

Kavelpaspoort Over de Laak – 't Hammetje



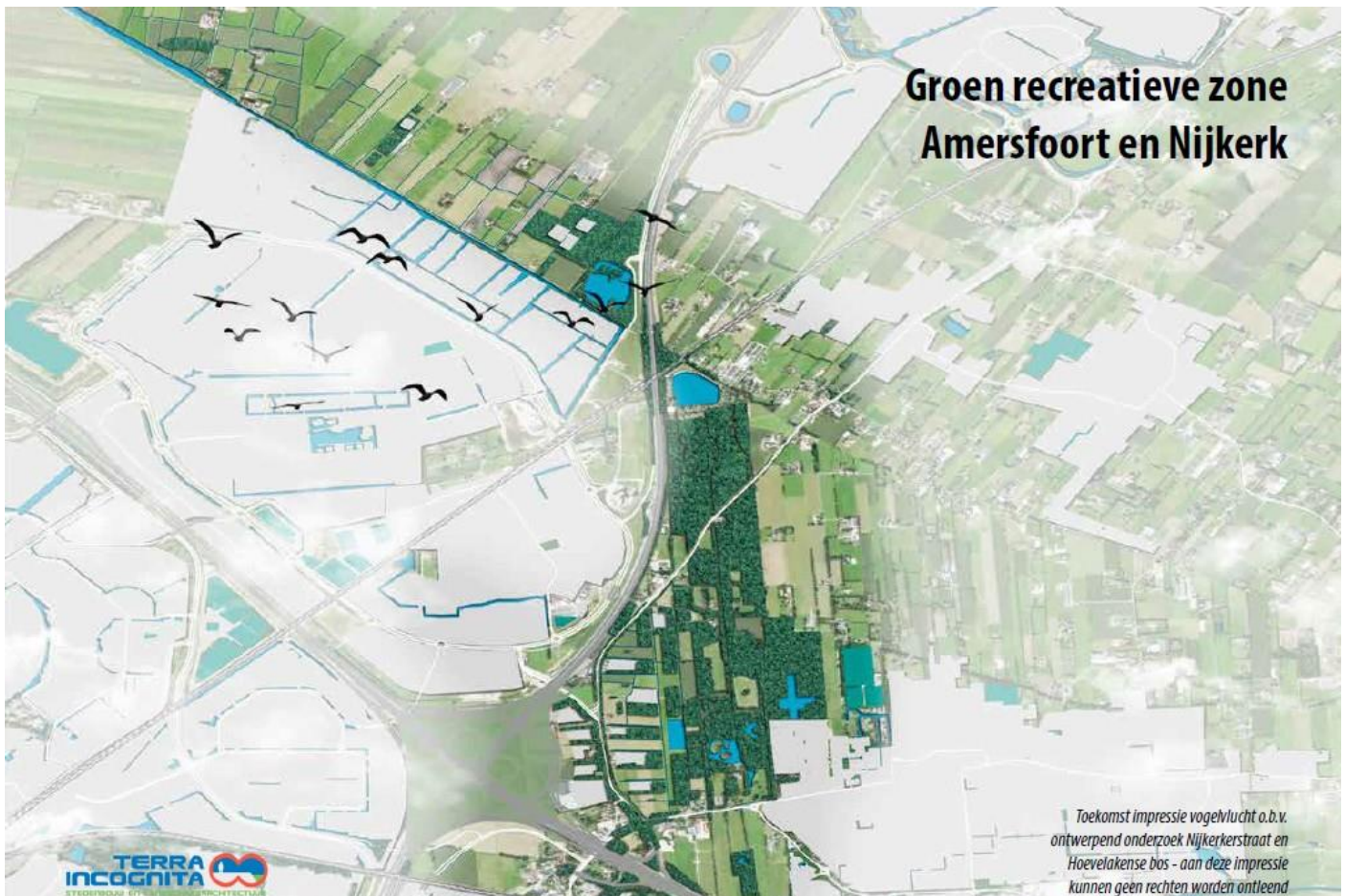
INLEIDING

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 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 een 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.



Landschapsprincipes

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Provincie Utrecht

Voormalig nationaal landschap Eemland

Landschap:

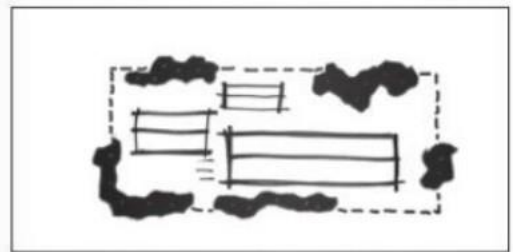
- kavel beplanting haaks op de wegen, als geleiding naar de horizon
- langs wegen komt opgaande beplanting voor
- kavelgrens is vaker een hek of houtwal en minder een slootje
- erf is een samenstelling van opgaande beplanting
- grasdaken leggen een relatie tussen bebouwing en het weidelandschap
- struinpaden maken het landschap toegankelijk, rekening houdend met landbouw en broedseizoen
- recreatieve groep wordt gekoppeld aan bestaande recreatieve punten

Bebouwing:

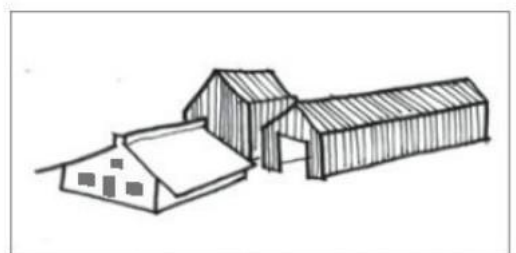
- onderscheid tussen hoofdgebouw en met detail en abstracte schuren
- de groene randen hebben een ruime diepte; bv diepe tuinen, 3 rijen bomen rond de openbare weg of brede groene rand bij bedrijfskavels;
- erf toont zich als een compositie van opgaand groen en gebouwen.

Beplanting:

Rijen knotwilgen, elzensingels en groepsgewijze beplanting verzachten de randen.



erf is een samenstelling van gebouwen en opgaande beplanting



onderscheid tussen hoofdgebouw met detail en abstracte schuren

Erfprincipes

Ervcounselant- Gelders Genootschap

1. Ensemble

Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfbebouwing 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.

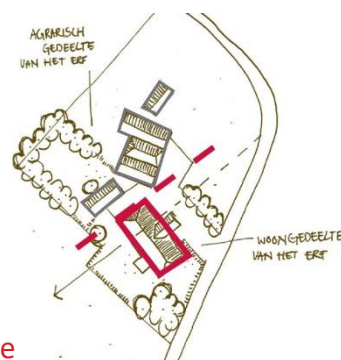
3. Entree

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

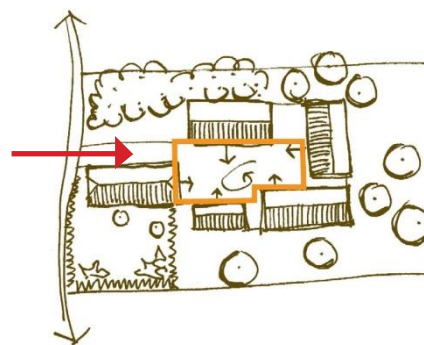
4. Verankering

Het erf is verankerd in het landschap door onder andere positie en oriëntatie van gebouwen, erfbebouwing 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 bebouwing

Algemene uitgangspunten en regels

Uitgangspunten

- het erf wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing
- het groene, recreatieve karakter domineert het beeld
- hoofd- en bijgebouwen zijn alleen binnen het aangegeven bouwvlak van het perceel toegestaan
- de architectuur is terughoudend ten gunste van de landschappelijke samenhang
- gebouwen krijgen een degelijke uitstraling, uitgaande van rustige, ingetogen architectuur, waarbij eenvoudige volumes en natuurlijke materialen rust en harmonie in het landelijkgebied brengen
- natuur-inclusief bouwen

Regels

Voor de bebouwing gelden de volgende architectonische regels:

- alle gebouwen zijn eenduidige rechthoekige volumes met een enkelvoudige kap
- alle gebouwen op één erf hebben een samenhangende architectuur en zijn door één hand ontworpen
- de erfopzet bepaalt de hiërarchie
- gebouwen 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 gebouwen is ingetogen, met gedekte tinten zoals grijs, aarde en bruin
- dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak; maximaal 2 dakkapellen per dakvlak met ieder een breedte van maximaal 2,5 meter, de som van de breedtes van de dakkapellen mag nooit meer dan 30% van het dakvlak zijn
- aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan, tbv van de beoogde horeca functie is er de mogelijkheid voor een (vrijstaande) pergola: een open constructie van niet hoger dan 3,5m
- uitstekende balkons, als toevoeging aan het hoofdvolume zijn niet toegestaan, luifels en dakoverstekken tot 1m uit de gevelrooilijn zijn mogelijk
- PV-panelen worden in het dak geïntegreerd en zijn onderdeel van de architectonische expressie
- alle gebouwen worden vanuit een centrale ruimte op de kavel ontsloten

referentiebeelden:

eenduidige, ingetogen bouwvolumes



't Hammetje

Locatie

De voormalige zandwinplas aan de Domstraat wordt in het kader van de ontwikkelvisie 'Over de Laak' getransformeerd tot recreatiegebied. Dicht bij de Domstraat voorziet het inrichtingsplan een aantal gebouwen in de vorm van een erf ensemble.

Ruimtelijk beeld

Het uitgangspunt is dat er een erf ontstaat die aansluit bij de overige erven, die in het gebied van Over de Laak ontstaan. De verschillende bouwvolumes doen denken aan een hoofdhuis, aangevuld met stallen en schuren. Het ensemble toont eenheid en samenhang in de architectonische uitstraling. De verschillende gebouwen delen een gemeenschappelijke voorzone, waar vandaan de voordeuren toegankelijk zijn.

Kader

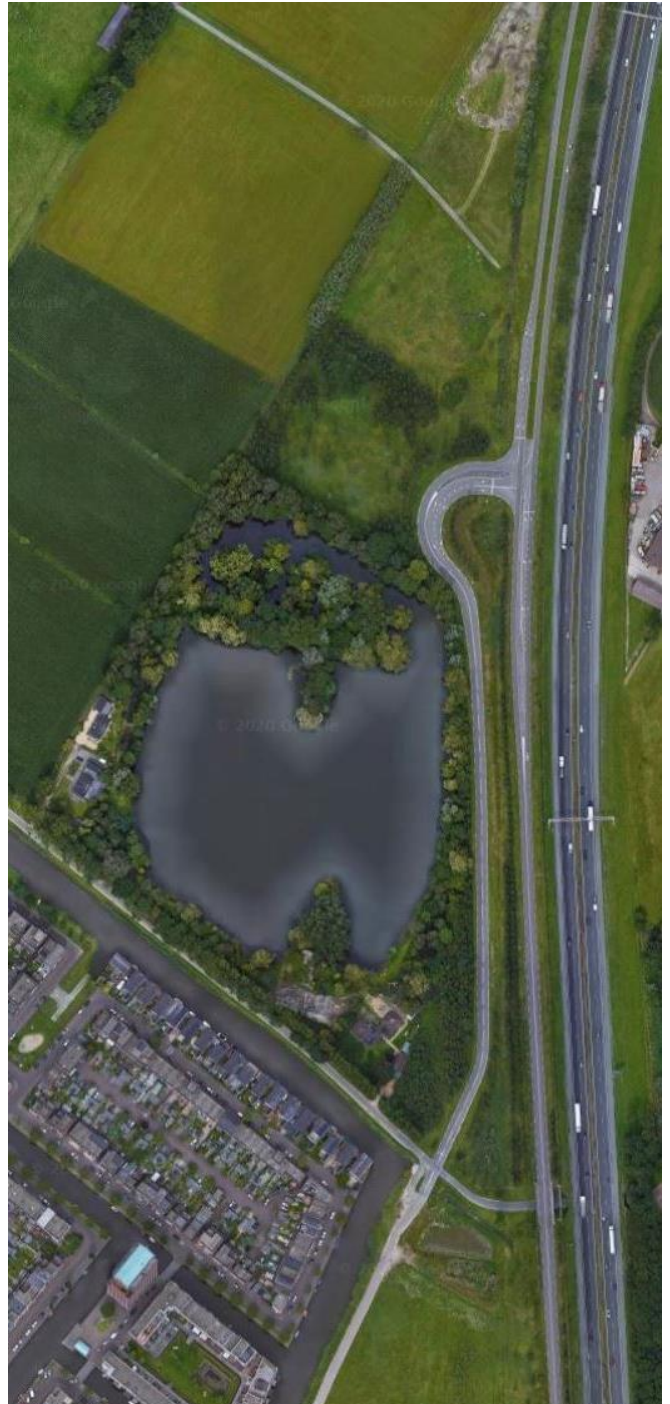
Het erf bestaat uit een ensemble van gebouwen: het hoofdhuis tbv. van de horeca functie en twee ondergeschikte nevengebouwen tbv de functie scouting. Daarnaast is er een gezamenlijk gebruikt bijgebouw t.b.v. opslag van niet meer dan 120m² grondvlak mogelijk.

hoofdhuis:

- enkelvoudig bouwvolume
- grondvlak max. 240m²
- goothoogte max. 3,5m
- nokhoogte max. 9m
- dakhelling tussen 30 en 45 graden
- symmetrisch zadeldak

nevengebouwen en gezamenlijk bijgebouw

- samengesteld bouwvolume mogelijk
- grondvlak (som) max. 500m² (incl. gezamenlijk gebruikt bijgebouw)
- goothoogte max. 3m (bij type kapschuur wordt de lagere goot bedoeld)
- nokhoogte max. 7,5m (bij een extra gezamenlijk gebruikt bijgebouw is de nokhoogte max. 4,5m)
- dakhelling tussen de 30 en 45 graden
- asymmetrisch dak mogelijk



Voorbeelduitwerking

op basis van het inrichtingsplan

