoor is het op voorhand duidelijk wat de ambities zijn. Behalve dat ze inspiratie bieden voor de planontwikkeling vormen ze ook het kader bij de welstandsadviesgeving en vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Voor het totale gebied is het belangrijk te weten dat er op meerdere vlakken ruimtelijke invloeden zijn; zo liggen er behalve de opgave voor recreatie en natuurontwikkeling ook voorstellen voor boscompensatie en ontwikkeling van zonnevelden.



LANDSCHAPSERFPRINCIPES

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Nationaal landschap Eemland, overgang

Beplanting:

Rijen knotwilgen, elzensingels en groepsgewijze beplanting verzachten de randen.

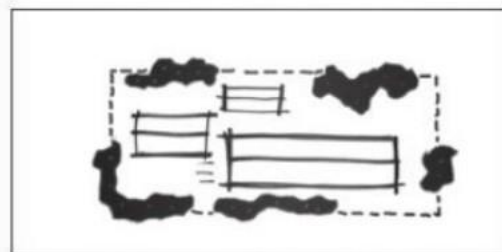
Landschap:

- Kavel beplanting haaks op de wegen, als geleiding naar de horizon;
- Langs wegen komt opgaande beplanting voor;
- Kavelgrens is vaker een hek of houtwal en minder een slootje;
- Erf is een samenstelling van opgaande beplanting;
- Onderscheid tussen hoofdgebouw en met detail en abstracte schuren;
- Grasdaken leggen een relatie tussen bebouwing en het weidelandschap;
- Struinpaden maken het landschap toegankelijk, rekening houdend met landbouw en broedseizoen;
- Recreatieve groep wordt gekoppeld aan bestaande recreatieve punten;

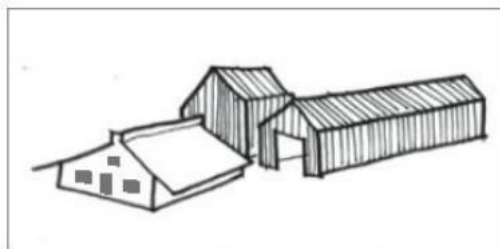
Bebouwing:

- Groene randen hebben een ruime diepte; bv diepe tuinen, 3 rijen bomen rond de openbare weg of brede groene rand bij bedrijfskavels;
- Erf toont zich als een compositie van opgaand groen en gebouwen.

Het landelijk gebied waar de vijf kavels van de ontwikkelingsvisie 'Over de Laak' in liggen, is onderdeel van het Nationaal Landschap Eemland. Binnen dit nationaal landschap zijn verschillende gebieden herkenbaar met allen specifieke karakteristieken. Deze vijf kavels liggen in het deelgebied 'overgang' waarbij met name de afwisseling van halfopen ruimten met zichtrelaties naar de open polders beeldbepalend zijn.



Erf is een samenstelling van gebouwen en opgaande beplanting



Onderscheid tussen hoofdgebouw met detail en abstracte schuren

ERFPRINCIPES

Ervencounselant- Gelders Genootschap

1. Ensemble

Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfopbouw en beplanting.

2. Hierarchie

Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat prominent op het erf.

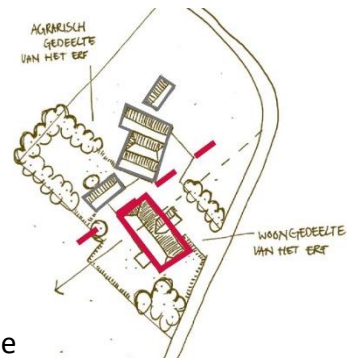
3. Entree

De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte / erf, het erf heeft één duidelijke toegang / hoofdentree.

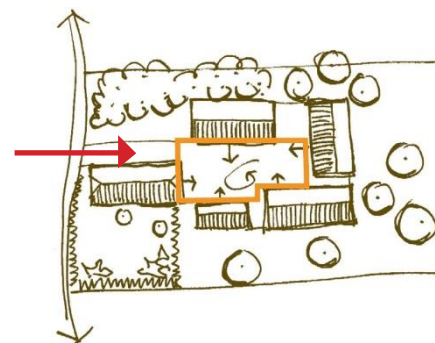
4. Verankering

Het erf is verankerd in het landschap door onder andere positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

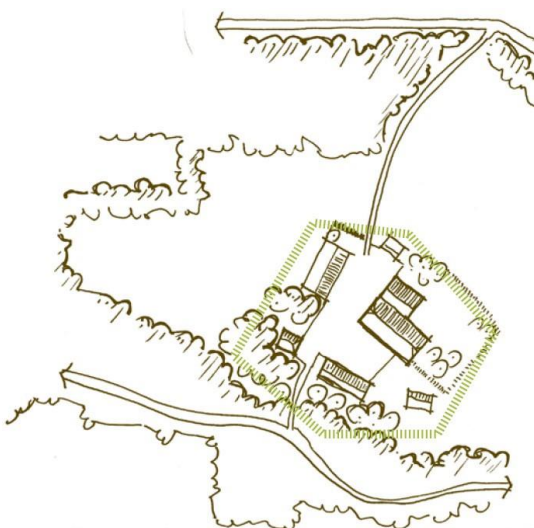
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij veranderingen of nieuwe erven is het belangrijk om de herkenbare eenheden van erven te behouden. Zodat de nieuwe erven bijdragen aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



2. Hierarchie



3. Entree



1. Ensemble



4. Verankering

KAVELS EN WONINGEN

Mogelijkheden en alternatieven

Achterhoekerweg 1a

- 2 vrijstaande woningen

Achterhoekerweg

- Gebouw Tuinpark

Achterhoekerweg 6

- a. 1 vrijstaande woning
- b. 2 vrijstaande woningen
- c. 1 vrijstaande woning

Pallisaden 16

- 3 vrijstaande woningen

Domstraat 86

- herbouw 1 vrijstaande woning

Domstraat 82

- herbouw scoutinggebouw

Het uitgangspunt voor het realiseren van woningen is de positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landschap. Het idee hierbij is tweeledig, in eerste instantie leveren bouwmogelijkheden direct geld op voor het toegankelijk maken van het gebied, nieuwbouw zal dan aan specifieke randvoorwaarden moeten voldoen om de ambitie waar te maken.

Hiervoor zijn vanuit het verleden verschillende 'rekenmodellen' als kaders gebruikt allemaal bekend als ruimte voor ruimte-regelingen om voor iedere ontwikkeling dezelfde basis te genereren (circa 600m³ woning met 75 m² bijgebouw). De verschillende modellen gaan allen uit van het principe: "Hoeveel bebouwing kan een gebied hebben, zonder dat het karakter negatief wordt beïnvloed." Dat is ook bij de invulling van de vijf kavels het uitgangspunt. In de visie is het verwoord als afname van 50 % bebouwing.

Op overige huidige vier erven is een totaal van bebouwing van 3.234 m² aanwezig, waarvoor 10 kwalitatieve woningen passend in het landschap kunnen worden teruggebouwd.

Ten aanzien van de sloop van alle bestaande opstallen en kap van bomen, zijn de ecologische randvoorwaarden uit de ontheffing van toepassing.

KAVELS EN WONINGEN

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunten

- Inventarisatie van alle bomen is leidend voor de inrichting van de kavel.
- De kavels worden gekenmerkt door vrijstaande bebouwing;
- Om het groene karakter te bewaken wordt een brede bebouwingsvrije zone (nationaal landschap) rondom de bebouwing op de kavel aangehouden.
- Hoofd- en bijgebouwen zijn alleen binnen het aangegeven bouwvlak van het perceel toegestaan in dit gebied van het nationaal landschap Eemland.
- Voor de architectuur zal moeten worden gekozen voor een terughoudendheid ten gunste van de landschappelijke samenhang, karakteristiek en grote zichtbaarheid vanuit de omgeving. Gebouwen krijgen een degelijke uitstraling, uitgaande van rustige, ingetogen architectuur, waarbij eenvoudige volumes en natuurlijke materialen rust en harmonie in het landelijk gebied brengen.
- Natuur-inclusief bouwen.

Regels en kaders

Voor de bebouwing gelden de volgende architectonische kenmerken, randvoorwaarden en eisen:

- Uitgangspunt bij de opbouw van de woningen zijn eenduidige rechthoekige volumes met een enkelvoudige kap;
- Gebouwen op één erf hebben een samenhangende architectuur en zijn in één hand ontworpen waarbij de erfopzet de hiërarchie bepaald;
- Woningen hebben duidelijke gevelbeëindigingen in de vorm van daken, gevellijsten of overstekken;
- Hoofdvlakken van de gebouwen bestaan uit natuurlijke materialen, die geleidelijk verouderen;
- Het kleurgebruik bij de woningen is ingetogen, met gedekte tinten of kleurtinten zoals grijs, aarde en bruin;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak; maximaal 2 per dakvlak met een breedte van 2,5 meter.
- Aan- en bijgebouwen moeten in het bouwvlak van de tuinkavel worden gebouwd;
- Aan- en bijgebouwen geen gebouw zijnde, zoals luifels en overkappingen hebben een maximale diepten van 2 meter gerekend vanaf het hoofdvolume;
- Uitstekende balkons, als toevoeging aan het hoofdvolume zijn niet toegestaan;
- PV-panelen worden in het dak geïntegreerd en zijn onderdeel van de architectonische expressie.
- Gezamenlijke inrit (maximaal 4 meter breed) per kavel; meerdere woningen worden vanuit een centraal erf op de kavel ontsloten.

referentiebeelden: eenduidige bouwvolumes



ACHTERHOEKERWEG 1t/m3

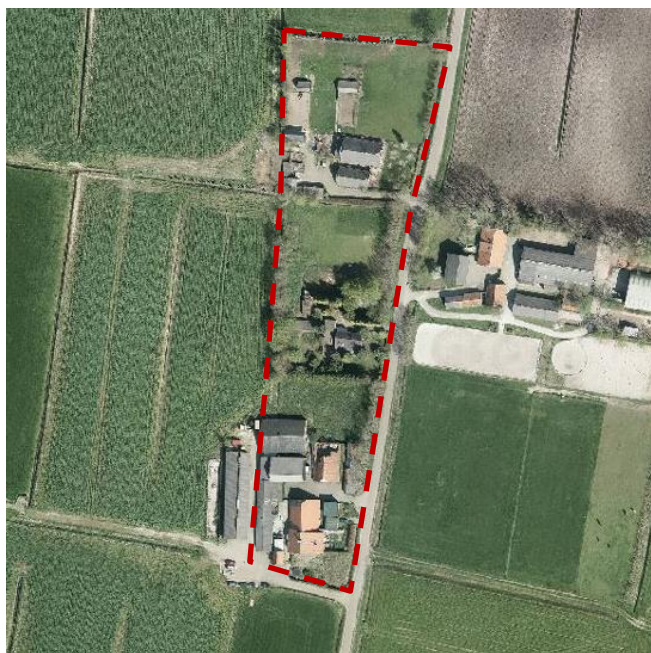
locatie

Ten westen van de Achterhoekerweg wordt natuur ontwikkeld door het polderlandschap te vernatten, een gebied waar recreanten welkom zijn in het natuurlandschap van de polder.

Met de herontwikkeling aan de Achterhoekerweg 1a wordt een wandelpad naar het te ontwikkelen natuurgebied aangelegd. Op de rest van de kavel van circa 3.200 m² kunnen twee vrijstaande woningen worden gebouwd met een gezamenlijk bijgebouw, ter vervanging van de huidige gebouwen.

ruimtelijk beeld

Het uitgangspunt is dat er verschillende erven ontstaat met daarop een combinatie van bouwvolumes die samen een erfensemble vormen, één hoofdgebouw, één schuurwoning en één kapschuur, zodat de ruimtelijke eenheid van past in de schaal van de omgeving: de bebouwing moet elkaar niet beconcurreren, maar zowel in positionering als in architectonische uitstraling bij elkaar passen.



bestaande situatie



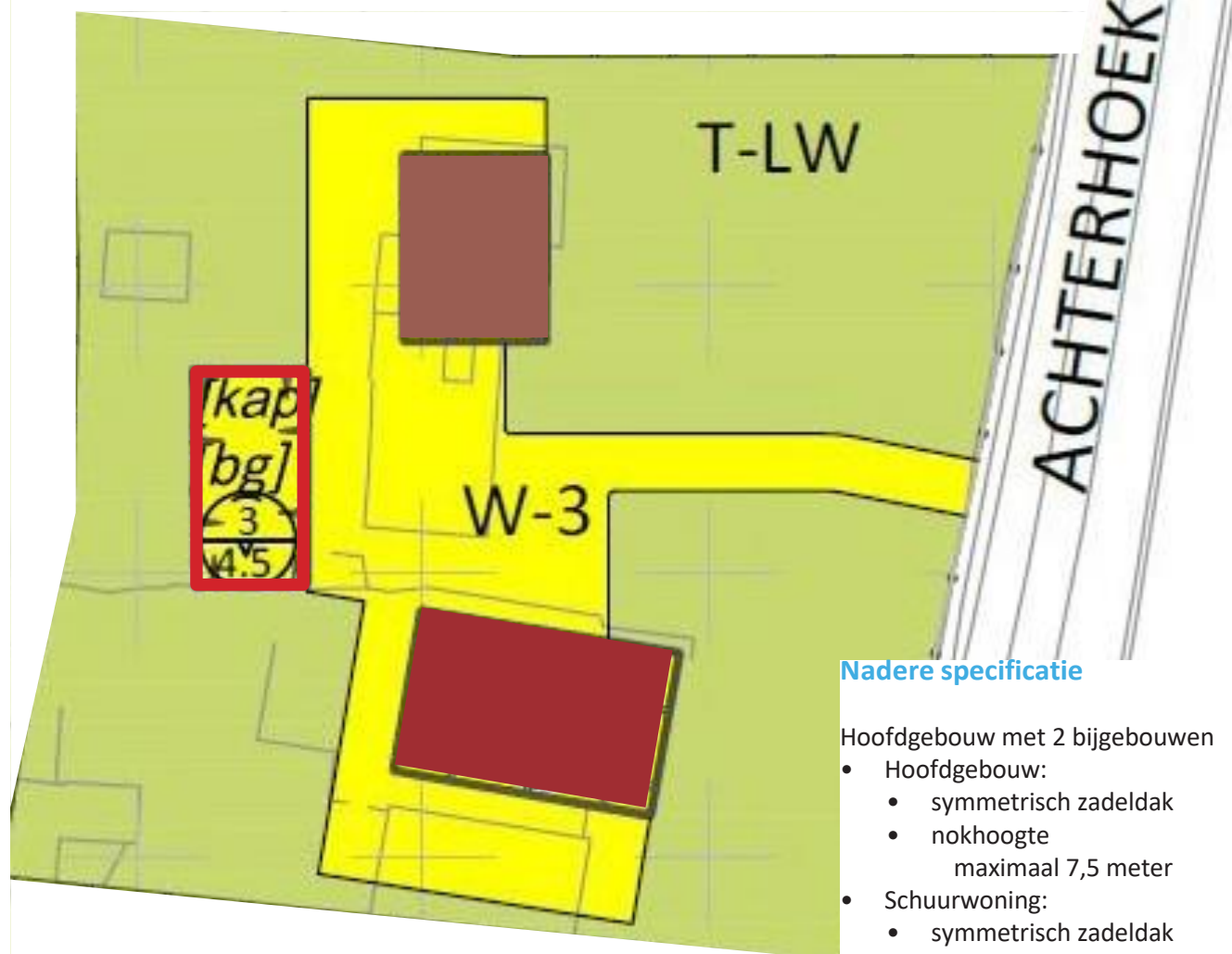
Voorbeelduitwerking:
bebouwing in relatie tot de omgeving

kader

kavelgrootte	totaal 3.200 m ²
wooneenheden	maximaal 2
gezamenlijk bijgebouw	maximaal 1, max. 120 m ²
per woongebouw	
bouwvlak	maximaal 130 m ²
inhoud	600 m ³
goothoogte	maximaal 3 meter
dakhelling	
• hoofdgebouw	tussen 30 en 45 graden
• overige bebouwing	tussen 30 en 40 graden
massa	enkelvoudig bouwvolume

KAVEL

Achterhoekerweg 1



Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 2 bijgebouwen

- Hoofdgebouw:
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte maximaal 7,5 meter
- Schuurwoning:
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte 6 meter
- Kapschuur:
 - maximaal 8 x 15 meter
 - zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter

legenda

- tuinkavel met bouwvlak (ook voor vergunningsvrij)
- 1 hoofdgebouw
- 1 schuurwoning,
- kapschuur, gezamenlijk bijgebouw met 4 opstelplaatsen
- bebouwingsvrij (nationaal landschap)

Impressie erfbebouwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

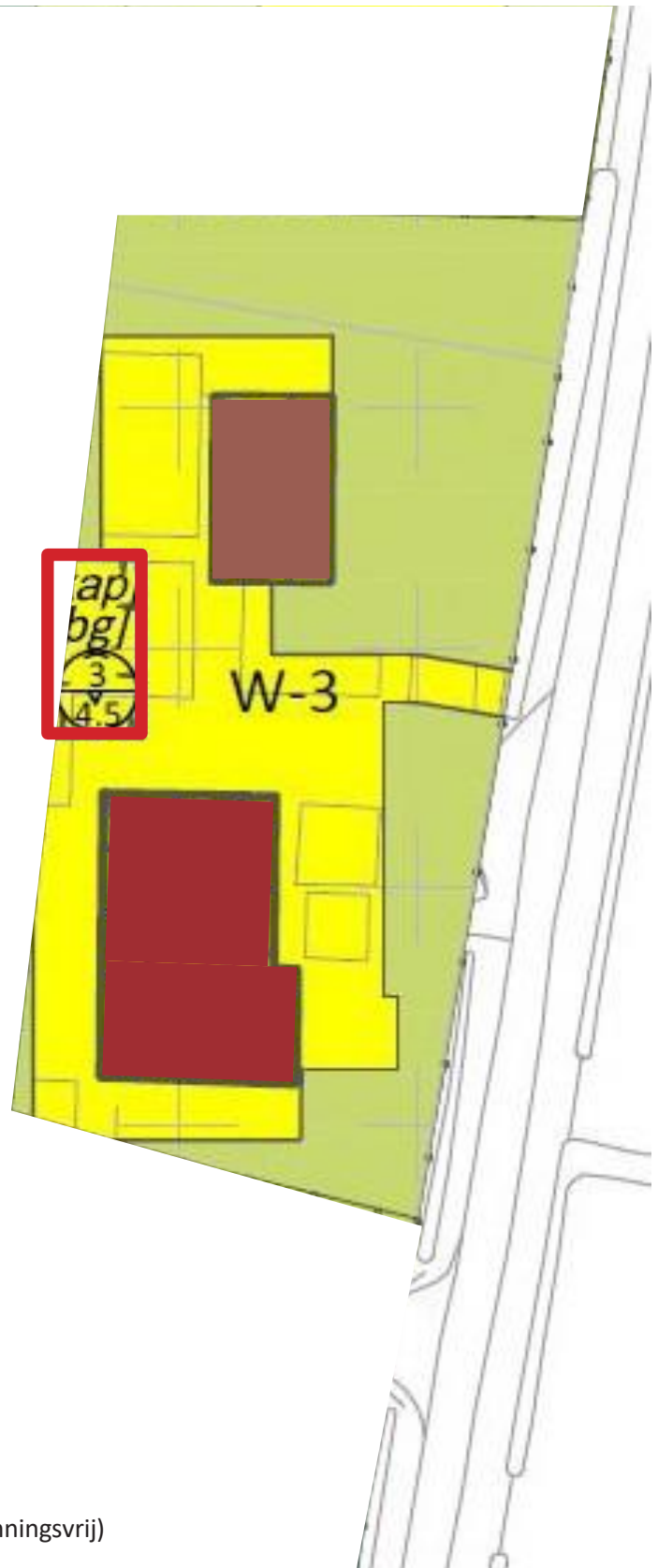
KAVEL

Achterhoekerweg 3

Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 2 bijgebouwen

- Hoofdgebouw:
 - samengestels zadeldak
 - nokhoogte maximaal 6 meter
- Schuurwoning:
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte 6 meter
- Kapschuur:
 - maximaal 8 x 15 meter
 - zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter



legenda

-  tuinkavel met bouwvlak (ook voor vergunningsvrij)
-  1 hoofdgebouw
-  1 schuurwoning,
-  kapschuur, gezamenlijk bijgebouw met 4 opstelplaatsen
-  bebouwingsvrij (nationaal landschap)

Impressie erfbebouwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

KAVEL

Achterhoekerweg 1a

Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 2 bijgebouwen

- Hoofdgebouw:
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte maximaal 7,5 meter
- Schuurwoning:
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte 6 meter
- Kapschuur:
 - maximaal 8 x 15 meter
 - zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter



legenda

- tuinkavel met bouwvlak (ook voor vergunningsvrij)
- 1 hoofdgebouw
- 1 schuurwoning,
- kapschuur, gezamenlijk bijgebouw met 4 opstelplaatsen
- bebouwingsvrij (nationaal landschap)

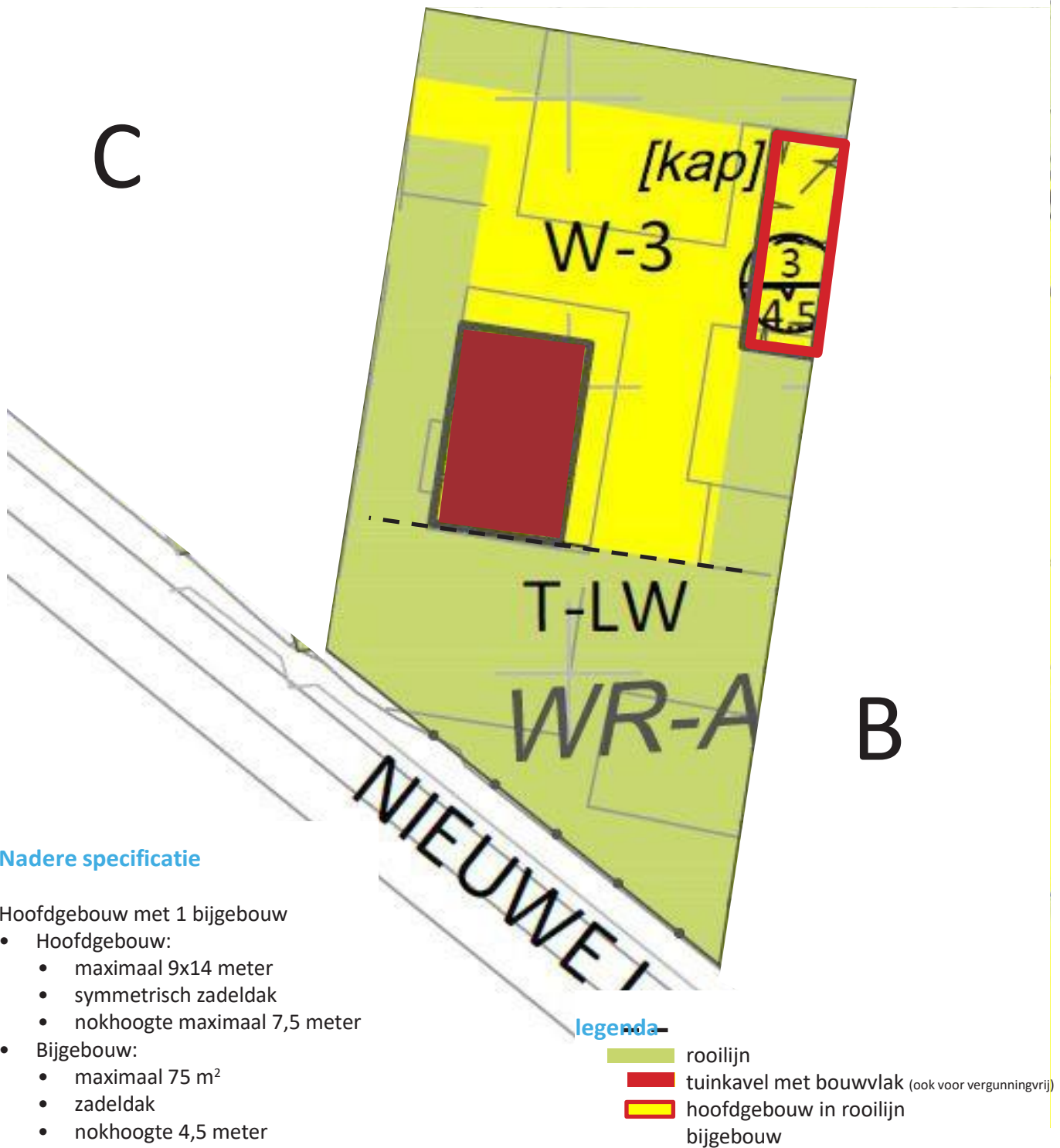
Impressie erfbebouwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

wooneenheden	maximaal 4; verdeeld over 3 kavels:
6A:	hoofdgebouw met 1 bijgebouw (3.100 m ²)
6B:	hoofdgebouw met schuurwoning (4.000 m ²)
6C:	hoofdgebouw met bijgebouw (2.000 m ²)
per woongebouw	
bouwvlak	maximaal 130 m ²
inhoud	600 m ³
goothoogte	maximaal 3 meter
dakhelling	
• hoofdgebouw	tussen 30 en 45 graden
• overige bebouwing	tussen 30 en 40 graden
massa	enkelvoudig bouwvolume

KAVEL

Achterhoekerweg 6, erf a

Impressie erfbebouwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.



Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 1 bijgebouw

- Hoofdgebouw:
 - maximaal 9x14 meter
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte maximaal 7,5 meter
- Bijgebouw:
 - maximaal 75 m²
 - zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter

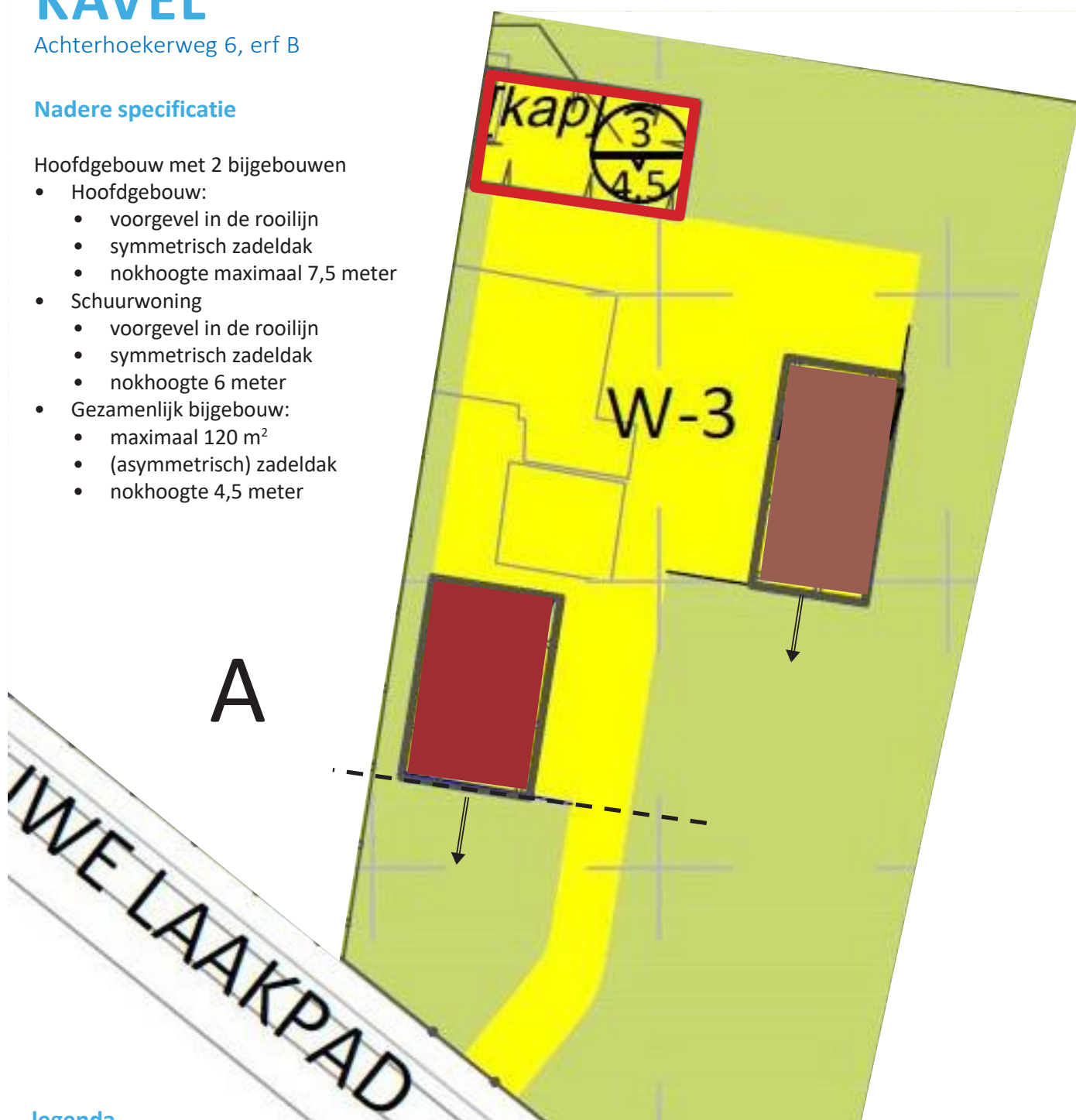
KAVEL

Achterhoekerweg 6, erf B

Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 2 bijgebouwen

- Hoofdgebouw:
 - voorgevel in de rooilijn
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte maximaal 7,5 meter
- Schuurwoning
 - voorgevel in de rooilijn
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte 6 meter
- Gezamenlijk bijgebouw:
 - maximaal 120 m²
 - (asymmetrisch) zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter



legenda

- ← oriëntatierichting
- rooilijn
- tuinkavel met bouwvlak (ook voor vergunningvrij)
- hoofdgebouw
- schuurwoning
- kapschuur

Impressie erfbebauwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

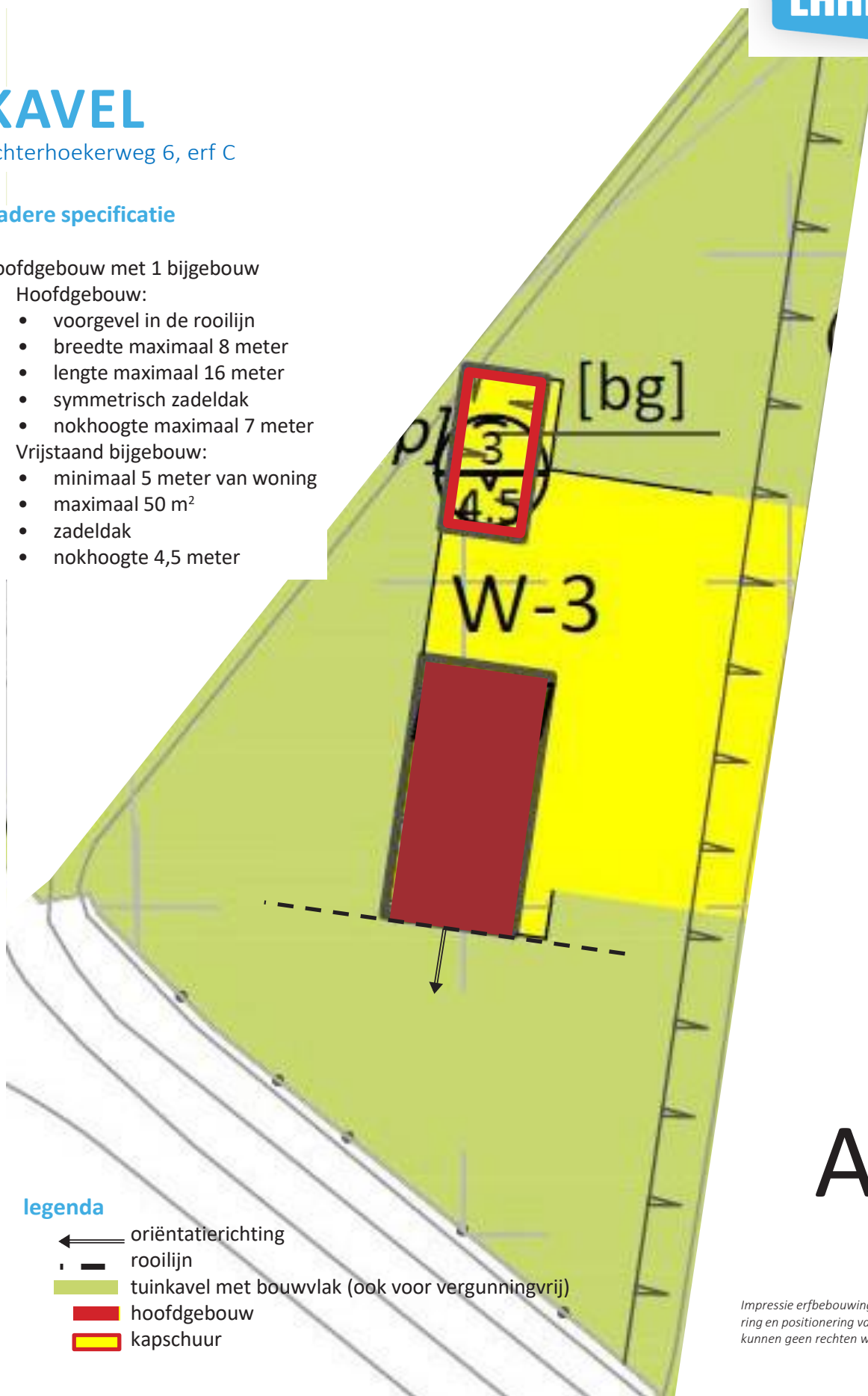
KAVEL

Achterhoekerweg 6, erf C

Nadere specificatie

Hoofdgebouw met 1 bijgebouw

- Hoofdgebouw:
 - voorgevel in de rooilijn
 - breedte maximaal 8 meter
 - lengte maximaal 16 meter
 - symmetrisch zadeldak
 - nokhoogte maximaal 7 meter
- Vrijstaand bijgebouw:
 - minimaal 5 meter van woning
 - maximaal 50 m²
 - zadeldak
 - nokhoogte 4,5 meter

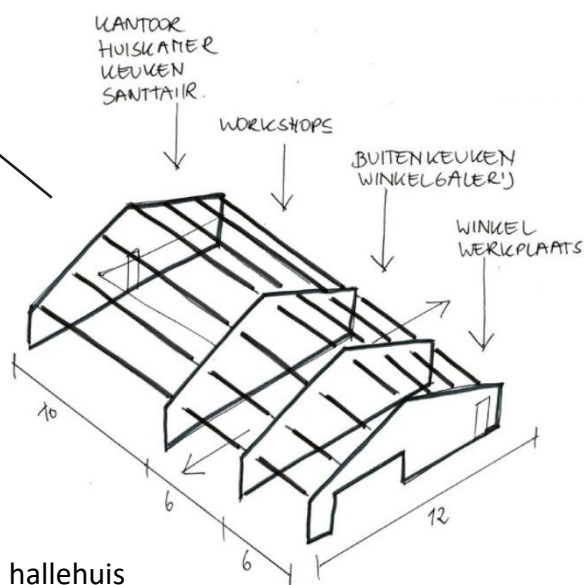
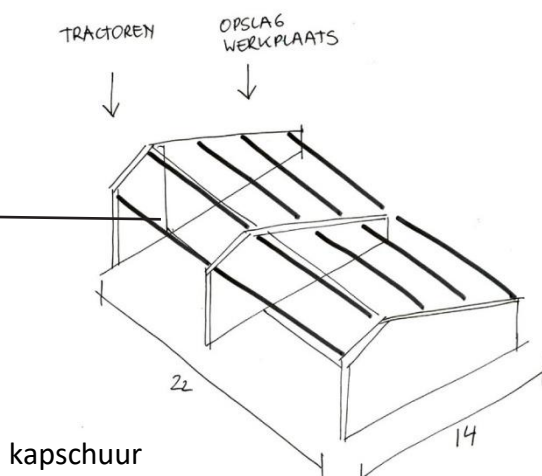


legenda

- ← oriëntatierichting
- - - rooilijn
- tuinkavel met bouwvlak (ook voor vergunningvrij)
- hoofdgebouw
- kapschuur

Impressie erfbebouwing, aan maatvoering en positionering van bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

ACHTERHOEKERWEG - TUINPARK



Kader

kavelgrootte erf
eenheden

totaal 2706 m²
2 stuks

bebouwd oppervlak
breedte
lengte

maximaal 600 m²
maximaal 12-14 meter
maximaal 22 meter

hoofdgebouw:

- goothoogte maximaal 3 meter
 - dakhelling tussen 30 en 45 graden
- kapschuur met asymmetrisch zadeldak:
- nokhoogte maximaal 7 meter
 - dakhelling tussen 20 en 30 graden

Ruimtelijk beeld

Uitgangspunt is dat een combinatie van bouwvolumes samen een ensemble vormen. Gebouwen moeten wat betreft architectuur en uitstraling bij elkaar passen, als een hoofd- en bijgebouw.

referentiebeelden: beeldkwaliteit

