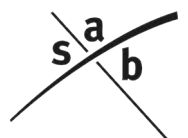


DE HOLM LEUSDEN

CONCEPT KAVELPASPOORTEN

20 oktober 2021
projectnummer: 200154
gemeente Leusden





DE HOLM LEUSDEN

Plankaart



1:500
(A3 formaat)

0 5 10 15 20 25 30 m



Ruimtegebruik

- Uitgeefbaar
- Nieuw - Woonpad
- Nieuw - Parkeren (herbestraten)
- Nieuw - Parkeren en/of groendepot
- Nieuw - Oprit
- Nieuw - Groen
- Bestaand - Rijweg
- Bestaand - voetpad
- Bestaand - Groen

totaal uitgeefbaar: 3232 m²



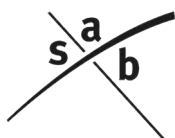
behoud
bestaande
boom



kap
bestaande
boom

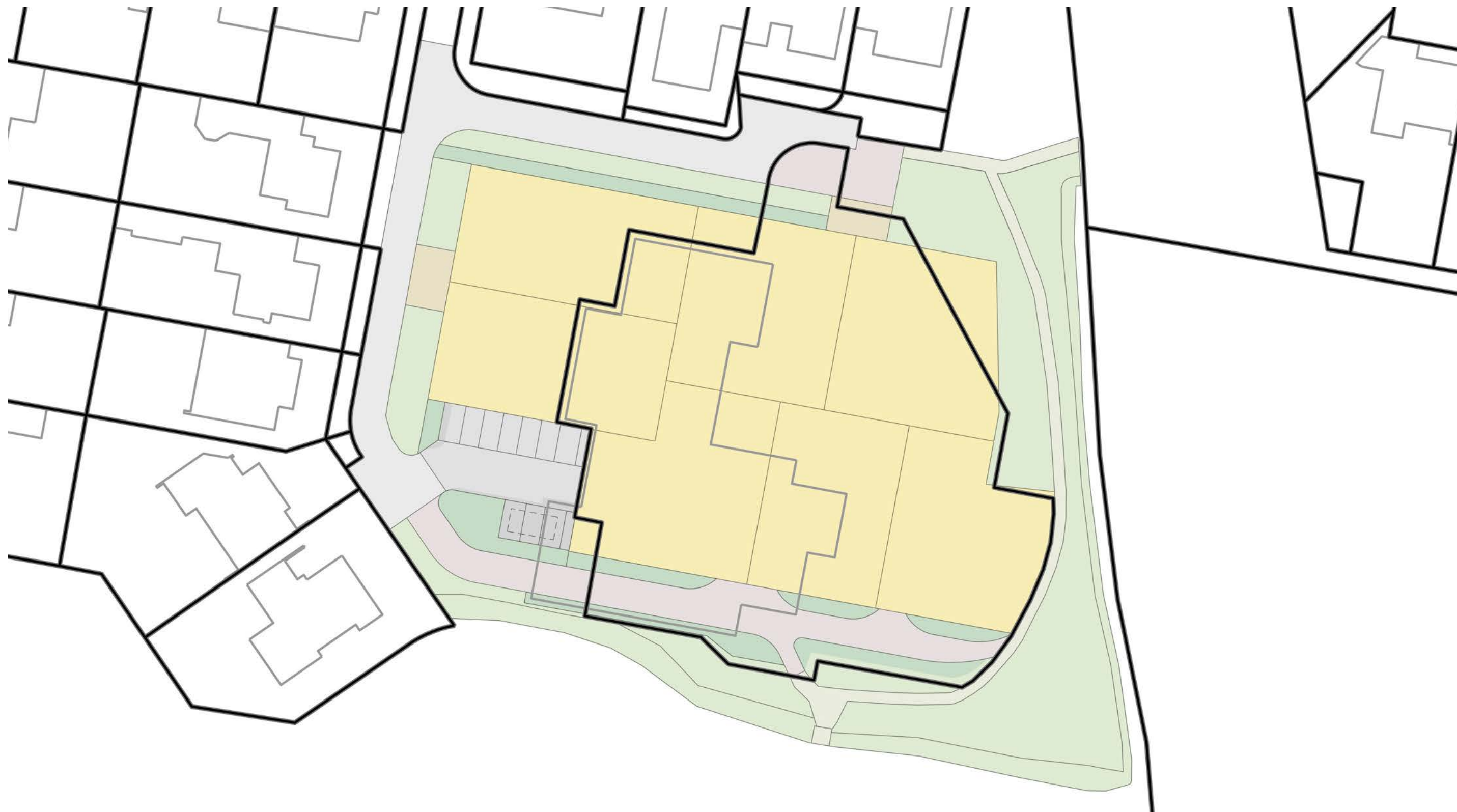


boom
nieuw



DE HOLM LEUSDEN

Kadastrale situatie

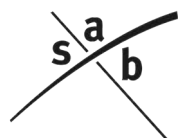


Huidige kadastrale perceelgrenzen



1:500
(A3 formaat)

0 5 10 15 20 25 30 m



1:500
(A3 formaat)

0 5 10 15 20 25 30 m



Leusden Lingewijk

De bescheiden woningbouwlocatie is gelegen in een rustige woonbuurt. De buurt heeft een informeel karakter en een organische structuur. De sfeer rond de locatie kenmerkt zich als kleinschalig en lommerrijk. Daarnaast speelt de aanwezigheid van de ruime voortuinen een belangrijke rol in de sfeerbeleving.

De voormalige schoollocatie is rijk aan groen. Dit bevindt zich met name langs de randen van de schoollocatie. Een groot deel van de bomen en de groene bermen die rondom de Lingewijk aanwezig zijn blijven gehandhaafd. Het resultaat is dat de kavels van de nieuwe woningen altijd gelegen zijn achter een (brede) bermstrook. De kavels worden omzoomd met een lage haag.

De woningen rondom de locatie hebben allemaal een eigen expressie en vorm, geen woning is er hetzelfde. Deze woningen zijn allemaal in opdracht van de toenmalige kavelkopers (en bewoners) tot stand gekomen. De woningen hebben daardoor een eigen uitstraling en vorm. Een duidelijke verwantschap is (naast dat de woningen duidelijk in een periode zijn gebouwd) door het materiaal- en kleurgebruik. De woningen kenmerken zich door het gebruik van schoon metselwerk als basismateriaal voor de gevels waarbij ondergeschikte geveldelen anders zijn in materiaal en kleur. In dit geval veelal houten of kunststof panelen. Ook is het toepassen van architectonische verbijzonderingen als erkers, bloemkozijnen of het aanbrengen van het terugleggen of laten uitkragen van onderdelen van het bouwvolume aan de orde. Dit maakt dat er rondom de Lingewijk een prettige afwisseling in het karakter van de woningen aan te treffen is. Overigens hebben alle woningen een kap.

Bij de herontwikkeling van deze locatie is het realiseren van een gelijkwaardige afwisseling een belangrijk doel. Dat betekent dat iedere woning een eigen expressie en vorm kan krijgen. Daarbij wordt een harmonieuze inpassing van de nieuw te bouwen vrijstaande woningen voorgestaan. Dat betekent dat de nieuw te bouwen woningen in basis zijn opgetrokken in schoon metselwerk. Daarbij kunnen ondergeschikte geveldelen of onderdelen van het gebouwvolume afwijkend worden gematerialiseerd.

De woningen hebben altijd ten minste één architectonische verbijzondering in de vorm van een (overhoekse) erker of bloemkozijn, of een verspringing in het hoofdvolume waardoor het geheel minder massief oogt. Alle woningen hebben een kap. Om de woningen op deze locatie een 'eigen onderscheidende identiteit' te geven is daarbij ook de asymmetrische opbouw van het bouwvolume een belangrijk thema (massa-opbouw en kapvorm).

Om de woningbouw goed in te passen in/aan te laten sluiten op de omgeving wordt een eigentijdse vertaling voorgestaan waarbij aandacht wordt gevraagd aan het overnemen van verhoudingen, ingetogen kleurgebruik, en bovenal een individuele benadering!

De kavels zijn aan de voorzijde en de langszijde (voor wat betreft het deel dat onderdeel uit maakt van de voortuin) voorzien van een lage haag. De kavel geeft ruimte voor het realiseren van een woning met aan- en uitbouwen en mogelijke bijgebouwen. De kavel is voorzien van een voortuinstrook/zone. De bewoners parkeren de auto op eigen terrein. Voor bezoek worden een aantal bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd (in aanvulling op de bestaande parkeervoorziening)



De volgende basisregels zijn op de vrije kavels van toepassing:

- De bebouwing verwijst op een eigentijdse wijze naar de omgeving
- De kapvorm mag zowel dwars als langs. De nokhoogte is nader te bepalen (10 meter). Dit geeft ruimte voor een woning met één laag met kap, of 1,5 laag met een (dubbel geknikte) kap. Een woning kan voor een beperkt deel (maximaal 30%) in twee lagen met een kap worden uitgevoerd.
- De woningen zijn in de basis van baksteen met optionele architectonische accenten. Kleurgebruik is vrij zodat er een gemêleerd beeld ontstaat, maar echter wel ingetogen.
- De oriëntatie van de woning richt zich duidelijk op de voorzijde van de kavel bijvoorbeeld met een belangrijke leefruimte (woonkeuken of woonkamer) en grote gevelopeningen (architectonische verbijzondering).
- De ligging van de (hoofd)entree van de woning mag zowel aan de voorzijde als aan de zijzijde worden gesitueerd.
- Het volume van de bebouwing is eenvoudig en duidelijk herkenbaar als hoofdvolume en is asymmetrisch van opbouw. Andere bouwvolumes zijn sterk ondergeschikt in grootte en plek (kleiner en op afstand geplaatst).
- De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte bestaat uit lage en hoge hagen (alleen bij zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte). Het type en de afmeting is vrij.

Regels en vrijheden

De volgende regels en vrijheden zijn specifiek voor deze kavels, naast de algemene beeldkwaliteitsregels en de regels uit het bestemmingsplan. In nevenstaande kaart is de indeling van de kavel te zien, evenals bijbehorende maatvoering.

1. Kavelindeling

De garage komt bij twee opstelplekken achter elkaar op minimaal 10 meter achter de voorgevellijn. Bij voorkeur zo ver mogelijk achterop de kavel zodat de auto's minimaal zichtbaar zijn. De inrit is maximaal 3,5 meter breed. De positie van de inrit is op het kavelpaspoort aangegeven;

De garage mag eventueel op 5,5 meter achter van de erfgrans worden gepositioneerd, mits de opstelplekken voor de auto naast elkaar worden gesitueerd (6,0mx5,0m). De inrit is in dat geval maximaal 4,0 meter breed;

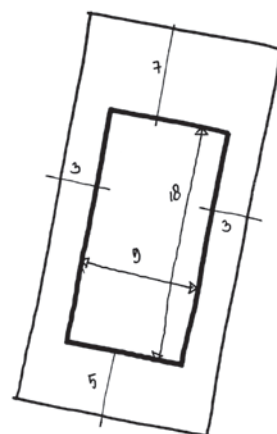
Indeling van de kavel en specifiek de plaatsing van de garage conform afbeelding is een vereiste;

Er is sprake van een zone van één meter waarin een verplichte rooilijn dient te komen. Daarnaast geldt een verplichte oriëntatie naar de Lingewijk (voor de noordelijke en westelijke kavels) en naar het water langs de Cohensteeg (voor de zuidelijke kavels);

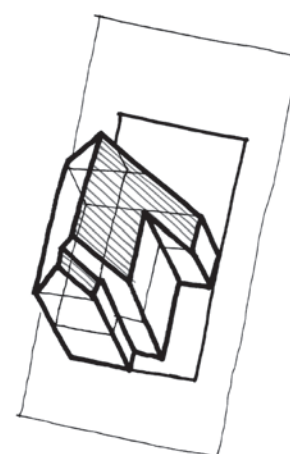
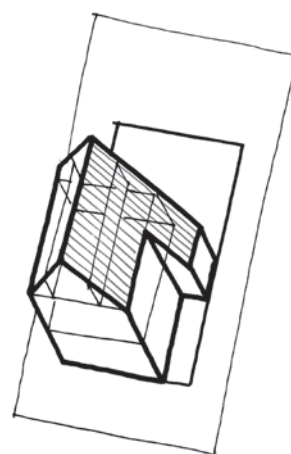
De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte bestaat uit een haag (laag aan de voorzijden en ter plaatse van de voortuin, hoog aan de zij- of achterkant van de kavel indien grenzend aan de openbare ruimte);

Het bouwvolume van de hoofdmasa mag een maximale inhoud bevatten van 490 m³.

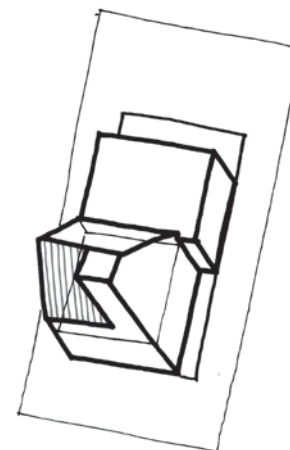
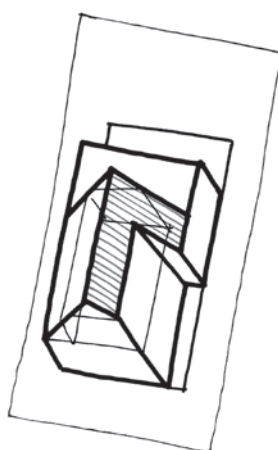
De inhoud van de woning in relatie tot het bouwvlak geeft zowel de mogelijk tot het realiseren van een levensloopbestendige/ seniorenwoning (waarbij het woonprogramma voor het overgrote deel op de begane grond is georganiseerd) als tot het realiseren van een meer conventionele vrijstaande woning in meerdere lagen (2) met een kap. Als voorbeeld hiervan zijn een aantal schema's opgenomen;



Voorbeeldkavel



Massastudie conventionele vrijstaande woning (≈490 m³)



Massastudie levensloopbestendige woning (≈490 m³)

2. Keuze in hoofdvorm en kap

Kap is een dwars- of langskap, waarbij de beoogde asymmetrie duidelijk afleesbaar is ;

Goothoogte en bouwhoogte conform bestemmingsplan;

Dakhelling is minimaal 20 graden en maximaal 45 graden, vergelijkbaar met omgeving.

3. Entree van de woning

Voor- en zij-entree tot de woning mogelijk.

4. Personalisering van de woning

Vrijstaande bijgebouwen zijn overeenkomstig met het hoofdgebouw (in volume dan wel in materiaal). Deze mogen slechts aan één zijde van de zijgevel worden gebouwd. Conform algemene bestemmingsplanregels;

Aan de woning vast gebouwde bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd. Zodoende blijven zij vanaf de straat gezien als een ondergeschikt volume. Verder conform algemene bestemmingsplanregels;

Ondergeschikt eenlaags bouwvolume t.b.v. bijvoorbeeld erker, bloemkozijn, entree tot woning voor de rooilijn mogelijk met maximale breedte van 40% van de voorgevelbreedte

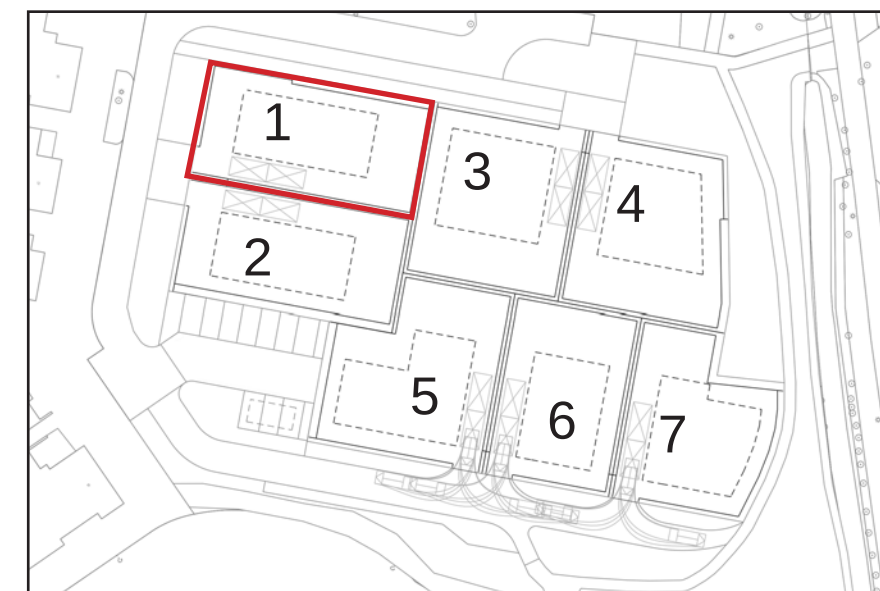
Toepassen van architectonische verbijzonderingen (bijvoorbeeld vergrote gevelopeningen, bloemkozijn, serre, veranda etc);

5. Duurzaam bouwen

Conform algemene bestemmingsplanregels (beleidslijn gemeente Leusden).

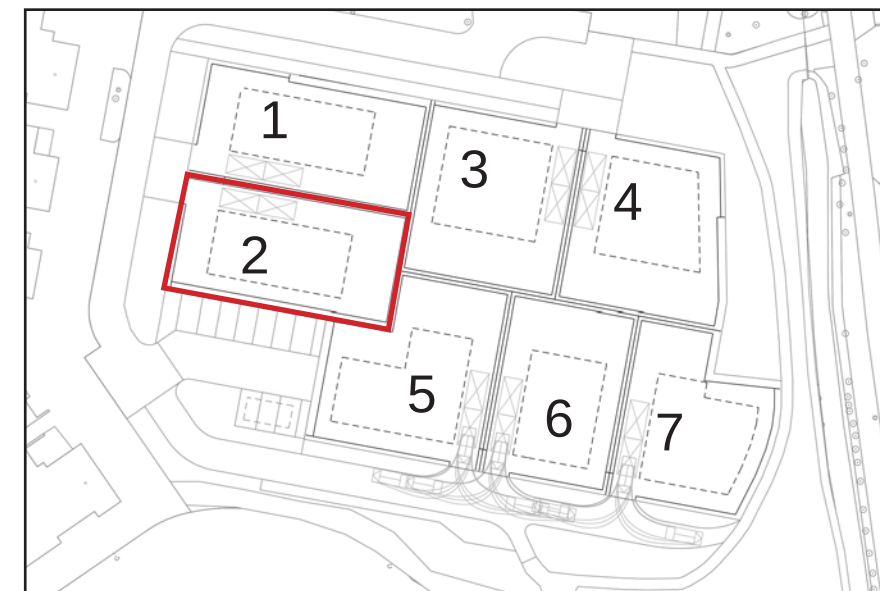
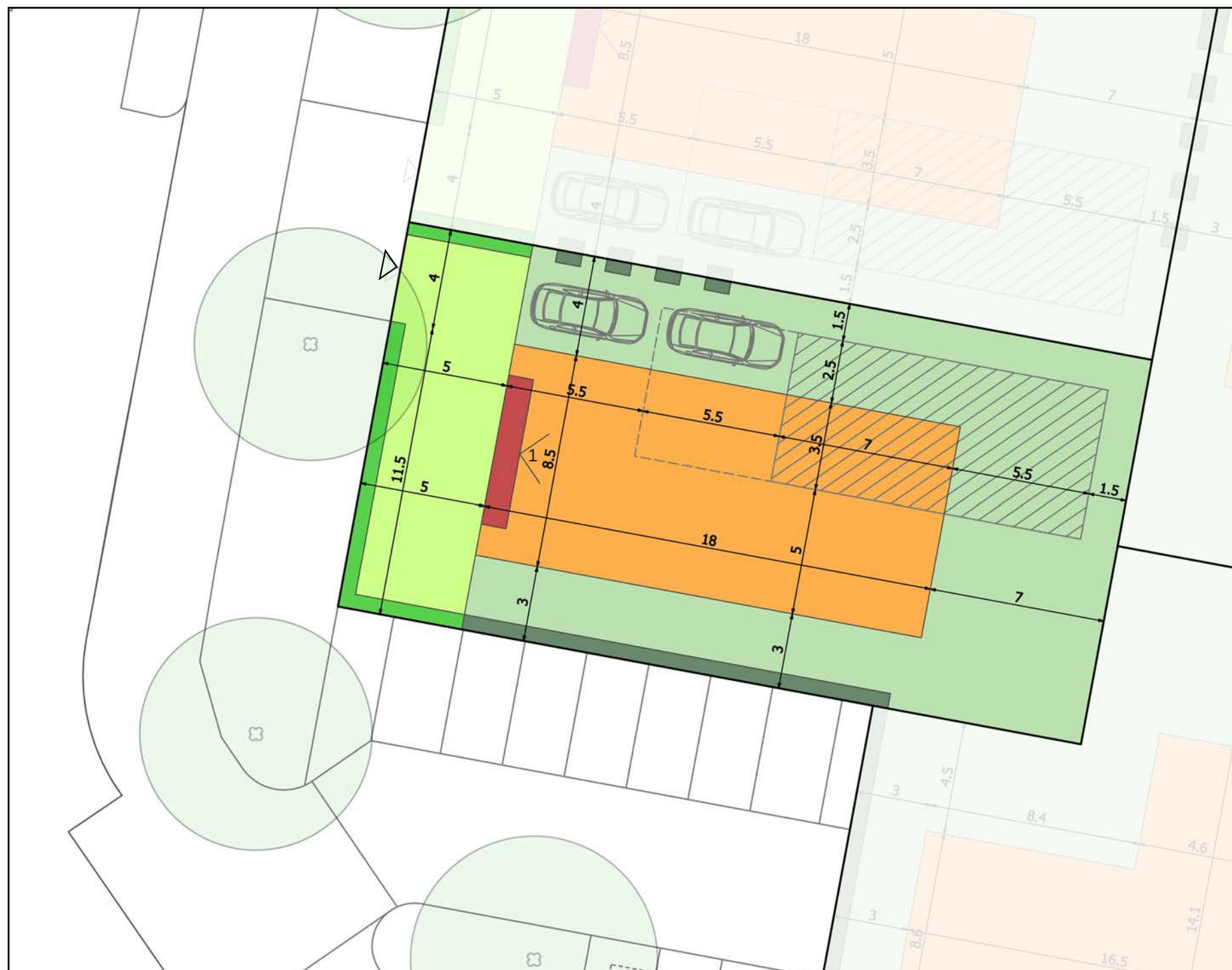
6. Materialisering

Baksteen met architectonische accenten, kleurgebruik vrij voor een gemêleerd en ingetogen beeld, kleurgebruik dakpan niet voorgeschreven, kleurgebruik kozijnen niet voorgeschreven.



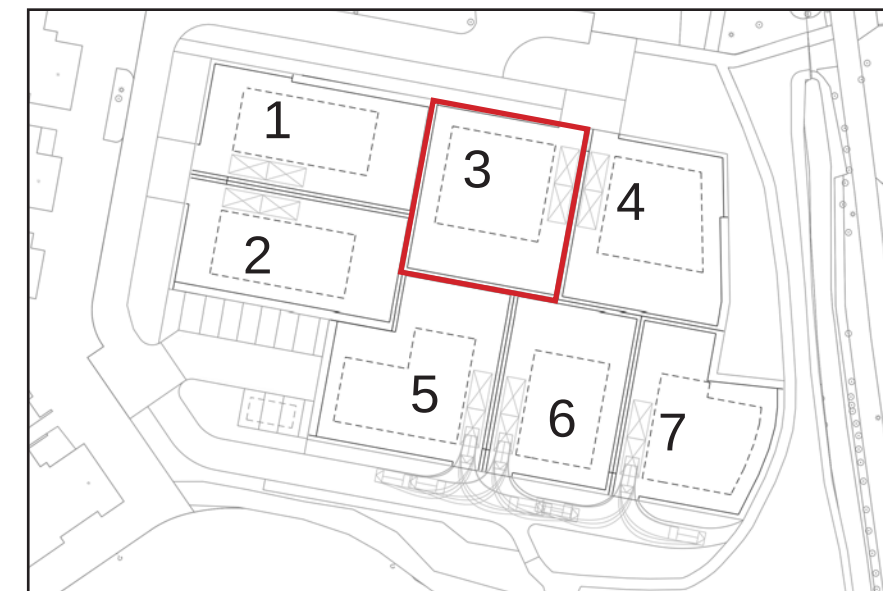
- | | |
|---|---|
|  | Bouwvlak hoofdvolume |
|  | Voortuinzone |
|  | Achtertuintzone |
|  | Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit) |
|  | Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar) |
|  | Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie) |
|  | Verplichte hoofdoriëntatierichting |
|  | Secundaire oriëntatie |
|  | Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m) |
|  | Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m) |
|  | Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m) |
|  | Voortzetten haag gewenst (<2m) |
|  | Entree |

Kavel 2 (465 m²)



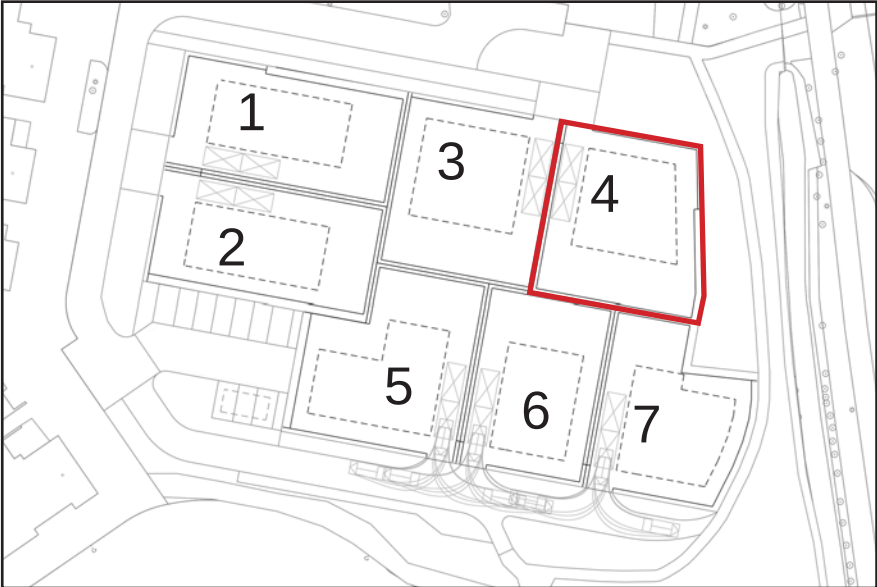
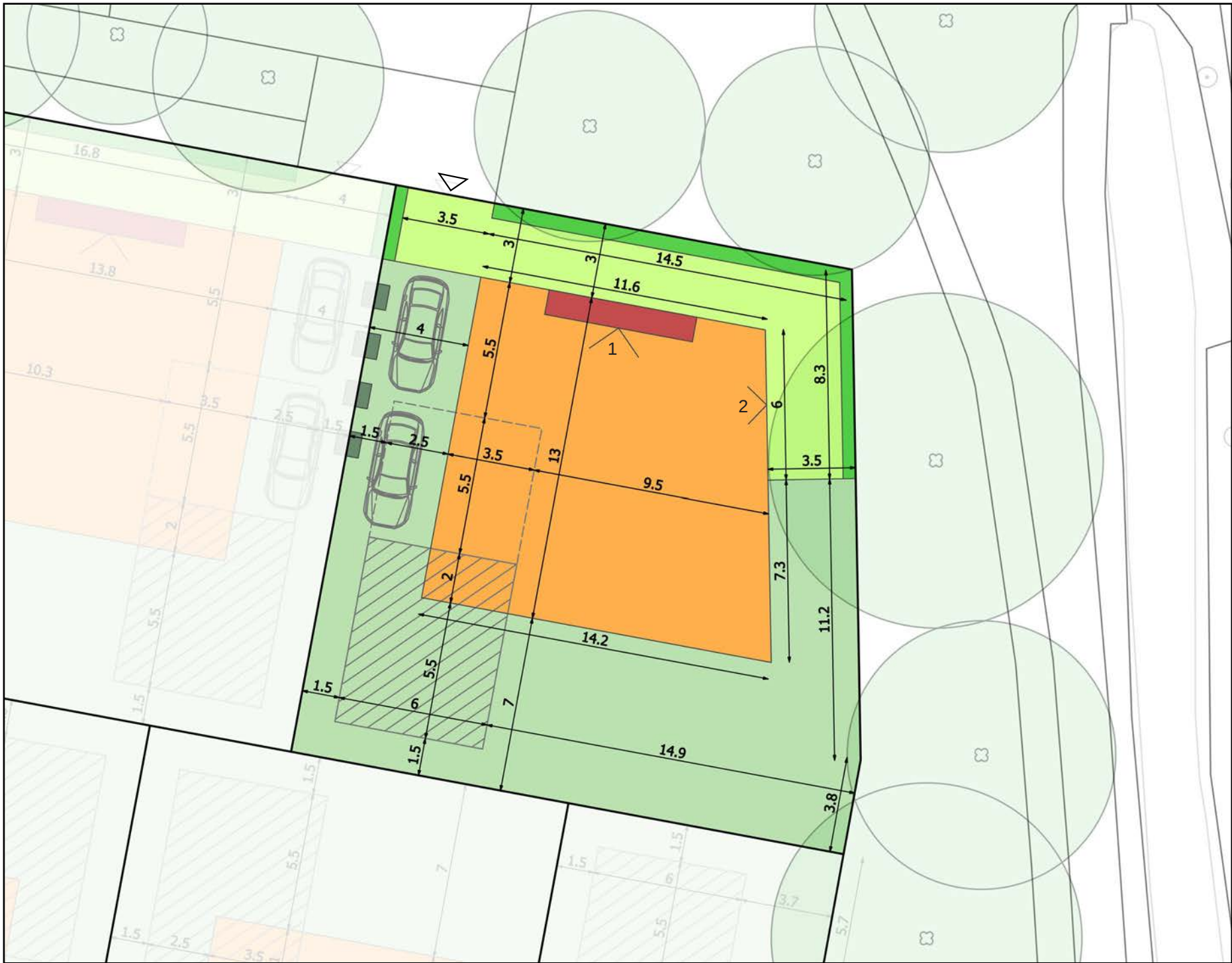
- | | |
|---|---|
|  | Bouwvlak hoofdvolume |
|  | Voortuinzone |
|  | Achtertuintzone |
|  | Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit) |
|  | Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar) |
|  | Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie) |
|  | Verplichte hoofdoriëntatierichting |
|  | Secundaire oriëntatie |
|  | Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m) |
|  | Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m) |
|  | Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m) |
|  | Voortzetten haag gewenst (<2m) |
|  | Entree |

Kavel 3 (479 m²)



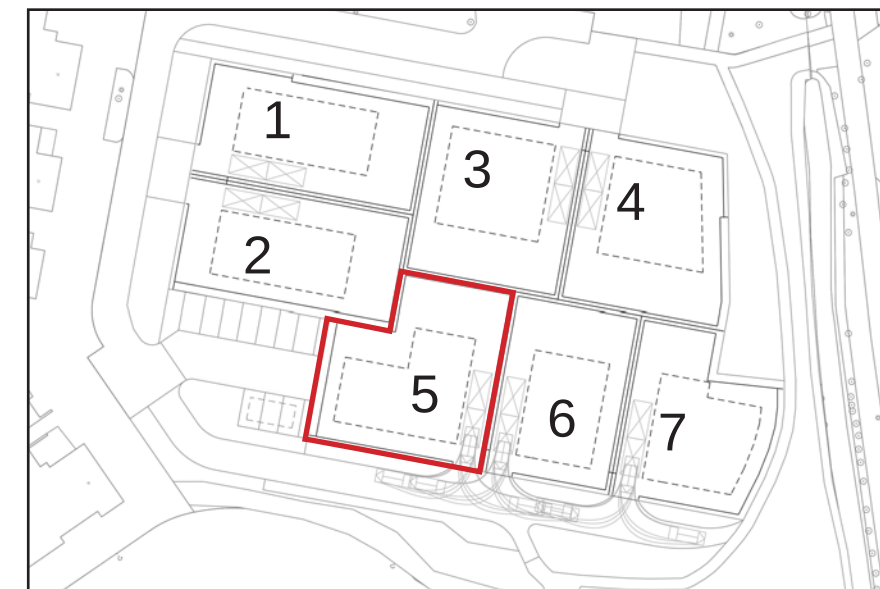
- Bouwvlak hoofdvolume
- Voortuinzone
- Achtertuintzone
- Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit)
- Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar)
- Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie)
- <1 Verplichte hoofdoriëntatierichting
- <2 Secundaire oriëntatie
- Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m)
- Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m)
- Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m)
- Voortzetten haag gewenst (<2m)
- ◁ Entree

Kavel 4 (478 m²)



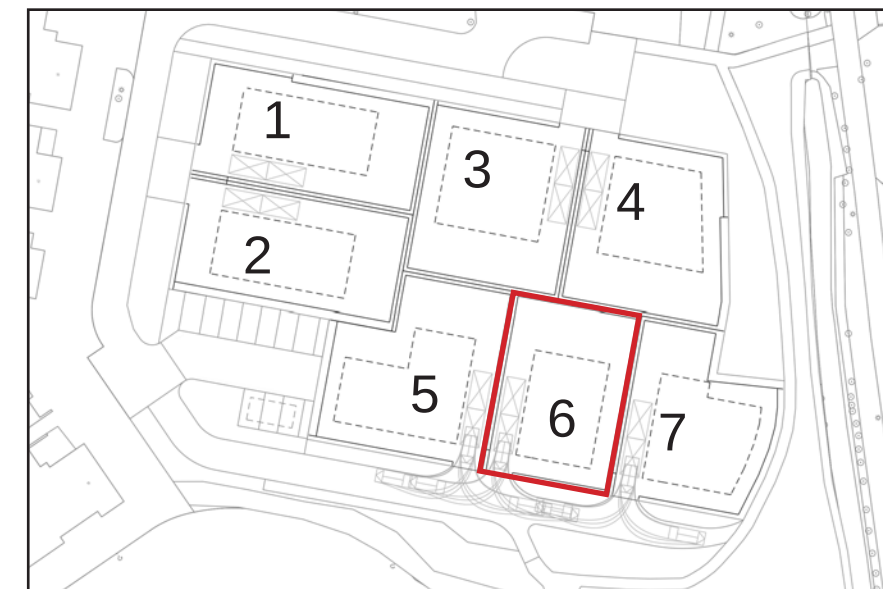
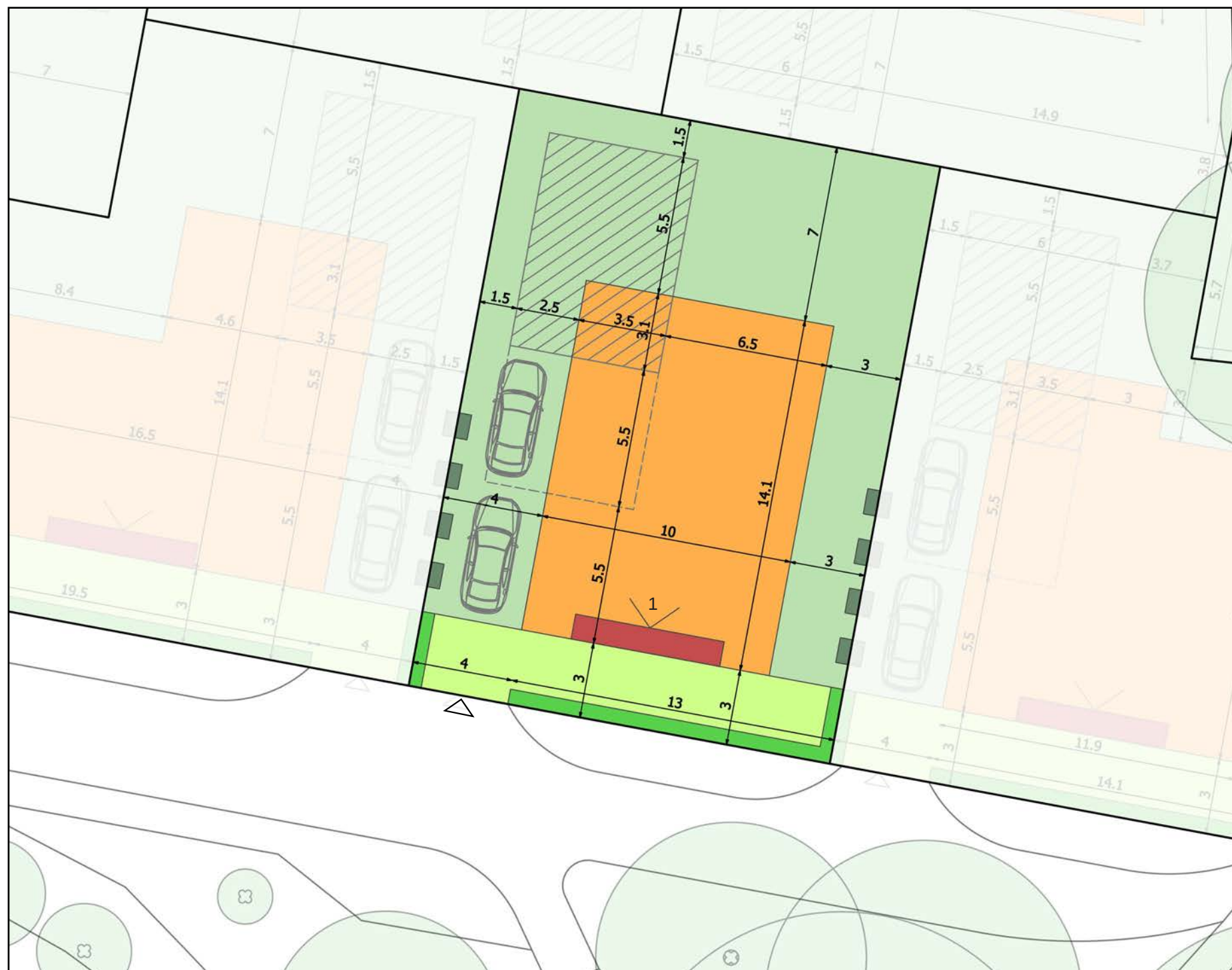
- Bouwvlak hoofdvolume
- Voortuinzone
- Achtertuintzone
- Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit)
- Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar)
- Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie)
- <1> Verplichte hoofdoriëntatierichting
- <2> Secundaire oriëntatie
- Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m)
- Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m)
- Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m)
- Voortzetten haag gewenst (<2m)
- Entree

Kavel 5 (499 m²)



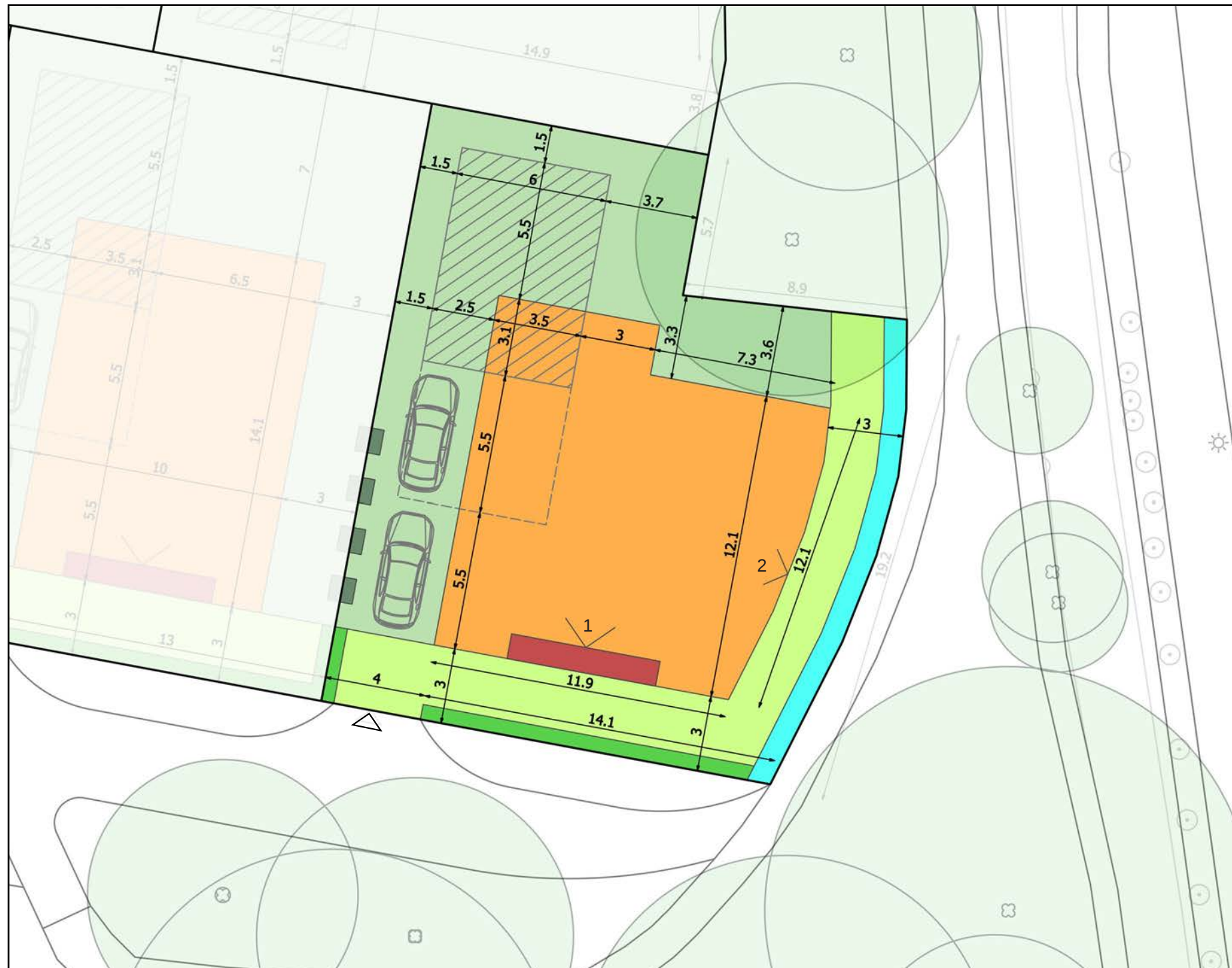
- Bouwvlak hoofdvolume
- Voortuinzone
- Achtertuintzone
- Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit)
- Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar)
- Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie)
- 1 Verplichte hoofdoriëntatierichting
- 2 Secundaire oriëntatie
- Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m)
- Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m)
- Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m)
- Voortzetten haag gewenst (<2m)
- Entree

Kavel 6 (410 m²)



- Bouwvlak hoofdvolume
- Voortuinzone
- Achtertuinzone
- Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit)
- Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar)
- Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie)
- 1 Verplichte hoofdoriëntatierichting
- 2 Secundaire oriëntatie
- Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m)
- Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m)
- Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m)
- Voortzetten haag gewenst (<2m)
- Entree

Kavel 7 (436 m²)



- Bouwvlak hoofdvolume
- Voortuinzone
- Achtertuintzone
- Bouwvlak bijgebouwen (bij dubbellange oprit)
- Extra bouwvlak bijgebouwen (bij opstelplekken naast elkaar)
- Zone verplichte rooilijn (dubbele oriëntatie)
- 1 Verplichte hoofdoriëntatierichting
- 2 Secundaire oriëntatie
- Erfafscheding verplicht lage haag (<1,2m)
- Erfafscheding verplicht hoge haag (<2m)
- Behoud en adoptie van bestaande lage haag (<1,2m)
- Voortzetten haag gewenst (<2m)
- Entree