

Wasserij

Gortelseweg 18, Vaassen

Kavelpaspoorten





PROJECT

Principeverzoek Wasserij Gortelseweg 18 te Vaassen

>> Kavelpaspoorten

Projectnummer: SR1901171

INITIATIEFNEMER

Jaspers exploitatie bv

OPSTELLER

Buro SRO in samenwerking met H+N+S landschapsarchitecten

en SDAA Architecten

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

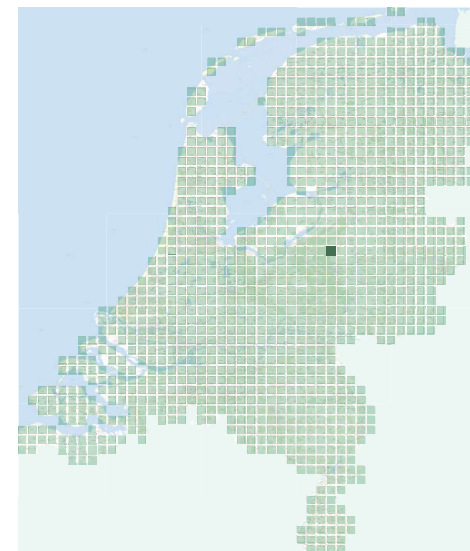
Contactpersoon: Krijn Lodewijks

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

CONCEPT | 22 december 2022



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Gortelseweg 18	7
2.1 Planopzet	7
2.2 Kavelpaspoort kavel 1	9
2.3 Kavelpaspoort kavel 2	11
2.4 Kavelpaspoort kavel 3	13



Gortelseweg 18

Vaassen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Gortelseweg 18 bevindt zich een voormalige wasserij. De locatie wordt herontwikkeld met woningbouw. Bij de locatie blijft het oorspronkelijke, monumentale hoofdgebouw van de wasserij behouden en maakt het onderdeel uit van de plannen. Aan de Gortelseweg is ruimte voor in totaal 3 woningen. De planintenties zijn inmiddels afgestemd met de gemeente Epe. Om de gewenste kwaliteit en samenhang bij de ontwikkeling te waarborgen hebben we kavelpaspoorten opgesteld. Daarin staan voorwaarden waaraan de toekomstige partijen zich bij nadere uitwerking van de bouwplannen dienen te houden.

Dit rapport bevat drie kavelpaspoorten voor drie kavels aan de Gortelseweg 18. De kavelpaspoorten geven inzicht in de bouwmogelijkheden die de toekomstige koper of ontwikkelende partij heeft op de verschillende kavels. De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de gemeente zijn hierin meegenomen.

1.2 Leeswijzer

Dit document vangt aan met een overzicht en beschrijving van de drie kavels in hun stedenbouwkundige en landschappelijke context. Daarna volgen achtereenvolgens de kavelpaspoorten voor de afzonderlijke kavels.



Locatie Gortelseweg 18

WASSERIJ DE ROLLEKOOT, GORTELSEWEG

Schetsontwerp, december 2022

H+N+
S+ +



2. Gortelseweg 18

2.1 Planopzet

Deze locatie ligt ten noordwesten van Vaassen in het buitengebied en grenst aan een beek die hier onder de Gortelseweg doorvoert. Het historische deel van de wasserij ligt dicht tegen die beek. Om en tegen dit historische deel ligt bebouwing uit later perioden. De beek ligt onder deze bebouwing waardoor ze niet meer zichtbaar is en de relatie tussen het oorspronkelijke pand en de beek verloren is gegaan. Het plan is erop gericht om die relatie te herstellen.

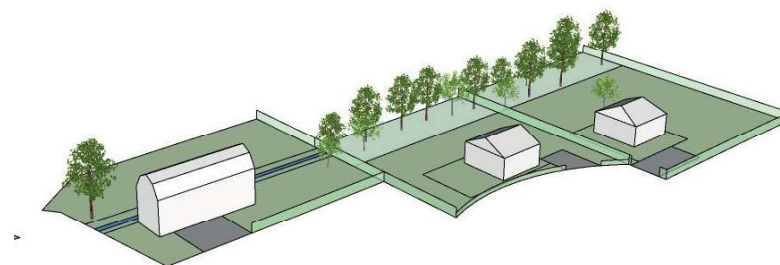
Het historische pand zal daarom de eerste van de drie nieuwe woningen gaan herbergen. De omliggende bebouwing uit later perioden wordt gesloopt waardoor deze woning in het historische pand weer aan de beek komt te liggen. Door de beek te verbreden, in het zicht van de Gortelseweg te plaatsen en het verval zichtbaar te maken, benadrukt het plan het samenspel van de beek en de historische wasserij.

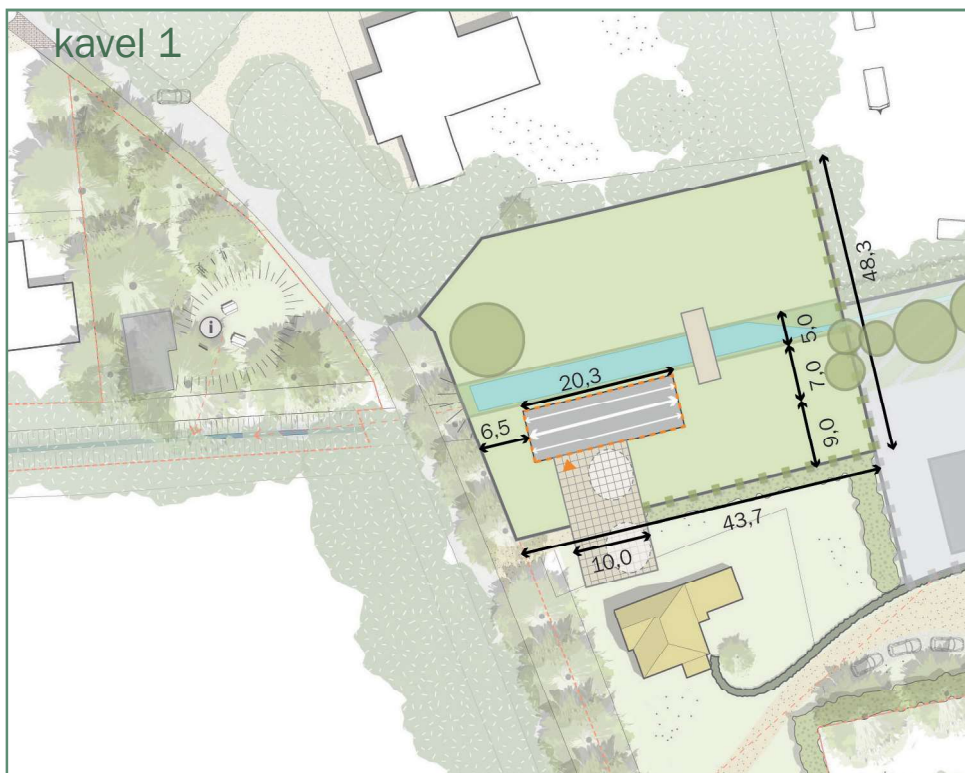
Daarnaast kenmerkt het ontwerp zich door samenhang tussen de woning in de wasserij en de aangrenzende bestaande villa die ooit bij wasserij hoorde als directeurswoning. Beide krijgen een samenhangende open voorruimte die bestaat uit industriële verharding en ruimte biedt aan een inrit en parkeerplaatsen voor beide kavels. De zijdelingse erfafscheiding in de vorm van een haag begint pas achter deze ruimte zodat beide volumes duidelijk rond deze open, samenhangende ruimte staan.

De tweede en derde woning liggen in tweede lijn, achter de villa en de wasserijwoning. Deze woningen staan speels rond een gezamenlijk erfje, dat uit halfverharding bestaat en ruimte biedt aan enkele parkeerplaatsen voor bezoekers. Beide woning zijn op het erfje georiën-

teerd en nauw hierop betrokken. Hierdoor ontstaat samenhang, liggen de woningen samen aan een ruimte in het zicht van de Gortelseweg en wordt voorkomen dat de tweedelijnsbebouwing verstopt achter de andere twee kavels ligt.

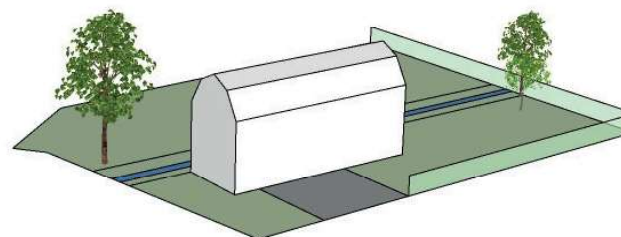
Landschappelijke hagen vormen de onderlinge scheiding tussen de vier percelen (de drie nieuwe en het bestaande perceel met de villa). De noordelijke grens van de tweede en derde kavel bestaat uit boomgroepen (deels bestaand) op de overgang tussen de kavels en de beek. Zo is er sprake van een buffer naar de strakkere aaneengesloten groenblijvende haag op het aangrenzende campingterrein aan de overzijde van de beek.





Kavelpaspoort kavel 1

-  Kavel
-  Bouwvlak
-  Kaprichting
-  Verharde voorruimte
-  Zone ontsluiting en parkeren
-  Te herstellen beek
-  Hoge landschappelijke hagen
-  Verplichte rooilijnen
-  Zijde entree
-  Bestaande, te handhaven bomen
(indicatief, bomen nog exact in te meten)



Ruimtelijke opzet woning kavel 1



Sferbeelden locatie Gortelseweg

2.2 Kavelpaspoort kavel 1

Situering en afmeting van de kavel

- De westelijke, noordelijke en oostelijke kavelgrenzen van het kaveldeel met de wasserijwoning erop liggen op de huidige kadastrale grenzen. De zuidelijke kavelgrens ligt midden tussen de bestaande villa en de wasserijwoning.
- De kavelbreedte van het kaveldeel met de wasserijwoning bedraagt circa 48,3 meter en de kaveldiepte circa 43,7 meter. Dit kaveldeel heeft een oppervlakte van circa 2.140 m²
- Het driehoekig perceel aan de overzijde hoort tot dit kavel en volgt de huidige kadastrale grenzen. Dit kaveldeel heeft een oppervlakte van circa 890 m².

Bebouwingstypologie

- Uitsluitend één vrijstaande woning is als woningtype toegestaan.

Hoofdvolume

- Het hoofdvolume staat in de aangegeven rooilijnen die de huidige contouren van het historische hoofdgebouw markeren.
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en omvat ook dit hele bouwvlak dat een oppervlakte heeft van circa 142 m², en 7 meter breed bij 20,3 meter diep is.
- Het hoofdvolume krijgt de huidige mansardekap als kapvorm en bevindt zich daar volledig onder. De maximale inhoud van het hoofdvolume en de maximale goot- en nokhoogte volgen dan ook uit de ruimte die ontstaat als het gehele volume onder de huidige kap benut wordt.

Bijbehorende bouwwerken

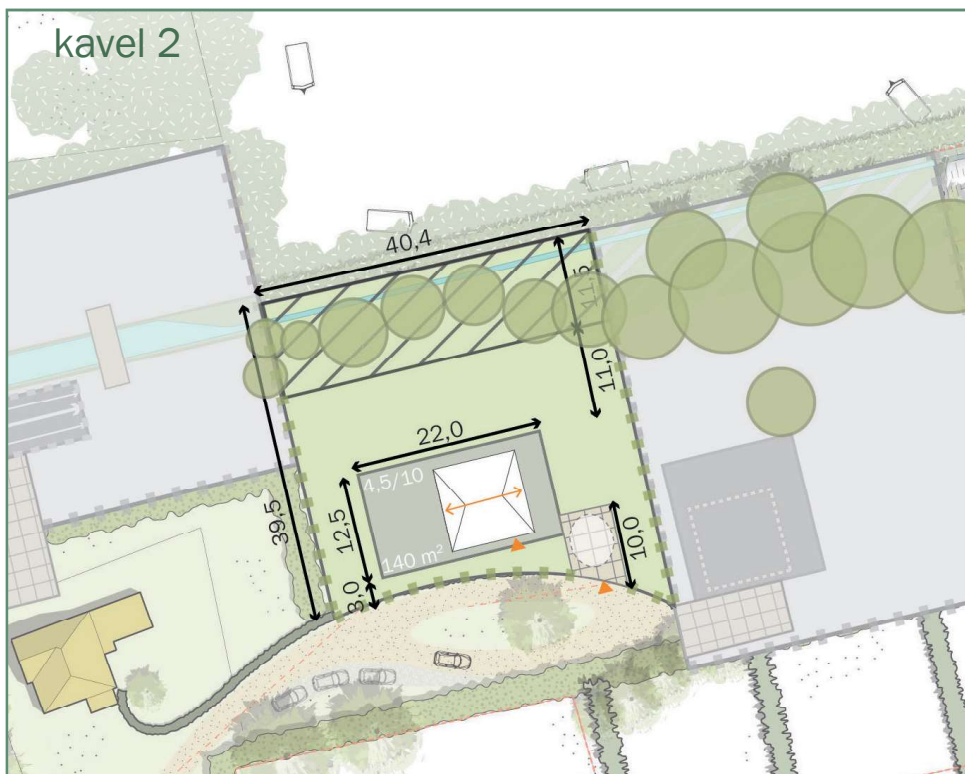
- Een eventuele garage wordt in het hoofdvolume geïntegreerd of staat hier los van en bevindt zich in dat geval achter de achtergevelrooilijn.
- Overige aan- en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk achter de achtergevel en ten zuiden van de beek. Het deel ten noorden van de beek blijft onbebouwd.

Materialisering & vormgeving

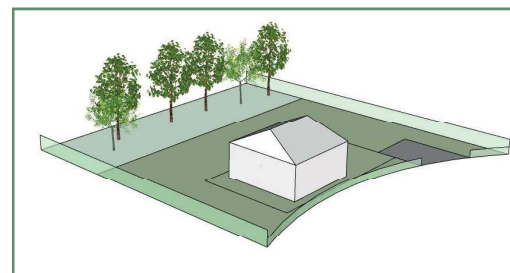
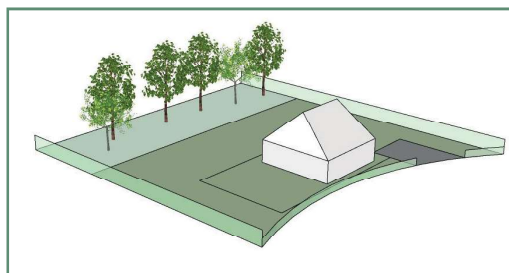
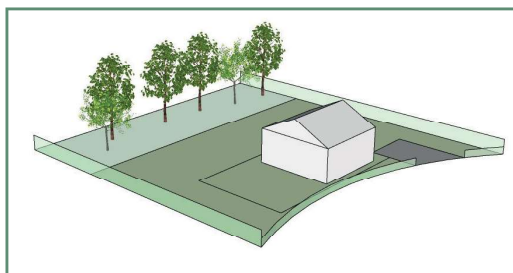
- Het hoofdvolume krijgt een robuuste vormgeving, passend bij het industriële karakter van de locatie. Voorgevels en kopgevels bevatten robuuste steense gevelvlakken, afgewisseld met meerdere kleine gevelopeningen. Grotere transparante delen zijn mogelijk zolang de gevel als geheel robuust en steens blijft.
- Het hoofdmateriaal is baksteen in materiaaleigen of aardse tinten.
- De kap wordt hersteld conform het oorspronkelijke karakter met de bijbehorende materialisering. Zonnepanelen zijn toegestaan.

Terreinindeling

- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt toegang tot twee parkeerplaatsen op de kavel. De verharding bestaat uit stelconplaten in aansluiting op het industriële karakter van het historische hoofdgebouw.
- Aan de voorzijde zijn geen hoge opgaande erfafscheidingen toegestaan zodat het hoofdvolume prominent in het zicht staat en er sprake is van samenhang met de naastliggende villa. De zuidelijke kavelgrens achter de inrit en de oostelijke kavelgrens bestaan uit een landschappelijke haag.
- Het deel ten noorden van de beek is vrij van verharding en erfafscheidingen en bestaat uit een open groene ruimte. De overtuin grenzend aan de woning is te bereiken middels een smalle brug over de beek.



Kavelpaspoort kavel 2



Mogelijke indelingen kavel 2



Sfeerbeelden locatie Gortelseweg

2.3 Kavelpaspoort kavel 2

Situering en afmeting van de kavel

- De noordelijke kavelgrens ligt op de huidige kadastrale grens van de wasserij. De westelijke en oostelijke kavelgrenzen grenzen direct aan kavel 1 en 3. De zuidelijke kavelgrens volgt het verloop van het gezamenlijke erf.
- De kavelbreedte bedraagt circa 40,4 meter en de kaveldiepte circa 39,5 meter. De kavel heeft een oppervlakte van circa 1.600 m²

Bebouwingstypologie

- Uitsluitend één vrijstaande woning is als woningtype toegestaan.

Hoofdvolume

- Het hoofdvolume staat vrij in het bouwvlak met de kaprichting evenwijdig aan de beek.
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak van 275 m² maar heeft een maximale footprint van 140 m² en een maximale inhoud van 750 m³
- Het hoofdvolume krijgt een massa van maximale 1,5 bouwlaag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 7 meter.

Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage is wordt geïntegreerd met het hoofdvolume vormgegeven en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelgevelrooilijn.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk achter de achtergevel tot aan de bebouwingsvrije zone. In de bebouwingsvrije zone komen geen bijgebouwen.

Materialisering & vormgeving

- Het hoofdvolume krijgt een vormgeving die zich onderscheidt van de vormtaal van wasserijwoning en villa. Een eigentijdse, lichte en transparante architectuur met modern materiaalgebruik is hierbij het overkoepelende streven. Beide woningen mogen op zichzelf staan maar kennen eenzelfde kwaliteitsniveau in materiaalkeuze, architectonische taal en detaillering.

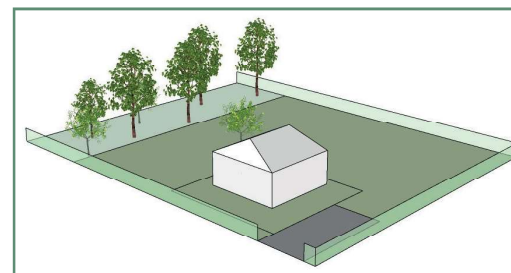
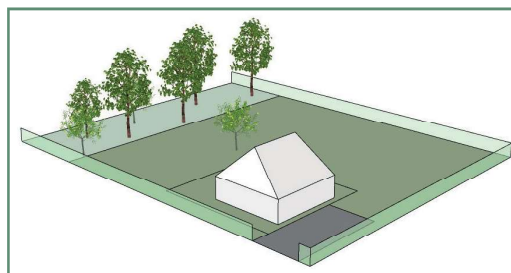
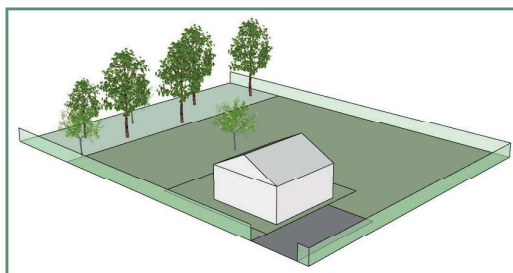
Terreinindeling

- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt toegang tot twee parkeerplaatsen op de kavel.
- Aan de voorzijde zijn geen hoge opgaande erfafscheidingen toegestaan zodat het hoofdvolume zichtbaar is vanuit het erf en hierop ook is georiënteerd. Aan de voorzijde bestaat de erfgrans daarom uit een lage culturele haag.
- De zijdelingse perceelgrenzen bestaan uit een landschappelijke haag.
- De noordelijke zone aan de beek blijft onverhard en onbebouwd en is voorzien van (deels bestaande) boomgroepen op de wal aan de beek.



Kavelpaspoort kavel 3

- Kavel
- Bouwvlak (woning indicatief)
- Kaprichting
- Bebouwingsvrije zone
- Zone ontsluiting en parkeren
- Maximale footprint
- Maximale goot/bouwhoogte
- Beek
- Hoge landschappelijke hagen
- Zijde entree
- Bestaande, te handhaven bomen
(indicatief, bomen nog exact in te meten)



Mogelijke indelingen kavel 3



Sfeerbeelden locatie Gortelseweg

2.4 Kavelpaspoort kavel 3

Situering en afmeting van de kavel

- De noordelijke en oostelijke kavelgrenzen liggen op de huidige kadastrale grens van de wasserij. De westelijke kavelgrens grenst direct aan kavel 2 en aan het gezamenlijke erf. De zuidelijke kavelgrens ligt in het verlengde van de grens van perceel G1103.
- De kavelbreedte bedraagt circa 42 meter en de kaveldiepte circa 54 meter. De kavel heeft een oppervlakte van circa 2.265 m²

Bebouwingstypologie

- Uitsluitend één vrijstaande woning is als woningtype toegestaan.

Hoofdvolume

- Het hoofdvolume staat vrij in het bouwvlak met de kaprichting evenwijdig aan de beek.
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak van 272 m² maar heeft een maximale footprint van 140 m² en een maximale inhoud van 750 m³
- Het hoofdvolume krijgt een massa van maximale 1,5 bouwlaag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 7 meter.

Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage is wordt geïntegreerd met het hoofdvolume vormgegeven en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelgevelrooilijn.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk achter de westelijke en zuidelijke gevelrooilijnen tot aan de bebouwingsvrije zone. In de bebouwingsvrije zone komen geen bijgebouwen.

Materialisering & vormgeving

- Het hoofdvolume krijgt een vormgeving die zich onderscheidt van de vormtaal van wasserijwoning en villa. Een eigentijdse, lichte en transparante architectuur met modern materiaalgebruik is hierbij het overkoepelende streven. Beide woningen mogen op zichzelf staan maar kennen eenzelfde kwaliteitsniveau in materiaalkeuze, architectonische taal en detaillering.

Terreinindeling

- De inrit bevindt zich aan de aangegeven zijde en biedt toegang tot twee parkeerplaatsen op de kavel.
- Aan de zijde die grenst aan het gezamenlijk erf zijn geen hoge opgaande erfafscheidingen toegestaan zodat het hoofdvolume zichtbaar is vanuit het erf en hierop ook is georiënteerd. Aan die zijde bestaat de erfgrans daarom uit een lage culturele haag.
- De westelijke, oostelijke en zuidelijke perceelgrenzen bestaan uit een landschappelijke haag.
- De noordelijke zone aan de beek blijft onverhard en onbebouwd en is voorzien van (deels bestaande) boomgroepen op de wal aan de beek.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement