

addendum

3. Randvoorwaarden (Nieuw)



3.1 Randvoorwaarden perceel en erf

Uitgangspunt is met de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het landschap. De invulling van het perceel dient zich te voegen naar het kleinschalig overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug in het oosten en naar het open veenweidelandschap in het westen.

Realisatie

In dit document zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen voor het perceel Prinsenlaan 80 in Groenekan. Deze zullen de onderlegger vormen voor een partiële herziening van de vigerende ruimtelijke regeling. Hierin zullen de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten geborgd worden via de figuur van de voorwaardelijke verplichting. Dit is een regel in het bestemmingsplan dat de grondgebruiker verplicht tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald indien en zodra deze grondgebruiker op eigen initiatief een door het bestemmingsplan toegestane wijziging in de bestaande

gebruiksvorm aanbrengt. De verplichting wordt geactiveerd in het kader van een omgevingsvergunningplichtige activiteit: de vergunning wordt niet verleend indien niet aan de verplichtende voorwaarde is voldaan.

Algemene randvoorwaarden:

- Vormgeven aan groene kamerstructuur
- Benadrukken langgerekte smalle kavels. fijnmazig patroon van sloten en groene lijnen (met bomenrijen, lanen, singels, etc.).
- Handhaven open lintstructuur met doorzichten over het kleinschalig overgangsgebied.
- Handhaven van de Prinsenlaan als herkenbare structuur en verbindende lijn tussen de kernen.
- Creëren hogere natuurwaarde in aansluiting op bestaande waarden: flora en fauna (o.a. dassen, reptielen, amfibieën) en kwelvegetaties (poelen, sloten, natuuroevers).
- Streekeigen landschapselementen en inrichting natuuroevers langs sloten en greppels.



- Behouden recreatieve ontsluiting buitengebied. i.e. Prinsenlaan.

Configuratie

De locatie heeft een landschappelijke indeling die bepaald wordt door:

- een open voorerf aan de zijde van de Nieuwe Weteringseweg (de oorspronkelijke ontginningsas);
- een cluster van erfbebouwing;
- een achtererf dat onderdeel is van het kleinschalige overgangsgebied;
- een duidelijke begrenzing door de Prinsenlaan (haaks op de ontginningsas);

- een entree aan de Prinsenlaan

Ontsluiting via Prinsenlaan

Uitgangspunt is het verkeer van en naar 't Koningsbed te laten verlopen via de bestaande ontsluiting.

Randvoorwaarden

- Ontsluiting 't Koningsbed via Prinsenlaan
- Behoud Prinsenlaan als belangrijke fiets- en wandelroute.
- Nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het erf, ingepast met groen.



Begeleiding kavelgrenzen

Uitgangspunt is het behouden en zo mogelijk versterken van de landschapsstructuur van het kleinschalig overgangsgebied door het benadrukken van de kenmerkende opstreckende verkaveling met begeleidende beplanting.

Randvoorwaarden:

- Behoud laanbeplanting Prinsenlaan.
- Aanplant gemengde houtsingel aan de westelijke zijde.



Groen kader

Uitgangspunt is eenduidige invulling van de gehele kavel en een sterke groene ruimte van (bloemrijk) grasland als tegenvorm van de bebouwingscluster.

Randvoorwaarden:

- Eenduidige basis van grasland.
- Afgebakende ruimte voor bebouwingscluster door behoud en versterking van erfgoedbeplanting.
- Toevoegen middensloot als herstelde 'lange lijn' in het landschap, met behoud van bestaande beplanting.
- Samenhang voor- en achterzijde van de kavel middels doorgaand groen en water over de gehele kavel (exclusief bebouwingscluster).
- Groene kader blijft buiten het erf onbebouwd (exclusief bestaande bebouwing en verharding).
- Handhaving van zoveel mogelijk doorzicht naar het weidegebied.



Natuurverbinding

Uitgangspunt is de aanleg van een natuurlijke verbindingroute, met name voor de das, gekoppeld aan de landschappelijke opzet van het perceel.

Randvoorwaarden

- Aanleg kavelgrensbeplanting langs de westelijke zijde.
- Aanleg poel en bosje op het achtererf, in de middenas van het terrein.
- Poelen, bosjes en houtwallen en vormen een samenhangende natuurverbinding over het perceel.

Compact cluster

Uitgangspunt is het handhaven van een compact cluster van bebouwing en erfverharding.

Uitgangspunt is sloop van de grote stal op het terrein, handhaving van woning en 'bed and Breakfast' en nieuwe ontwikkeling in samenhang daarmee.

Randvoorwaarden

- Ontwikkeling bebouwing en erfverharding binnen aangegeven kader, ca. 60x75m.
- Bestaande bomen handhaven (exclusief ter plaatse nieuwe bebouwing en nieuwe verharding).
- Realisatie van nieuwbouw met een maximale footprint van 560 m² na sloop van de stal (wat gelijk is aan 50% van het oppervlak van de te slopen stal).



Zonering

1: eerstelijns bebouwing
(zone van ca. 22 meter)

- frontbreedte per nieuw gebouw: maximaal 10 meter;
- frontbreedte totaal: maximaal 30 meter
- maximaal 1 laag met kap;
- goothoogte maximaal 3,5 meter;
- nokhoogte maximaal 8 meter;
- maximale bouwdiepte 15 meter.

2: vrij doorzicht
(zone van ca. 17 meter);

onbebouwde zone ter hoogte van entree vanaf Prinsenlaan, doorzicht vanaf Prinsenlaan op volgende kavelgrensbeplanting.

3: tweedelijns bebouwing
(zone van ca. 34 meter)

- frontbreedte nieuwe bebouwing is maximaal 15 meter (bestaande b&b is 21 meter);
- maximaal 2 lagen met kap;
- goothoogte maximaal 6 meter;
- nokhoogte maximaal 10 meter;
- maximale bouwdiepte 34 meter.

A: doorzicht langs kavelgrensbeplanting

- Open zone langs de aan te leggen kavelgrensbeplanting aan de westzijde.
- minimale breedte is 18 meter.



B: Doorzicht over middensloot

- Verbijzondering van het erf in het verlengde van de middensloot waarbij deze sloot aan de voorzijde minimaal 50 meter wordt doorgetrokken.
- minimale breedte van het water is 5 meter (exclusief talud).
- onbebouwd, alleen een transparante koppeling van gebouwen is toegestaan.
- de minimale breedte van deze koppeling is 5 meter en de maximale lengte is 3 meter.

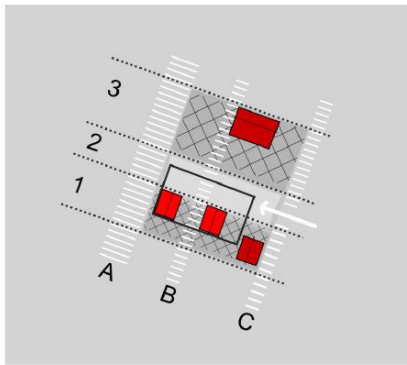
C: Doorzicht langs laanbeplanting Prinsenlaan

- Open zone langs de laanbeplanting van de Prinsenlaan.
- minimale breedte is 10 á 11 meter (exclusief bestaande bebouwing en verharding).

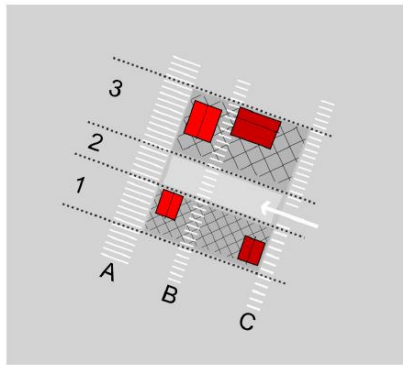
De bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door het samenspel van de zoneringen.

Daarbij geldt dat op het erf in totaal maximaal 1.038 m² bebouwd mag worden: bestaande woning 120 m² plus 70 m² aan bijgebouwen, herbouw de helft van het oppervlak van de ligboxenstal (= 560 m²) en bestaande B&B 288 m².

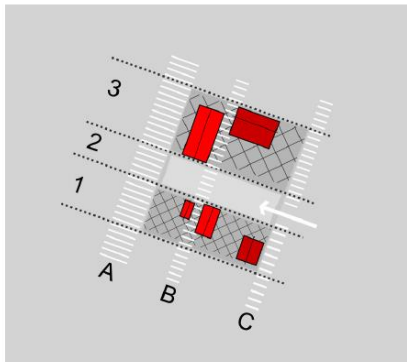
In verband met de beoogde doorzichten A/B/C geldt dat in die zones geen nieuwe erfbeplanting mag worden gezet die het doorzicht belemmert. Voorkomen moet worden dat de ruimte tussen kavelgrensbeplanting en compact bebouwingscluster dichtslibt. Bestaande waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven, maar dichte Onderbegroeiing dient te worden verwijderd zodat er meer openheid ontstaat.



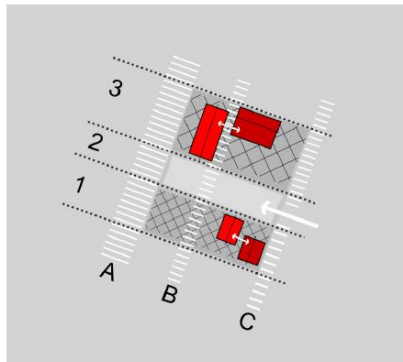
referentiemodel: kleinschalige erfbebouwing binnen contour te slopen stal



1) kleinschalig voorerf, grotere schaal achtererf



3) georiënteerd op middenas



4) gekoppeld aan bestaande bebouwing

Nieuwe bebouwing

Uitgangspunt is de bestaande en de nieuwe bebouwing samen te laten gaan in een compact bebouwingscluster. Het 'erf' ligt herkenbaar in de groene ruimte. De nieuwe erfbebouwing ligt parallel aan de lange lijnen.

Randvoorwaarden:

- Situering bebouwing binnen gestelde zonering;
- Bouwmassa parallel aan middensloot;
- gestrekte bouwvorm (diepte is groter dan frontbreedte);
- Nokrichting van de kappen parallel aan de lange lijnen.

Inrichting erf

Uitgangspunt is te komen tot een samenspel van bebouwing, verharding en groen waarbij het erf een functionele en uitnodigende verblijfsruimte is.

Randvoorwaarden:

- Nieuwe erfverharding valt binnen bebouwingscontour.
- Vorm erfverharding is in samenhang met de bebouwing die er omheen staat.
- De middensloot wordt zorgvuldig en herkenbaar ingepast middels verbijzondering van het erf.
- De erfverharding heeft rondom een zachte omranding met lage, streekeigen, beplanting.
- Er is een eenduidige behandeling van het gehele erf (materialisering, soortkeuze en eenduidige omranding).
- Het parkeren wordt zorgvuldig en groen ingepast.
- Het parkeerprogramma voldoet aan de eisen van de CROW-normering en wordt

aan de hand van het definitieve bouwplan en de stedelijkheidsgraad van het gebied vastgesteld.

- Waardevolle erfbeplanting en bomen worden gehandhaafd en zorgvuldig ingepast (exclusief ter plaatse van de nieuwe bebouwing en nieuwe verharding).

Eindbeeld

Het compacte bebouwingscluster in de groene ruimte bepaalt het beeld naar buiten. Het erf is opgenomen tussen de (bestaande) bomen en

boomgroepen. Tussen de bomen kunnen buitenruimtes/terrassen van de B&B een plek krijgen.

Het erf heeft een zodanige functionele geleding dat de overlast voor de omgeving minimaal is.

Bebouwing, erf, landschap en natuur vormen een samenhangend geheel. Ze zijn samen meer dan een optelsom van delen.



oorspronkelijke agrarische functie laten weerklinken



detaillering met oog voor "boerenverleden"



3.2 Randvoorwaarden bebouwing

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt vormgegeven in een architectuur die refereert aan de oorspronkelijke agrarische functie van het perceel.

De bebouwing mag daarbij een eigentijdse interpretatie zijn van agrarische erfbouw.

De nieuwe bebouwing met de uitbreiding van de B&B is daarbij, gezien de positie binnen het erf, een afgeleide van het boeren bijgebouw of schuur.

De bebouwing heeft een gestrekte vorm, in de richting van het slagenlandschap.



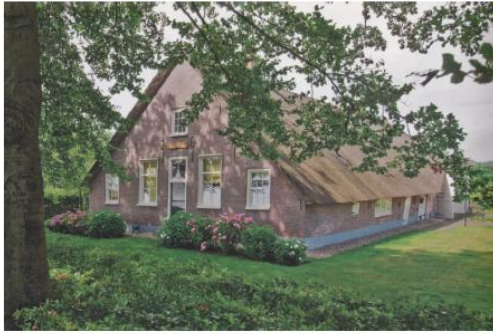
expressieve gevel gericht op open landschap



transparante koppeling tussen gebouwdelen

Voor de uit te breiden B&B accommodatie is de kopgevel, gericht op het landschap van belang. Dit dient een expressieve gevel te worden die door zijn transparantie en/of gevelcompositie de wisselwerking tussen de accommodatie en het landschap tot zijn recht laat komen.

De mogelijkheid wordt geboden om een koppeling tussen verschillende bouwdelen te realiseren. Het is dan de bedoeling de bouwdelen subtiel te koppelen met een glazen gang. De koppeling is ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdvolumes.



afgewogen verhouding groen en verharding op het erf



samenspel bebouwing en groene erfinrichting



3.3 Randvoorwaarden inrichting buitenruimte

Voor de erfinrichting wordt uitgegaan wordt van een streekeigen palet aan materialen en beplanting en daarmee met de kenmerkende eenheid in het erf te bewaren. De erfinrichting is overwegend open en overzichtelijk. Voorkomen moet worden dat het zicht verder wordt beperkt dan door al door de bebouwing gebeurt. Het zicht vanaf de Nieuwe Wetering op de nieuwbouw wordt grotendeels uit het zicht gehouden door opgaand groen en bestaande bomen.

Van belang is een afgewogen verhouding tussen verharding en groen.

Waardevolle bomen worden gehandhaafd. De delen van het erf die niet meedoen in de logistiek, zoals met name de rand van het erf, krijgen een zachte groene invulling met laagblijvende hagen of heesterbeplanting. Verder verdienen de overgangen tussen bebouwing en erf een zorgvuldige detaillering.

Terrassen en andere buitenruimtes worden mee ontworpen, in samenhang met de bebouwing en de bestaande bomen. Het nieuwe parkeren wordt groen ingepast door omkransende hagen en/of heestervakken.

De houtwallen langs de Prinsenlaan dienen zoveel mogelijk te worden vrijgezet zodat deze ruimtelijk goed herkenbaar en de bomen vitaal blijven. De aanvullende houtsingel langs de westzijde van het perceel volgt de gehele lengte, waardoor de dieptewerking wordt versterkt. De singel bestaat uit streekeigen beplanting.

De poel en boomgroep die ten behoeve van de das wordt aangelegd, dient in vormgeving aan te sluiten bij de streekeigen invulling die gangbaar is bij boerenerven.



buitenruimte bij de accommodatie is zorgvuldig meeontworpen



groene singel met streekeigen beplanting



groene inpassing parkeren



poel op het achtererf

