

Beeldkwaliteitseisen

Over de Laak – Speelpolder

OVER DE LAAK – SPEELPOLDER DEFINITIEF ONTWERP



Kavelpaspoort

Over de Laak – Palissaden 16



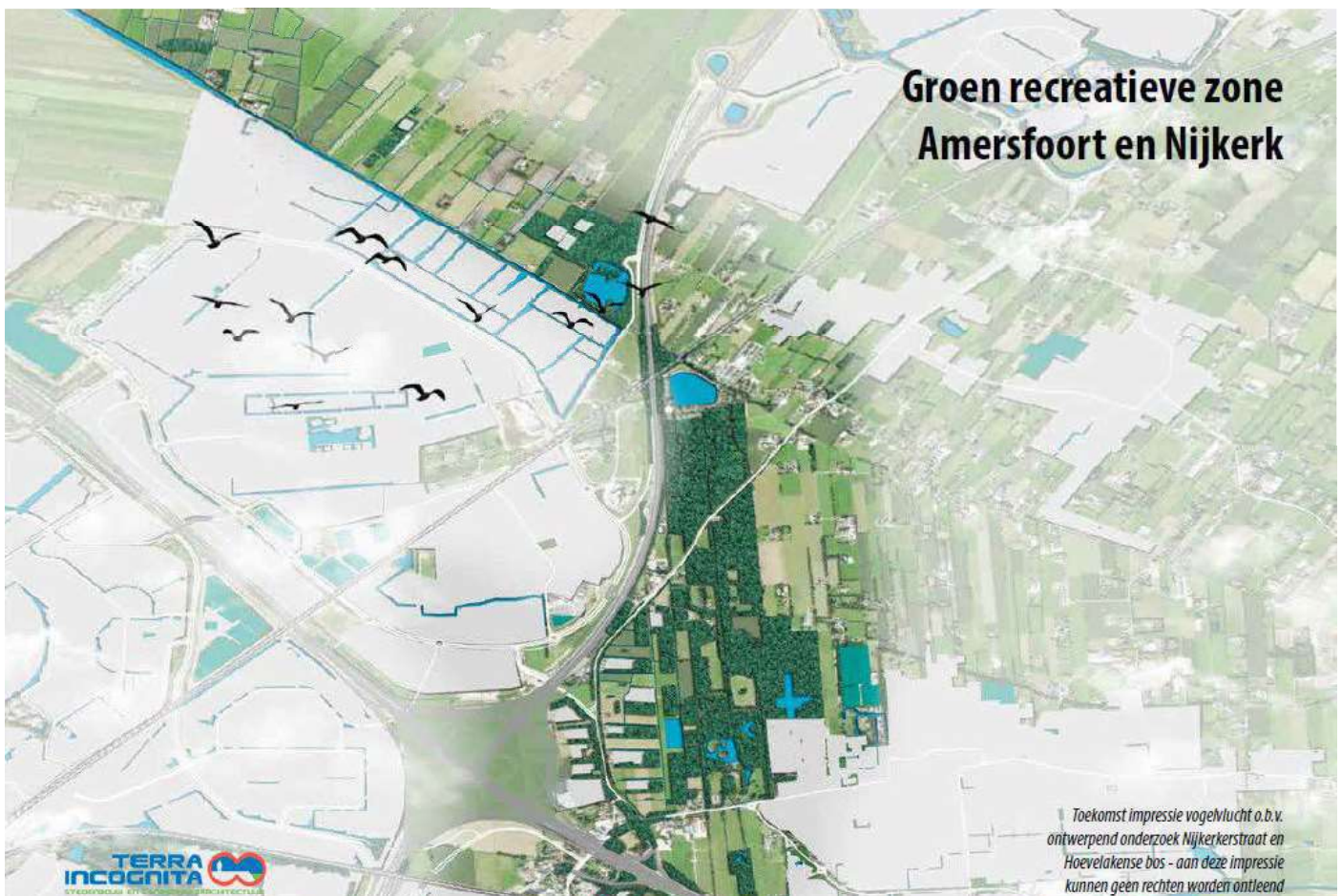
INLEIDING

Kavelpaspoorten Over de Laak

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 en-kele bestaande erven in Over de Laak anders in te richten en opstellen 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 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:

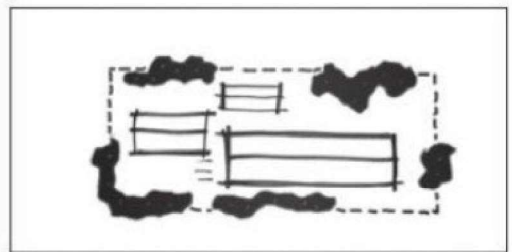
- kavel beplanting haaks op de wegen, als geleiding naar de horizon
- langs wegen komt opgaande beplanting voor
- kavelgrens is vaker een hek of houtwal en minder een slootje
- erf is een samenstelling van opgaande beplanting
- grasdaken leggen een relatie tussen bebouwing en het weidelandschap
- struinpaden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

Bebouwing:

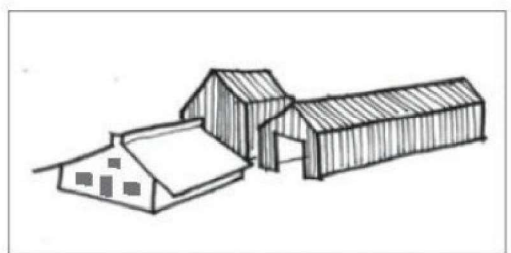
- onderscheid tussen hoofdgebouwen met detail en abstracte schuren
- de groene randen hebben een ruime diepte; bv diepe tuinen, 3 rijen bomen rond de openbare weg of brede groene rand bij bedrijfskavels;
- erf toont zich als een compositie van opgaand groen en gebouwen.

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, erf-inrichting 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.

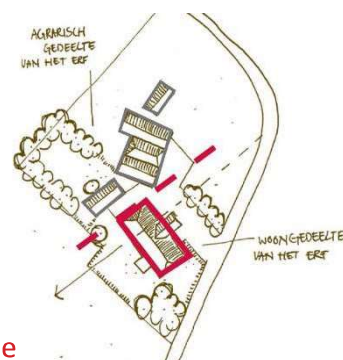
3. Entree

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

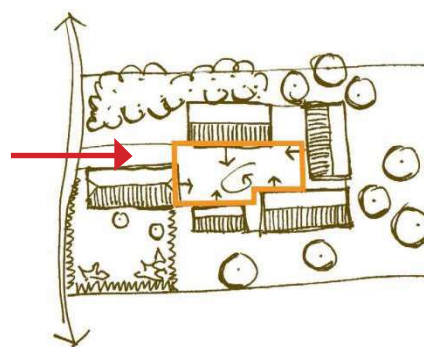
4. Verankering

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

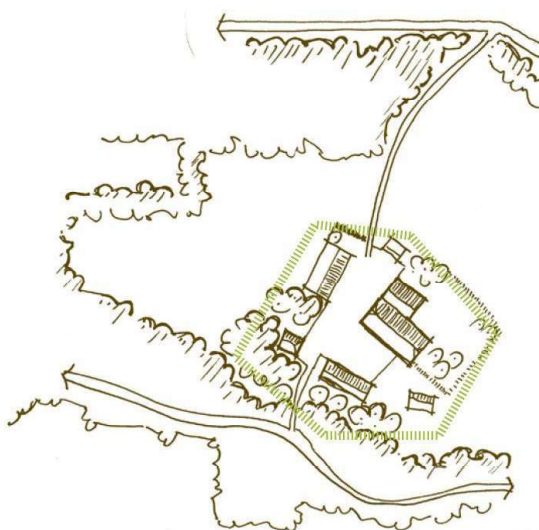
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij veranderingen of nieuwe erven is het belangrijk om de herkenbare eenheden van erven te behouden. Zodat de nieuwe erven bijdragen aan de versterking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



2. Hierarchie



3. Entree



1. Ensemble



4. Verankering

Kavels en 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 het erf hebben een samenhangende verschijning
- 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 alleen binnen de bestemming 'wonen' toegestaan
- 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



Palissaden 16

Locatie

De voormalige boerderij wordt niet meer agrarisch gebruikt, maar is nu in gebruik als woning. De aanwezige stallen en schuren worden op dit moment voor opslag gebruikt. Op het erf is nog een beeldbepalende boom bij de voordeur van het bestaande woonhuis aanwezig, die – indien de bestaande woning gehandhaafd kan worden – behouden kan worden.

Ruimtelijk beeld

Het uitgangspunt is dat er met het gehandhaafde woonhuis en de aangebouwdestal een nieuw erfensemble met in totaal 3 woningen ontstaat. De toe te voegen woningen voegen zich samen met een passende terreininrichting in het landschap. Het nieuwe erf sluit zo aan bij de overige erven in het gebied van Over de Laak. 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

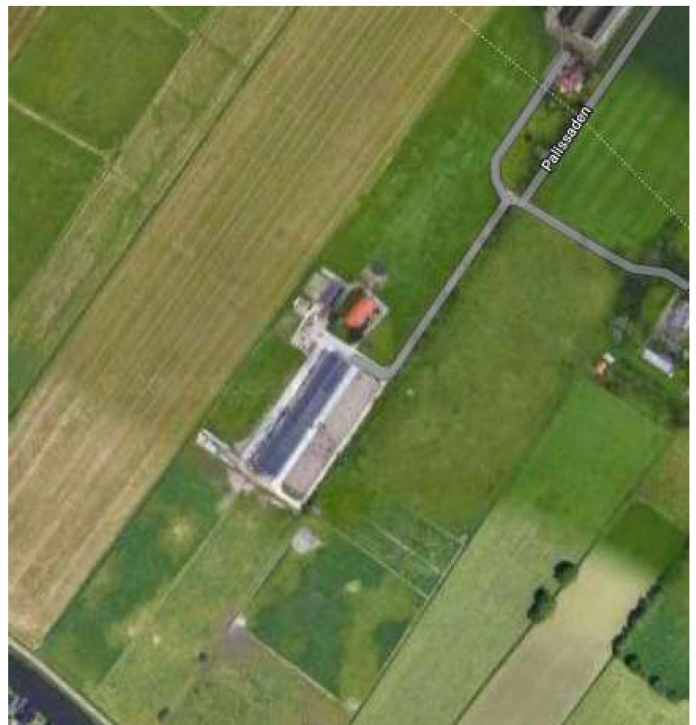
Het erf bestaat uit een ensemble van gebouwen: het hoofdhuis en twee bijgebouwen, die refereren naar een boeren schuur of stal. De ontsluiting van alle gebouwen vindt plaats via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Specifieke eisen bij nieuwbouw:

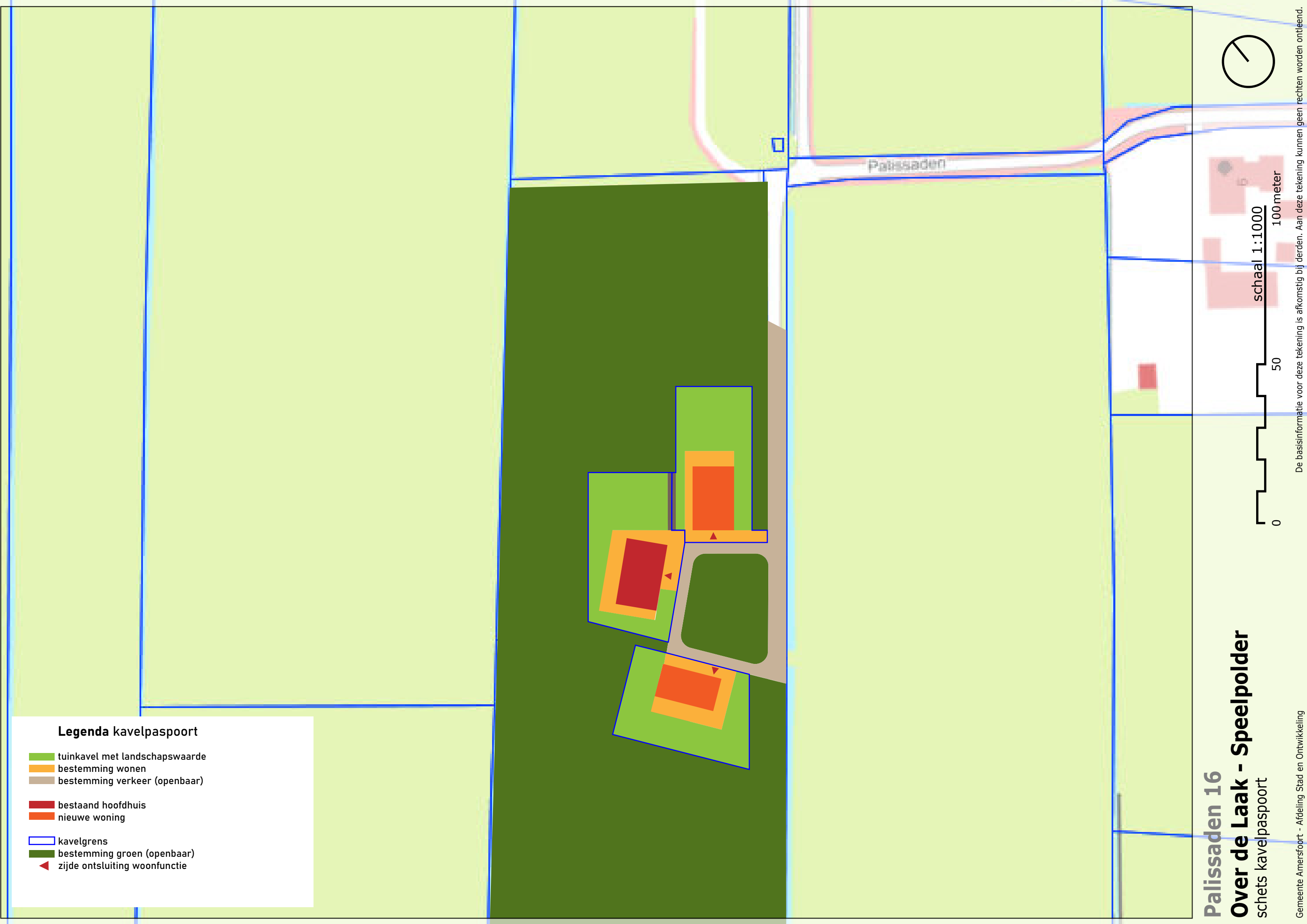
- eenvoudig bouwvolume
- grondvlak niet groter dan hoofdhuis (+aangebouwde stal)
- eenvoudige, symmetrische kappen
- goothoogte max. 3m
- nokhoogte max. 7,5m
- dakhelling tussen de 30 en 45 graden
- versterking landschapswaarde tuinkavel, inrichtingsplan bij aanvraag bouwvergunning ter beoordeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit),
- parkeren bij voorkeur inpandig per woning



Bestaand hoofdhuis



Huidig erf met woonhuis (rood dak) en stal



Legenda kavelpaspoort

- tuinkavel met landschapswaarde
- bestemming wonen
- bestemming verkeer (openbaar)
- bestaand hoofdhuus
- nieuwe woning
- kavelgrens
- bestemming groen (openbaar)
- zijde ontsluiting woonfunctie



0 50 100 meter
schaal 1:1000

Palissaden 16
Over de Laak - Speelpolder
schets kavelpaspoort