

CONCEPT
STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING
BIEZENKAMP 2 LEUSDEN

28 juli 2020

Titel	Concept Stedenbouwkundige onderbouwing, Biezenkamp 2 Leusden Gemeente Zeewolde
Opdrachtgever	Bouwonderneming T.J. van de Belt
Datum	28 juli 2020
Projectnummer	227.01
Uitgegeven door	Kien Ontwerp B.V.

ontwerp
kien

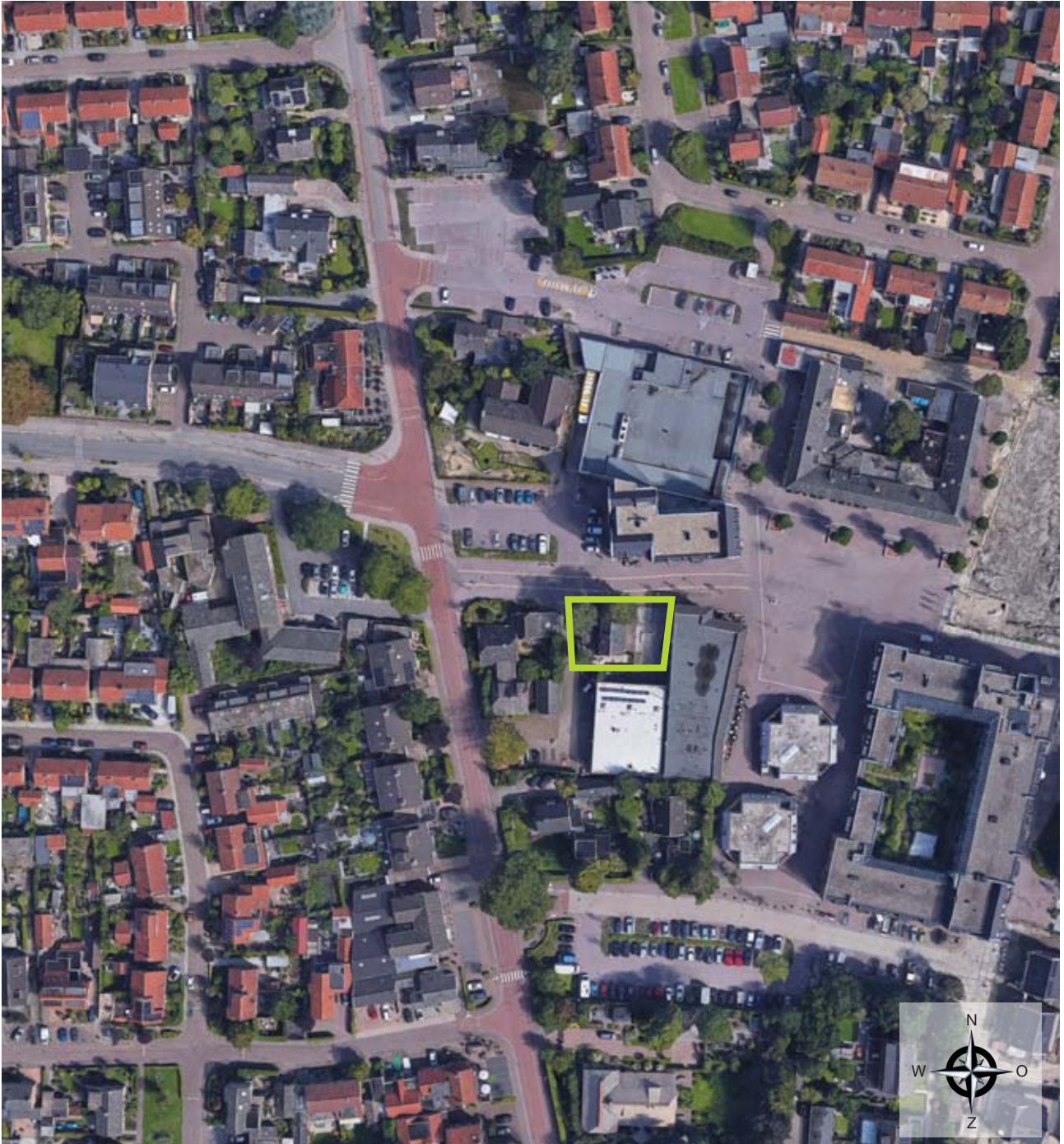
Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij Kien Ontwerp B.V. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Kien Ontwerp B.V.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

CONCEPT
STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING
BIEZENKAMP 2 LEUSDEN



Ligging van de planlocatie

1. INLEIDING

Voor de Biezenkamp 2 in Leusden is door Bouwonderneming T.J. van de Belt uit Leusden een woningbouwplan ontwikkeld. Dit plan betreft de sloop van de bestaande woning en de bouw van een 9-tal appartementen. Na diverse gesprekken wil de gemeente Leusden in principe meewerken met de voorgenomen ontwikkeling. Voor een goede beoordeling van de plannen heeft de gemeente aan de initiatiefnemer gevraagd een stedenbouwkundige onderbouwing aan te leveren. In deze stedenbouwkundige onderbouwing wordt een beeld geschetst van de locatie en de historische ontwikkeling ervan, wordt een korte beschrijving gegeven van de ruimtelijke beleid en worden de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de locatie beschreven. Ten slotte wordt het bouwplan beschreven en getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten

2. RUIMTELIJKE INVENTARISATIE EN ANALYSE

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied staat onder ander beschreven in het vigerend bestemmingsplan voor de locatie uit 1997. Tussen 1997 en nu is er veel veranderd rond het plangebied, maar de hoofdstructuur is vrijwel gelijk gebleven.

Bepalend voor de verkeersstructuur van het plangebied is het oude kruis van wegen, namelijk in west-oostrichting de Burg. de Beaufortweg-Asschatterweg en in noord-zuidrichting de Zwarteweg-Hamersveldseweg. Deze wegen vormen een onderdeel van de hoofd- ontsluitingsstructuur van Leusden. De overige wegen in de directe omgeving zijn ondergeschikt aan deze wegen en hebben het karakter van een woonstraat.

In oktober 1992 heeft de gemeenteraad het Verkeersplan Leusden vastgesteld. De doelstellingen van het Verkeersplan zijn inmiddels uitgewerkt in diverse snelheids- en intensiteitsbeperkende maatregelen. Ter hoogte van de kruising van de Zwarteweg/Hamersveldseweg met de Brug. De Beaufortweg is een rotonde aangelegd, die recent weer is vervangen door een gelijkwaardige T-kruising.

De verschillende fietspaden in Hamersveld, namelijk het fietspad door het winkelcentrum De Biezenkamp, de fiets- en voetverbindingen met de woonwijk 't Ruige Veld en de vrijliggende fietspaden langs een aantal hoofd-ontsluitingswegen, zijn een onderdeel van een bovenwijks netwerk van fietspaden in Leusden.

Stedenbouwkundige opzet

De Stedenbouwkundige opzet van de verschillende deelbuurten binnen Hamersveld zijn veelal kenmerkend voor de periode waarin ze tot stand zijn gekomen. De deelbuurten ten westen van de Hamersveldseweg en de Zwarteweg zijn gebouwd in een nog betrekkelijk autoloze tijd. De wegen zijn smal en openbare verkeersvoorzieningen, openbaar groen en kinderspeelplaatsen zijn minimaal aanwezig. De woningen, meestal half-vrijstaand, zijn in het algemeen niet erg groot. De tuinen achter de woningen daarentegen zijn 15 tot 20 meter diep. Ook het plandeel direct ten oosten van de Zwarteweg vertoont dezelfde stedenbouwkundige kenmerken. De deelbuurt ten oosten van de Lindenlaan is van een latere datum, namelijk uit de zestiger jaren. Hier komen veel meer rijtjeswoningen voor. De tuinen achter deze woningen zijn ca. 10 meter diep. De invloed van de auto in deze deelbuurt is duidelijker waarneembaar in bredere wegen, parkeerstroken en ga-



1925



1950



1960



1965



1975



1985



1990



1995



2000



2010



2015



2019

rageboxen. Het openbaar groen en de kinderspeelplaatsen zijn in ruime mate aanwezig. Afgezien van de half-vrijstaande woningen in het westelijk deel en de rijtjeswoningen in het oostelijk deel, bevinden zich aan de west- en noord-grens van het plangebied diverse vrijstaande woningen. In Hamersveld komen, met uitzondering van de woningen boven de winkels in De Biezenkamp, geen gestapelde woningen voor. De meeste woningen in Hamersveld zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. De vrijstaande woningen zijn veelal plat uitgevoerd, bestaande uit 1 of 2 lagen.

Behalve woonbebouwing bevinden zich in Hamersveld verschillende gebouwen met een van wonen afwijkende functie. Dit is met name het geval langs de Hamersveldseweg. Langs deze weg bevinden zich verschillende gebouwen met andere functies, namelijk winkels, horecagelegenheden en kantoren. In het midden van het plangebied ligt het winkelcentrum De Biezenkamp.

De bijzondere bebouwing in de maatschappelijke sfeer bestaat uit twee scholen voor het basisonderwijs, een muziekschool, een kerk, sociaal-culturele en gezondheidsvoorzieningen en een sporthal. Aan de Eikenlaan tenslotte bevinden zich op de achtererven van een aantal woningen kleine bedrijven.

Cultuurhistorische waarden

De oudste bebouwing in het plangebied is gelegen aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg en de Burg. De Beaufortweg. Deze bebouwing maakte onderdeel uit van de (voornamelijk) agrarische nederzetting Hamersveld. Vanwege hun cultuurhistorische waarde zijn een aantal van deze panden als gemeentelijk monument aangewezen. Het dichtstbijzijnde gemeentelijk monument is de Dwarshuisboerderij 'Hofstede Roozendaal', Hamersveldseweg 13. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen Rijksmonument.

Historische ontwikkeling

Op basis van de historische kaartenreeks is globaal de historische ontwikkeling van het gebied rond de locatie te beschrijven. De locatie ligt bijna letterlijk op het kruispunt van de twee historische wegen. Dit kruispunt ligt ongeveer midden op de kaarten. In de periode van 1925 tot en met 1960 bestaat het gebied vooral uit het agrarisch gebied rond het dorp Hamersveld. In deze periode zie je een langzame verdichting van de linten en het ontstaat van grotere schuurcomplexen. In de tekenwijze van de kaarten wordt de zichtbaarheid van de opgaande beplanting steeds minder. Het kenmerkende beeld van het coulissenlandschap is daarmee minder goed zichtbaar.

Na de Tweede Wereldoorlog werkte nagenoeg iedereen in Leusden als vanouds op het land. Dat gold voor de kerkdorpen Hamersveld en Nieuw Leusden en voor de verspreid liggende buurtschappen. Ook de gemeente Stoutenburg, waar Achterveld onder viel was agrarisch. Leusden en Stoutenburg hadden dezelfde burgemeester en ambtenaren. Beide gemeentebesturen zagen geen noodzaak om zich bezig te houden met uitbreidingsplannen. Vanwege de woningnood werden wel enkele woningwetwoningen gebouwd, maar eigenlijk vond men rijtjeshuizen en zelfs twee onder één kap maar armoedig.

Pas in de jaren vijftig werden meer woningen gebouwd in Stoutenburg en in Hamersveld achter het toen nieuwe Gemeentehuis en ook achter de Dorpskerk in Leusbroek, zoals Nieuw Leusden vanaf die tijd genoemd werd. De bevolking Leusden was in 1960 met 1000 toegenomen tot 3300 inwoners. De meeste nieuwe woningen stonden in Hamersveld. De bewoners waren toen voor een belangrijk deel niet meer werkzaam in de landbouw. Midden jaren zestig kreeg Leusbroek



Woonhuis met berken op de locatie



Voormalige speelplaats met blauwe zeecontainers



Locatie gezien vanuit het oosten

nieuwbouw van 500 woningen, maar de echte groei kwam iets later in Hamersveld. Op de achtergrond speelde de Nota Ruimtelijke Ordening, die spreiding van de bevolking voorschreef. Leusden kreeg de status van landelijke groeikern. Op het gemeentehuis werkte men aan uitbreidingsplannen tot wel honderdduizend inwoners en met hoogbouw van 20 woonlagen. Een sterke groei zou een annexatie door Amersfoort - à la Hoogland - voorkomen. Uiteindelijk koos de gemeenteraad in 1969 voor een structuurplan met 47.000 inwoners in het jaar 2000. Als eerste fase van dit plan werden vanaf 1970 zes nieuwe wijken gebouwd, waarvan de wijk Rozendaal het meest vernieuwend was en daarmee kenmerkend voor een veranderend Leusden.

Op de kaart van 1985 is een sterke verandering te zien in de verkeersstructuur. De Burg. De Beaufortweg loopt niet meer door in de Asschatterweg. Deze laatste wordt via de Tolplaats omgeleid. Dit schept ruimte voor het winkelcentrum De Biezenkamp dat in vrij korte tijd is ontstaan. Leusden groeit ondertussen verder.

Pas in 2015 is er rond De Biezenkamp weer zichtbare verandering te zien: de totale vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum met onder andere veel appartementen. De knip tussen de De Burg. De Beaufortweg en de Asschatterweg wordt nog groter voor autoverkeer. Het doorgaande autoverkeer moet nu bij de Torenakkerweg al van de Asschatterweg afbuigen. Voor het fietsverkeer is de oude route nog wel berijdbaar.

Beschrijving plangebied

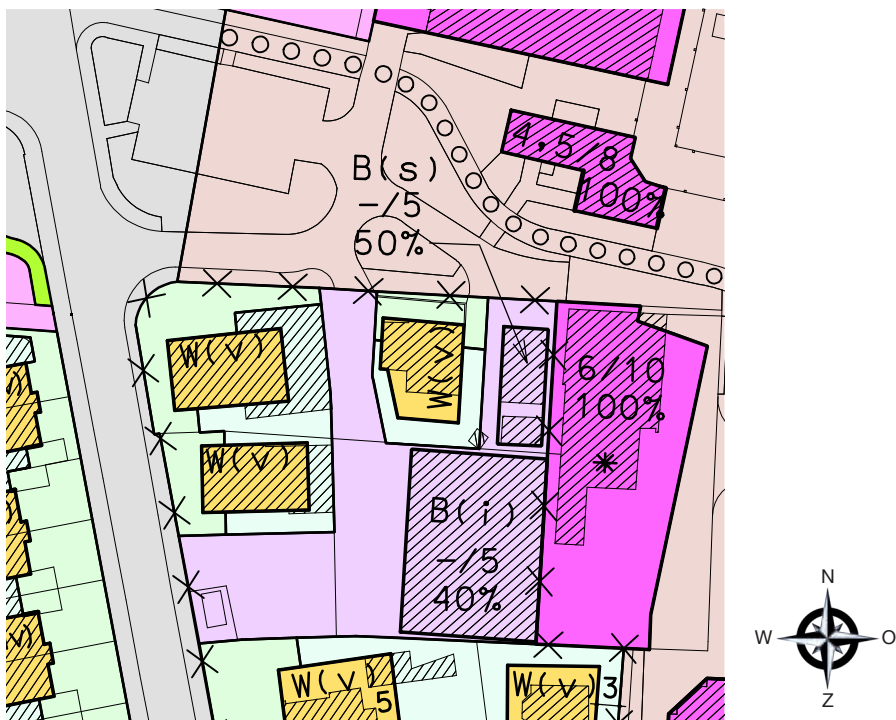
De locatie Biezenkamp 2 betreft één kadastraal perceel met het kenmerk Leusden F 3784. De locatie ligt op de overgang van het historisch bebouwingslint van de Hamersveldseweg en het winkelcentrum Biezenkamp. De locatie valt uiteen in twee delen. Het oostelijke deel bevat een voormalig speelplaats. Deze speelplaats is ingericht met 30x30 betontegels en is afgescheiden van de openbare weg en het westelijke deel van het perceel met een zwart dubbelstaafs hekwerk. Op de voormalige speelplaats staan nu twee blauwe zeecontainers. Op het westelijke deel van het perceel staat een woning uit 1924. Ten westen van de woning ligt de entree naar een bedrijf dat ten zuiden van het perceel staat. Door de hoge berken in de tuin van de woning ligt de woning als een klein eiland in een versteende omgeving.

Aan de Hamersveldseweg staan, grenzend aan het perceel twee oude woningen De Tolboom.

Achter op de kavel staat een bedrijfsgebouw. Dit gebouw wordt voornamelijk gebruikt voor opslag en de stalling van voertuigen.

Zoals ook in de omgevingsvisie van gemeente Leusden staat beschreven wordt de continuïteit van het historische bebouwingslint ter hoogte van het winkelcentrum Biezenkamp onderbroken door een drietal parkeerterreinen. Bij het parkeerterrein tegenover het plangebied grenst het winkelcentrum met in 2015 gerealiseerde appartementencomplex bij de Jumbo bijna direct aan de Hamersveldseweg.

Direct ten oosten van het perceel ligt een tweelaags gebouw met horeca en winkels. Dit gebouw is rond 1993 gerealiseerd. Qua schaal en maat sluit dit gebouw aan op het gerenoveerde zogenoemde blok U in De Biezenkamp. Ten opzichte van de overige nieuwbouw in De Biezenkamp oogt deze bebouwing qua hoogte aan de lage kant. De ontwikkeling van de appartementen bij de supermarkt Jumbo lijken los te liggen van de overige nieuwbouw.



AANDUIDINGEN

- TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
- GRENS VAN HET PLangebied
- BESTEMMINGSGRENS
- BEBOUWINGSGRENS
- HOOGTESCHEIDINGSLIJN
- MATEN IN METERS
- I CIJFERCODE VOOR GOOTHOOGTE EN HOOGTE
- 100 % BEBOUWINGSPERCENTAGE
- 3 / 8 GOOTHOOGTE / HOOGTE IN METERS
- W(...) CODE WONINGTYPE
 - (a) alle woningen aaneengesloten toegestaan
 - (hv) niet meer dan twee woningen aaneengesloten
 - (v) uitsluitend vrijstaande woningen
- b BEDRIJFS- OF DIENSTWONINGEN
- oooooo FIETSVERBINDINGEN
- RIJWEG
- PARKEREN
- VOETPADEN
- GROEN
- VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN
- * BEPERKTE OPP. DETAILHANDEL EN KANTOREN
- BEPERKTE OPP. DETAILHANDEL
- ▲ VRIJSTELLING ANDERE FUNCTIES DAN WONEN
- WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR CENTRUMDOELEINDEN-2

BESTEMMINGEN

- C2(u) CENTRUMDOELEINDEN-2 (uit te werken)
- W(...) WONEN
- ERVEN
- TUINEN
- G GARAGEBOXEN
- CENTRUMDOELEINDEN-1
- CENTRUMDOELEINDEN-2
 - (d) detailhandel
 - (h) horeca
- ERVEN CENTRUMDOELEINDEN
 - (l) milieucategorie
 - (f) motor-, brom- en fietsenreparatiebedrijf
 - (g) garagebedrijf
 - (i) installatiebedrijf
 - (s) schildersbedrijf
- B(...) BEDRIJFSDOELEINDEN
 - (a) algemeen
 - (g) gezondheidsvoorzieningen
 - (k) kerk
 - (n) nutsvoorzieningen
 - (o) onderwijs- en sportvoorzieningen
- M(...) MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- CENTRUMSTRATEN
- CENTRUMSTRATEN EN -PLEINEN
- WOONSTRATEN
- FIETSPADEN
- VOETPADEN
- GROEN

Vigerend bestemmingsplan voor de locatie

3. RUIMTELIJKE BELEID

BESTEMMINGSPLAN HAMERSVELD 1997, GEMEENTE LEUSDEN

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Hamersveld uit 1997. Dit bestemmingsplan bevat het hele gebied rondom winkelcentrum De Biezenkamp. In 2011 is Voor het winkelcentrum een nieuw bestemmingsplan vastgesteld: Bestemmingsplan Biezenkamp. Dit bestemmingsplan heeft de huidige ontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk gemaakt.

In het Bestemmingsplan Hamersveld 1997 wordt wel uitgebreid aandacht besteed aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg. De Hamersveldseweg neemt een bijzondere positie in binnen de winkelstructuur van Leusden. Aan deze weg bevinden zich verschillende winkels en horecabedrijven, doch van een aaneengesloten winkelfront kan niet gesproken worden. De Hamersveldseweg vormt in feite de verbinding tussen de beide winkelcentra van Leusden, de Hamershof en De Biezenkamp. De grote afstand (800 m) tussen beide centra maakt het onwaarschijnlijk dat de Hamersveldseweg zal kunnen uitgroeien tot een aantrekkelijke winkelstraat, met een aaneenschakeling van winkels, waardoor de weg als verbindende winkelstraat tussen beide winkelcentra fungeert. In het verleden is daarom gekozen voor een beleid van concentratie in de beide centra. Concreet betekent dit dat het winkelapparaat langs deze weg niet uitgebreid dient te worden. De uitbreiding van het winkelapparaat dient, wanneer daartoe ruimtelijke mogelijkheden bestaan, beperkt te blijven tot de eventuele uitbreiding van bestaande winkels. Wordt de bovenstaande conclusies vertaald in het bestemmingsplan, dan leidt dit tot de volgende planopzet. Het beleid is gericht op een concentratie van voorzieningen in de centra. Om die reden en om de toch al grote parkeerdruk op de daarvoor niet geschikte Hamersveldseweg niet te vergroten is gekozen voor de handhaving van de bestaande situatie. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van winkels langs de Hamersveldseweg en er kunnen geen uitbreidingsmogelijkheden aan de winkels en andere voorzieningen worden gegeven.

Bijzonder aan de bebouwing langs de Hamersveldseweg is de gevarieerdheid in bebouwing. Voorkomen dient te worden dat dit karakteristieke element verloren gaat. In ieder geval dient in het plan voorkomen te worden dat een aaneengesloten gevelfront ontstaat.

Concreet voor de locatie gelden er vier bestemmingen: wonen, tuinen, erven en bedrijfsdoeleinden. Voor de laatste bestemming geldt de aanduiding schilderbedrijf.

Bij de bestemming wonen geldt de aanduiding v. Dit betekent dat er op deze locatie alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De huidige woning vormt de basis. Er zijn beperkt mogelijkheden voor de uitbreiding van de woning. De bebouwingsgrens valt samen met de bestemmingsgrens. Bij de bestemming bedrijfsdoeleinden is dat niet het geval. De bebouwingsgrens is destijds om aanwezige bebouwing bebouwing. Binnen de bebouwingsgrens mag 5 meter hoog gebouwd worden en er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%.



De omgevingsvisie

OMGEVINGSVISIE LEUSDEN

In de omgevingsvisie wordt Leusden als een dynamische gemeente omschreven. Deze dynamiek uit zich onder ander in het continu aanpassen en modern blijven. In de visie leidt dit tot een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar).

Hiermee:

- wordt tegemoet gekomen aan de veranderende woonbehoefte van de inwoners;
- worden de belangrijkste woonkwaliteiten behouden;
- wordt voorkomen dat de woningmarkt oververhit raakt.

De gemeente wil de voorzieningen in de dorpen blijven ondersteunen, sterker maken. Wetende dat de gemiddelde huishoudensgrootte verder afneemt en de toenemende groep ouderen (maar ook starters en alleenstaanden) voor een deel behoefte heeft aan centrumlocaties (nabij voorzieningen) wordt gezocht naar mogelijkheden om het stedelijk gebied te verdichten.

In de omgevingsvisie wil de gemeente de beheerste groei realiseren door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.

Hiermee:

- wordt de draagkracht van de voorzieningen ondersteund;
- wordt het groen binnen de bebouwde kom behouden;
- worden de groene en recreatieve kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterkt;
- worden nieuwe woonmilieu gecreëerd, zodat er later meer keuze is.

De ontwikkeling van het stedelijk gebied gebeurt gemengd, groen en gezond. Hiermee zorgt de gemeente voor meer menging van functies in woonwijken, centrumgebieden en een deel van de werkgebieden;.

Binnen de omgevingsvisie worden de volgende drie veranderingen beschreven:

De bevolking verandert. Na de vestiging van veel gezinnen in de jaren '70 en '80 is er nu een grote groep inwoners die uitvliegen, doorstromen en terugkeren. De vergrijzing gaat zich de komende 15 jaar nadrukkelijk manifesteren, maar tegelijk blijft er behoefte aan woningen voor alleenstaanden, starters en nieuwkomers. Een andere bevolkingssamenstelling, die nieuwe eisen stelt aan hun woonomgeving en de voorzieningen die door de gemeente beschikbaar worden gesteld of samen met de inwoners realiseren.

Het winkelen verandert. De gemeente heeft bewust gekozen voor het revitaliseren van de Biezenkamp en daarmee voor het in stand houden van twee grote winkelgebieden. Tegelijkertijd is er een teruglopende vraag naar winkelmeters. Dit vraagt een duidelijke strategie voor de winkelgebieden.

De regio verandert. Mensen hebben als gevolg van de toenemende mobiliteit en nieuwe werkvormen steeds meer keuzevrijheid in waar ze wonen. Het totaal aan kwaliteiten binnen een regio is van belang bij deze keuze. Leusden ligt in een dynamische regio, met een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke stad en volop natuur en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. De regio Amersfoort is als geheel aantrekkelijk om te wonen en daarom is de woningdruk er hoog. Tot 2040 wordt er een tekort verwacht van 12.000 woningen om aan de woonvraag te voldoen. De druk op de regionale woningmarkt heeft direct gevolgen voor de woningmarkt in Leusden. Er is

dus de noodzaak en de kans om hier een antwoord op te vinden.

Concreet betekenen deze veranderingen dat de woningmarkt aantrekt, met name in Amersfoort droogt het woningaanbod op, in Leusden begint dat nu ook.

- Er is veel vraag naar appartementen voor senioren (doorstroming). Appartementen (rond 80 m²) met prijzen van 200.000,- tot 230.000,- gaan heel snel en worden veel gekocht door Leusdenaren zelf.
- Duurdere appartementen (> 300.000) gaan minder snel en dan liggen de verhoudingen ook anders. 60% wordt gekocht van buiten Leusden, 40% door Leusdenaren.
- Er is ook vraag naar kleinere appartementen voor starters (meest eenpersoons huishoudens), bv. van 40 m².
- Momenteel verlaten ook veel senioren Leusden (mogelijk deels vanwege gebrek aan aanbod, maar wellicht ook om dichterbij voorzieningen te zitten).
- Vraag naar grotere woningen (vanaf 170 m²) bij mensen die willen doorstromen vanuit een gangbare eengezinswoning (tot 130 m²).

De gemeente kiest voor variatie om beter in te kunnen spelen op de behoefte van groeiende doelgroepen in de lokale samenleving. Ook kiest de gemeente voor variatie om te komen tot een betere doorstroming binnen de woningmarkt. De gemeente wil de homogeniteit van het woningaanbod doorbreken en zij zal dan ook letten op het verhogen van de variëteit van het aanbod. Daarbij zet de gemeente in elk geval in op:

- Variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken (levensloopbestendig maken). Ook kleinschalige transformaties binnen de wijken behoren tot de mogelijkheden als ze bijdragen aan een grotere variatie in de wijken.
- Realiseren van een substantieel aanbod kleinere woningen voor kleine huishoudens. Locaties kunnen heel divers zijn.
- Woonvormen die een aanvulling vormen op het huidige reguliere woningaanbod (rijtjes gezinswoningen tot 130 m²), zoals grotere eengezinswoningen of bijzondere woonvormen, die Leusden als woongemeente 'kleur' geven. Denk aan groepswonen, CPO etc.

In de omgevingsvisie kiest de gemeente voor een mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen. Binnenstedelijk verdichten is essentieel om een aantal doelgroepen te kunnen bedienen (bv. ouderen of alleenstaanden). Bovendien zal verdichting nabij winkelcentra de draagkracht van voorzieningen versterken en kan verdichting bijdragen aan een grotere herkenbaarheid van de stedelijke structuur en identiteit van het stedelijk gebied. Maar nauwkeurigheid is geboden. De ontspannen groene wijken worden hooggewaardeerd en het groen in de dorpen is bijzonder belangrijk voor de woonkwaliteit, klimaatadaptatie en de gezondheid.

De verdichtingsstrategie (groen behouden, dichterbij bebouwen van bestaande bebouwde plekken) vraagt om maatwerk, waarbij de bouwhoogte op een aantal plekken beperkt hoger wordt. De hoogte moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden. Het gaat om zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Bij het bepalen van de korrel en de maat van de bebouwing beoordelen de gemeente hoe het gebouw in de context van de omgeving past. Rondom de dorpsharten De Hamershof en De Biezenkamp is een

intensievere nieuwbouw mogelijk. Dit komt in enige mate tegemoet aan de behoefte aan woningen rondom de voorzieningen, maar kan ook zorgen voor een overgang tussen de dorpshearten en het lint. Omdat de Hamersveldseweg niet wordt gezien als winkelgebied, wordt meegewerkt aan de uitplaatsing van winkelfuncties, zodat deze locaties kunnen bijdragen aan de gewenste woningbouw (voor doelgroepen).

Concreet voor De Biezenkamp gelden in de omgevingsvisie de volgende doelen:

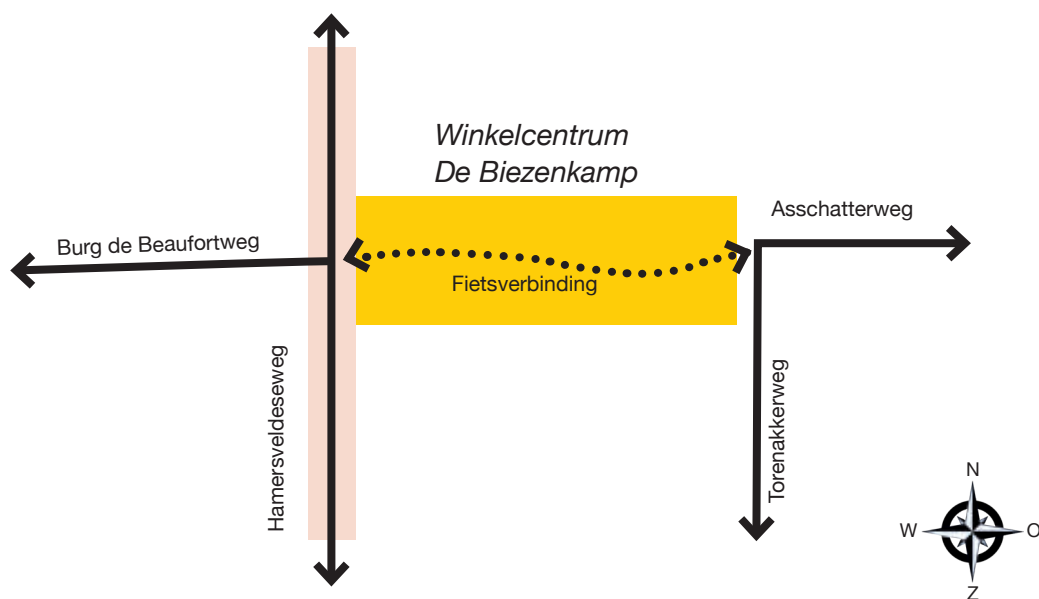
- Meer stedelijkheid. Hogere bebouwingsdichtheid om specifieke doelgroepen te bedienen en het gebied meer de allure van 'centrum' te geven. Een sterkere 'centrumuitstraling' zorgt voor een hoger gebruik van het gebied.
- Hoge kwaliteit van de openbare ruimte, de architectuur (bij nieuwbouw en transformatie) ter versterking van de beleving.
- Behoud van de goede bereikbaarheid.
- Het stimuleren van gebruik schone mobiliteit.
- Horeca met terrassen worden geconcentreerd op de pleinen, het centrale plein van de Biezenkamp en de drie pleinen aan het begin, midden en eind van de winkelstraat in de Hamershof.

Hierbij hecht de gemeente aan de volgende waarden:

- De herkenbaarheid van de twee historische lijnen als een eigen systeem in Leusden;
- De ruimtelijke kwaliteit van de lijnen op zich;
- Zichtbaarheid van historische gebouwen aan de lijnen.



De planlocatie biedt de mogelijkheid om de nieuwe delen in het centrum te verbinden



'Onderbreking' van historische route door Winkelcentrum De Biezenkamp

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Kijkend naar de analyse van de huidige situatie en het vigerend beleid kan de locatie aan de Biezenkamp 2 twee doelen dienen. Enerzijds kan het verschil in de beleving van het bebouwingslint van de Hamersveldseweg en het winkelcentrum De Biezenkamp versterken en anderzijds biedt de locatie de mogelijkheid om binnenstedelijk en dicht bij de voorzieningen te verdichten. Hierbij is, mede door de datum van het vigerend bestemmingsplan, vooral de omgevingsvisie leidend.

Het amoveren van de woning op de projectlocatie versterkt de beleving van het bebouwingslint van de Hamersveldseweg. De huidige situatie, met een woning 'om de hoek' is een erfenis van de oude kruising van de Hamersveldseweg en de Burg. de Beaufortweg/Asschatterweg. In de huidige situatie ligt het winkelcentrum direct achter het bebouwingslint en wordt de doorgaande verbinding van met de Asschatterweg visueel gestopt door het appartementencomplex bij de supermarkt Jumbo. Functioneel loopt de oude route door als fietsroute. Deze fietsroute loopt langs de projectlocatie.

Conclusie: door weghalen oude boerderij/woning wordt de leesbaarheid van het historisch bebouwingslint van de Hamersveldseweg verbeterd.

Door de sloop van de woning komt er aansluitend op het winkelcentrum ruimte vrij voor de bouw van appartementen. Volgens de omgevingsvisie is er juist nabij de winkelcentra behoefte aan extra woningen. Dit is niet alleen gunstig voor de ouder wordende inwoners, maar ook voor het draagvlak voor de voorzieningen

De omgevingsvisie stelt bij de verdichting in het bestaand stedelijk gebied dat dit vraagt om maatwerk, waarbij de bouwhoogte op een aantal plekken beperkt hoger wordt. De hoogte moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden. Het gaat om zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Bij het bepalen van de korrel en de maat van de bebouwing beoordelen de gemeente hoe het gebouw in de context van de omgeving past.

Bovenstaande geldt ook voor de projectlocatie aan de Biezenkamp 2. Dit maatwerk heeft betrekking op drie ruimtelijke elementen:

- de massa, passend bij de dorpse schaal en maat van Leusden
- zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert
- hoe het gebouw in de context van de omgeving past

Deze drie elementen worden als volgt uitgewerkt:

Massa

Om de scheiding tussen het bebouwingslint van de Hamersveldseweg en het winkelcentrum duidelijk te maken maakt de planlocatie deel uit van het winkelcentrum. Qua opbouw en uitstraling kan op de locatie aan de bebouwing in het winkelcentrum worden gerefereerd. De invulling op de locatie kan een begin zijn van de koppeling van het appartementencomplex bij de supermarkt

Jumbo en de andere nieuwe hogere bebouwing in het centrum.

Om de markante visuele beëindiging van de Burg. de Beaufortweg met het appartementencomplex met twee symmetrische puntaken niet te verstoren is het belangrijk dat de bebouwing op de locatie daaraan ondergeschikt is. De markante beëindiging bestaat uit 4 tot 5 bouwlagen. De hoofdvolumes met een kap hebben een hoogte van 4,5 bouwlaag met een kap. Voor de locatie geldt daarom een maximale bouwhoogte van 3, 5 bouwlagen met een kap.

Een tweede aandachtspunt bij de opbouw en hoogte van de massa is de ligging direct aan het lint. Om een sterke confrontatie met de bebouwing in het lint te voorkomen is een oplopende opbouw van het volume richting het centrum gewenst. Voor een meer geleidelijke overgang ligt een eventuele kap parallel aan de Hamersveldseweg of haaks op de voorgevelrooillijn.

Een dergelijke massa sluit goed aan op de overige bebouwing in het winkelcentrum.

Zorgvuldige nieuwbouw

De nieuwbouw op de projectlocatie dient rekening te houden met de historische panden in de omgeving. Naast de maximale bouwhoogte kan ook de opdeling van het bouwvolume hieraan bijdragen. Net als alle ander nieuwe bouwblokken in het winkelcentrum is ook voor deze locatie de opdeling van het bouwvolume gewenst. Hierbij is de korrel van de verschillende deelvolumes kleiner dan die bij de overige bebouwing in het winkelcentrum, maar sluit daar wel op aan. Deze opdeling van het bouwvolume kan worden versterkt door het per deelvolume een andere kleur of een ander materiaal te gebruiken.

Gebouw in de context

De nieuwbouw dient vooral te passen in de context. Hierbij vormt de recente nieuwbouw de belangrijkste referentie. De bouwstijl van deze bebouwing zou je als hedendaags klassiek kunnen omschrijven. Deze stijl wordt vooral gekenmerkt door de volgende elementen:

- Gevels uitgevoerd in baksteen;
- De gevel loopt door tot op maaiveld en hebben een duidelijke gevelbeëindiging;
- Naast elkaar liggende (deel)volumes verschillen in hoogte, dakvorm en materialisatie of kleur;
- De volumes worden afgedekt met een zadeldak of afgeplat zadeldak;
- De dakvlakken liggen achter de voorgevel;
- De kleuren van het metselwerk hebben aardse tinten of de gemetselde gevels zijn wit gekleurd;
- De gevelindeling is rustig, ritmisch en waar mogelijk symmetrisch.
- Balkons zijn ondergeschikt en steken beperkt uit de volumes.

Bovenstaande kenmerken gelden ook voor de projectlocatie.

5. KORTE BESCHRIJVING VAN HET BOUWPLAN

Het bouwplan bevat een in tweeën opgedeeld bouwvolume. Het oostelijke deel bestaat uit 3,5 bouwlagen met een kap en het westelijke deel uit drie lagen met een kap. De nokrichting van de kappen ligt haaks op de voorgevel rooilijn.

De twee volumes zijn met elkaar verbonden met een vierlaagse tussenbouw dat naar achteren ligt. Aan de westzijde steekt dit volume in drie lagen uit het westelijke volume.

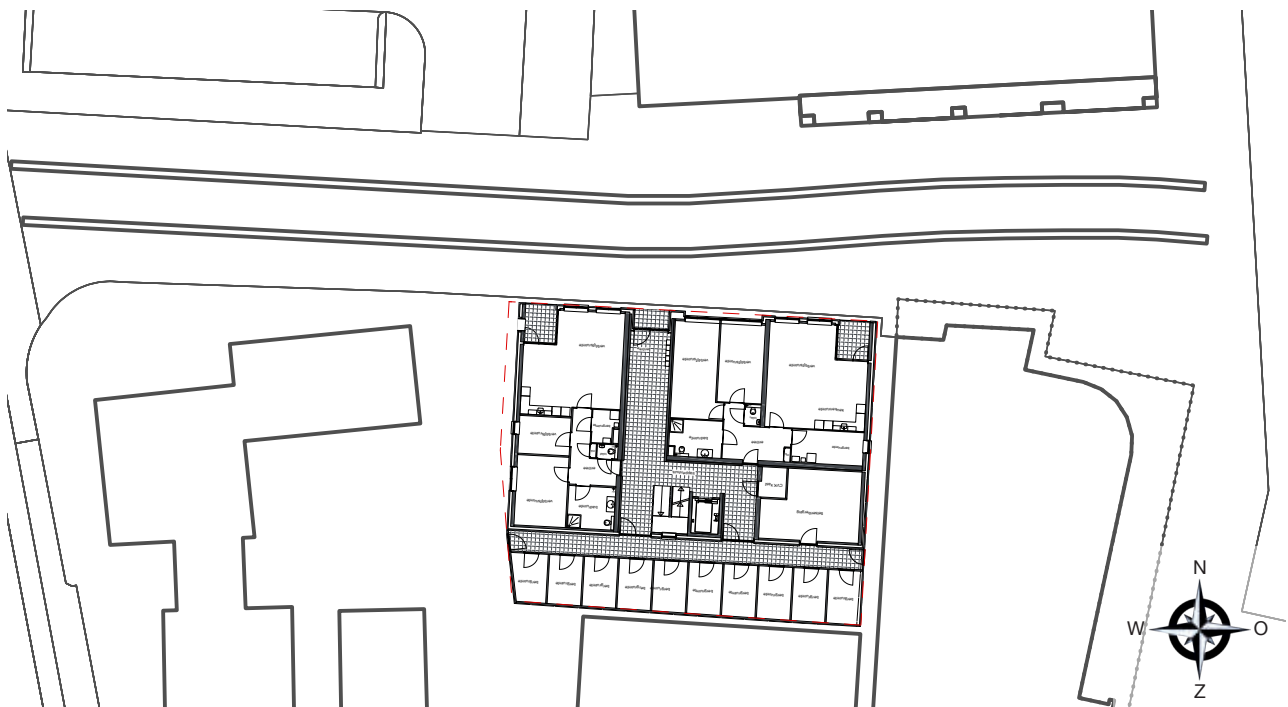
Het plan bevat 11 appartementen.

De centrale entree van de appartementen ligt aan de voorzijde van het gebouw.

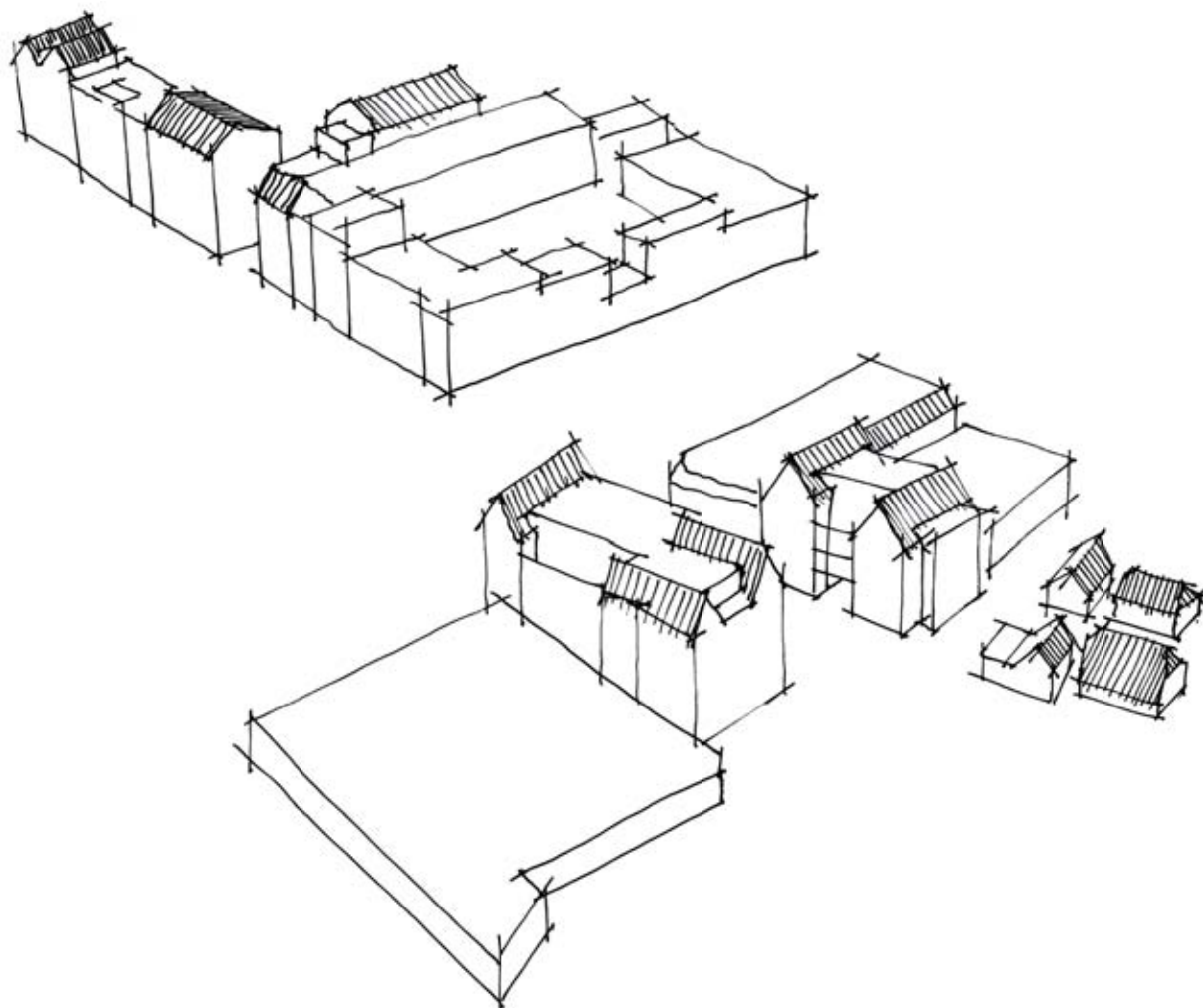
Tussen het appartementengebouw en de achterliggende kavel ligt voldoende ruimte voor een goede leefsituatie. Op de begane grond liggen hier de bergingen.



Vooraanzicht bouwplan



Begane grond appartementengebouw in stedenbouwkundige context



Schetsmatige verbeelding bouwplan als verbindende schakel

6. TOETSING VAN HET BOUWPLAN

Het plan geeft nadrukkelijk invulling aan de behoefte aan binnenstedelijke verdichtingslocaties nabij de winkelcentra. Op een zorgvuldige wijze vormt de bouwmassa de overgang van het historische bebouwingslint van de Hamersveldseweg naar de bebouwing van het meer stedelijke winkelcentrum. Het gebouw is ondergeschikt aan de markante beëindiging van de Burg. de Beaufortweg, maar is wel het begin van een visuele koppeling tussen deze beëindiging en de overige hogere nieuwbouw in De Biezenkamp.

De opdeling van het volume in twee delen met elk een eigen uitstraling sluit aan op de korrelgrootte van de bebouwing in de omgeving.

De voorgestelde bebouwing past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, maar sluit wel aan op de ambities uit de omgevingsvisie.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur van zowel de Hamersveldseweg als die van het winkelcentrum De Biezenkamp. De uitstraling van de bebouwing sluit naadloos aan op de recent gerealiseerde bebouwing en markeert vanaf de Hamersveldseweg de toegang tot het winkelcentrum.

Bij de ontwikkeling wordt aandacht gevraagd voor de exacte eigendomsgrenzen en de privacy van de woningen en erven van de woningen aan de Hamersveldseweg.

