

DE LEUS LEUSDEN
KAVELPASPOORT





Pelgrimshoeve, gelegen aan het plangebied



Woning aan de Agnietenhoeve, kijkend richting de Leus



Het voormalige schoolgebouw van de Leus omringd door bomen, gezien vanaf het Jachtpad

Introductie: Leusden Munnikhove

Deze bescheiden woningbouwlocatie is gelegen in een rustige woonbuurt Munnikhove, uit begin jaren '80.

Rondom de locatie ligt een buurt die bestaat uit karakteristieke chaletwoningen. Het gaat om kleine vrijstaande woningen, die met hout betimmerd zijn. De woningen hebben één bouwlaag met een kap, of twee bouwlagen in combinatie met een gootlijn op maaiveldniveau. De woningen hebben een zeer kleine kavel, maar bieden doordat ze zijn omringd door een smalle stroop privégroen een vriendelijke aanblik.

De Leus is een voormalige schoollocatie. Op het noordelijk deel bevond zich een schoolgebouw dat enkele jaren gelden gesloopt is. Ook het zuidelijk deel van de kavel, dat tot voor kort werd gebruikt als tijdelijke huisvesting voor kindcentrum 't Ronde, is ondertussen bebouwingsvrij.

De locatie is omringd door bomen, die ondertussen tot een volwassen hoogte zijn gegroeid. Uitgangspunt van deze ontwikkeling is het behoud van deze groene zoom.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van de Leus is om te komen tot woningbouw die past bij de locatie, die bijdraagt aan de invulling van de woonvisie, en die aansluit op de behoeften van de inwoners van Leusden. De kleine schaal van de woningbouw past bij de omringende chaletwoningen, terwijl het groene karakter van de plek voor de buurt in stand blijft.



De huidige situatie, waarbij de locatie bebouwingsvrij is gemaakt.

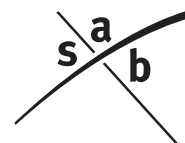
Bij het ontwikkelen van kleinschalige schoollocaties in de gemeente Leusden, wordt per locatie voor één woningtype gekozen. De Leus is aangewezen als een locatie waar ruimte is voor kleine woningen, passend bij de maat en schaal van de directe omgeving.

Hierbij gaat het om kleine woningen, gelegen op een kleine kavel. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor alleenstaanden of stellen, die vanuit het oogpunt van duurzaamheid of levensstijl een beperkte behoefte hebben aan binnenruimte, maar wel graag een zelfstandige woning hebben in een groene omgeving.

Met het opstellen van dit kavelpaspoort kan iedereen een beeld krijgen van de mogelijkheden van deze locatie.



Woningen en parkeren aan de Agnietenhoeve



Om het groene karakter van de plek te behouden is het belangrijk dat de bomen rondom de locatie goed zichtbaar blijven vanaf het Jaagpad. De bestaande bomen zijn daarom leidend voor ontwikkelingsmogelijkheden en bieden de mogelijkheid voor twee denkbare opties voor de positionering van de woningen. Optie 1 gaat uit van een haakstructuur waarbij een centrale groene ruimte zich richt op het Jaagpad. Optie 2 gaat uit van een open hofstructuur waarbij

de woningen tegenover elkaar zijn gepositioneerd rond een centrale groene ruimte. Hierdoor ontstaat er een oost-west verbinding, waarbij tevens de relatie met het Jaagpad wordt gezocht. Bebouwing langs zowel de zuidzijde als de westzijde is voor het behoud van het groene karakter ongewenst en is daarom niet toegestaan.

Optie 1 - Haakstructuur



Optie 2 - Open hofstructuur



Referentiebeelden Noordelijk deel



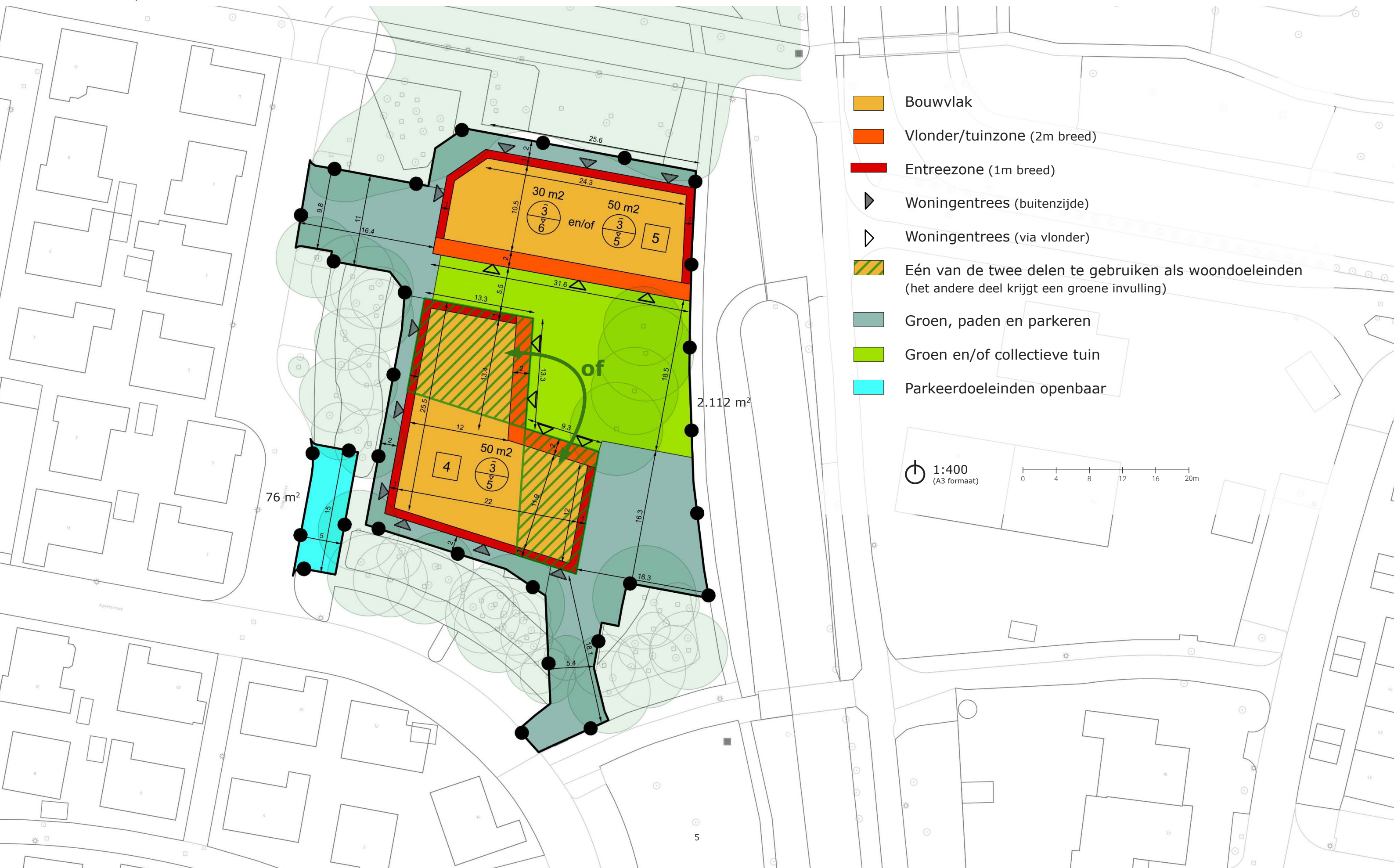
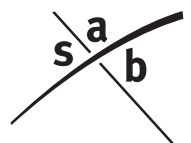
Referentiebeelden Zuidelijk deel



Bovenstaande referentiebeelden dienen als verwijzing naar de beoogde sfeer van de ontwikkeling

De volgende basisregels zijn van toepassing op deze ontwikkeling:

1. De woningen verwijzen op eigentijdse wijze naar de chaletwoningen in de omgeving.
2. De woningen zijn duidelijk individueel herkenbaar door het gebruik van een kap, of door een inspringende gevel.
3. In het noordelijke deel zijn er twee opties mogelijk voor de omvang van het grondvlak van de woning. Er zijn woningen mogelijk met een grondvlak van maximaal 30 m², met een nokhoogte van maximaal 6m en een goothoogte van maximaal 3m. Daarnaast is het mogelijk om woningen te realiseren met een grondvlak van maximaal 50 m². De voorwaarde hierbij is dan dat de nokhoogte maximaal 5m bedraagt en de goothoogte maximaal 3m. Het is toegestaan om in het noordelijke deel een combinatie te maken van deze twee mogelijkheden.
4. Het grondvlak van de woningen in het zuidelijke deel is maximaal 50 m², met een nokhoogte van maximaal 5m en een goothoogte van maximaal 3m.
5. De woningen in het noordelijk deel mogen zowel vrijstaand als aangesloten worden gebouwd. De woningen in het zuidelijk deel mogen enkel vrijstaand worden gebouwd.
6. De woningen hebben een eenvoudig hoofdvolume, met aanbouwen ondergeschikt aan de hoofdvorm. Een kap is verplicht, maar de vorm van de kap is vrij.
7. Op het terrein zijn in totaal maximaal 9 kleine woningen toegestaan.
8. Het aspect duurzaamheid is duidelijk herkenbaar in het uiterlijk van het gebouw. Bijvoorbeeld door het gebruik van een gras- of sedumdak, een zonnedak, of een groene gevel.
9. De woningen worden gekenmerkt door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Het gebruik van hout is zichtbaar in gevel. Wanneer baksteen en/of dakpannen worden toegepast, gebeurt dit in aardetinten of met een kleurverloop.
10. De woningen liggen met de voordeur aan een wandelpad rondom de locatie, dat toegankelijk is voor het publiek. Aan dit pad rondom de buitenzijde hebben de woningen een Delftse stoep of geveltuint, die tussen de 1 en 2 meter breed is.
11. De woningen staan aan een centrale open groene ruimte, die van buitenaf beleefbaar is, met name vanaf het Jaagpad. Deze open ruimte is aan maximaal twee zijden omsloten door een strook woningen, en aan minstens twee zijden open naar de omgeving. Deze centrale ruimte kent geen aaneengesloten verharding of halfverharding.
12. De woningen hebben een voortuinzone van minimaal 2m en maximaal 5m breed. In deze voortuinzone kan een vlinder of veranda toegepast worden, maar kent geen aaneengesloten verharding of halfverharding. Een eventuele erfafscheiding is maximaal 0,8m hoog en krijgt de vorm van een haag.
13. Bergingen zijn toegankelijk vanaf het pad rondom de locatie, en worden binnen het bouwvlak gerealiseerd. Het maken van een collectieve berging voor elk van de twee stroken woningen heeft een sterke voorkeur. In vorm en materiaalgebruik sluiten de bergingen aan bij de woningen.
14. Voor de parkeerbehoefte die hoort bij deze ontwikkeling wordt een parkeercoffer van zes openbare parkeerplaatsen gemaakt aan de Pelgrimshoeve. De resterende parkeerbehoefte wordt op het terrein zelf opgelost, in één of twee collectieve parkeervoorzieningen. De rest van terrein is niet toegankelijk voor motorvoertuigen. Parkeerplaatsen die verdwijnen voor de toegang tot deze parkeervoorziening worden gecompenseerd.



- Bouwvlak
- Vlonder/tuinzone (2m breed)
- Entreezone (1m breed)
- Woningentrees (buitenzijde)
- Woningentrees (via vlonder)
- Eén van de twee delen te gebruiken als woondoeleinden (het andere deel krijgt een groene invulling)
- Groen, paden en parkeren
- Groen en/of collectieve tuin
- Parkeerdoeleinden openbaar