

Hamersveldseweg 82 en 84 te Leusden

Stedenbouwkundige Kaderstelling

Datum: 27 september 2022 // Projectnummer: 220363



Gemeente Leusden



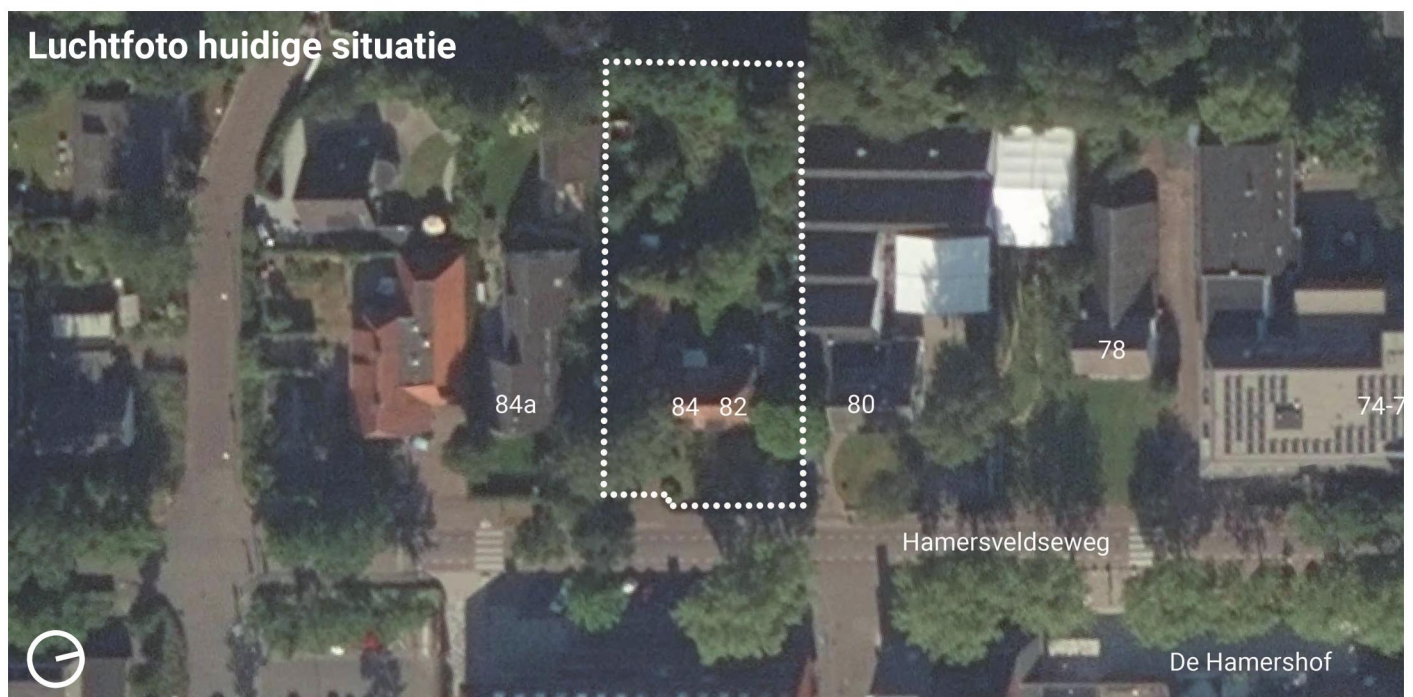
CONCEPT

Algemeen

De stedenbouwkundige kaderstelling voor de Hamersveldseweg 82 en 84 beschrijft en verbeeldt de ruimtelijk-functionele (her)ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. De herontwikkeling met woonbebouwing is door initiatiefnemers onderzocht en door de gemeente Leusden als principe geaccepteerd. De kaderstelling gaat vooral in op de stedenbouwkundige aspecten. Daarnaast worden een aantal uitwerkingsregels voor de architectonische vormgeving van gebouwen en inrichting van de omliggende buitenruimte meegegeven. De stedenbouwkundige kaderstelling vormt tevens de basis voor de aanpassing van het bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet aangemerkt als omgevingsvergunning).

Beschrijving van de locatie (huidige vorm en gebruik) en haar context

De kavels aan de Hamersveldseweg 82 en 84 zijn als woonbestemming in gebruik en hebben een gezamenlijke omvang van 1501m². De bebouwing op de kavels bestaat uit een twee-onder-een-kapwoning welke in 1925 is gebouwd. Volgens de opgave is de woning bouwkundig verouderd en voldoet daarmee niet meer aan huidige wooneisen (zoals bruikbaarheid, duurzaamheid, leefklimaat en comfort). De Hamersveldseweg is één van de cultuurhistorisch waardevolle linten van de kern Leusden. Vanuit de Omgevingsvisie is gesteld dat het karakter van dit lint moet worden behouden en worden versterkt. Het lint kenmerkt zich oorspronkelijk door veel vrijstaande gebouwen, deels ook met een agrarisch verleden. Door de jaren heen is het lint in de kern verdicht. Blijvend kenmerkend zijn de vrijstaande woningen of gebouwen die op afstand staan van de weg. In het centrum van Leusden is dat echter minder aan de orde. Hier is met de bouw van de Hamershof een geheel nieuwe orde tot stand gekomen. De bebouwing staat hier (deels met winkels in de plint) aan de weg en is daar ook op georiënteerd. De kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 zijn weliswaar gelegen in de nabijheid van het centrum maar voldoen in hun huidige inrichting en verschijningsvorm aan de doelomschrijving van de te behouden en te versterken karakteristiek van de Hamersveldseweg als cultuurhistorisch waardevol lint. De beoogde herontwikkeling moet dan ook binnen deze doelomschrijving passen.



Beschrijving van de voorgenomen herontwikkeling

Voor de herontwikkeling zijn een aantal verschillende inrichtingsopties opgesteld. In deze opties wordt voortgebouwd op de dorpse karakteristiek en sfeer van de Hamersveldseweg. De beoogde woningen sluiten in massa en met bouwhoogte van één laag met kap aan bij de maat en schaal van het historisch lint.

Als basis voor verdere uitwerking is inrichtingsvoorstel V2 het meest passend. Op de kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 wordt de twee-onder-een-kapwoning gesloopt en hiervoor komen 4 compacte woningen terug. De bestaande rooilijn van de twee-onder-een-kapwoning blijft daarbij gehandhaafd, zodat ook de ruime voortuinzone behouden blijft, hetgeen kenmerkend is van de Hamersveldseweg. De 4 woningen zijn in twee gebouwmassa's ondergebracht. Hierdoor ontstaat een bescheiden erf waarbij de bewoners een hoge mate van collectiviteit als waarde delen. De opstelling van de woningen in combinatie met het erf zorgt ervoor dat er voldoende ruimte tussen de woningen en de woningen op de naastgelegen kavel blijft. Dit is een waardevol kenmerk van de Hamersveldseweg dat vooral ook behouden en verstrekt mag worden. Tussen de nieuwbouw ontstaat een entree tot het erf, op het achtergelegen deel van de kavel zijn de bergingen van de woningen en de parkeerplaatsen gesitueerd. De omvang van de parkeervoorziening volgt de gemeentelijke norm (tevens CROW-normstelling).

Stedenbouwkundige kaderstelling

De stedenbouwkundige kaderstelling geeft het gewenste toekomstige beeld van de herontwikkeling van Hamersveldseweg 82 en 84 als één samenhangend en herkenbaar complex. De kaderstelling geeft een aantal stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingsregels. Deze regels vormen de basis voor nadere architectonische uitwerking alsmede de begeleiding en toetsing door de ARK.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Positie gebouw op kavel (vrije ruimte en afstand tot aanliggende kavels en/of openbare ruimte)

- De gebouwen staan op de rooilijn (van de bestaande twee-onder-een-kapwoning);
- De woningen vallen binnen de contour van de omgevingsvergunning uit 2017;
- Zijdelingse vrije ruimte van de zijgevel tot de zijdelingse erfgrens is overeenkomstig met de contour van de omgevingsvergunning uit 2017.

Omvang gebouw en bouwvlak

Het begrenzing bouwvlak is bepaald door de zijdelingse vrije ruimte en vrije ruimte aan de voorzijde. Aan de achterzijde van de kavel geldt geen voorgeschreven vrije ruimte.

- De woningen zijn smal in breedte (voorgevel) en vooral in de diepte georganiseerd. Daarbij zijn twee woningen in één gebouwmassa ondergebracht. De maximale breedte van de woningen is niet voorgeschreven, de maximale diepte van de gebouwmassa bedraagt 25m;

Opzet gebouw en geleding gebouwmassa

Voor de nieuwbouw van de woningen geldt dat beide gebouwvolumes (met ieder twee woningen) bestaan uit een archetypische hoofdvorm bestaande uit één laag en dwarskap, waarbij de woningen een rechthoekig grondvlak hebben. Voorste rooilijn bevindt zich op de rooilijn van de bestaande woning.

- Hoogte gebouw (nokhoogte): maximale hoogte nok 8 meter, goothoogte 3 tot 4 meter;

Kapvorm

Dwarskap, eenduidig en overtuigend vormgegeven. Verschillen per gebouwmassa (bestaande uit twee woningen) zijn gewenst. Een enkele toevoeging in de vorm van een dakkapel is toegestaan. Daarbij geldt dat de kapvorm eenduidig en overtuigend afleesbaar blijft. Zonnepanelen worden als één element in het dakvlak aangebracht, dakdoorvoeren worden gebundeld en voorzien van een kap (opdat het zicht aan de uiteenlopende doorvoeren wordt onttrokken).

Oriëntatie (voorgevel en gerichtheid op de openbare ruimte)

De woningen gelegen aan de straatzijde gaan nadrukkelijk ook een relatie aan met de aanliggende Hamersveldseweg. Een duidelijk verschillend vormgegeven gevel naar de straat is van meerwaarde en dus gewenst.

Voortuinzone

De zone tussen de woningen aan de staatzijde en de Hamersveldseweg dient expliciet als voortuin. Hier is het realiseren van bergingen of andere bijgebouwen niet toegestaan. De sfeer van de Hamersveldseweg wordt hierdoor versterkt.

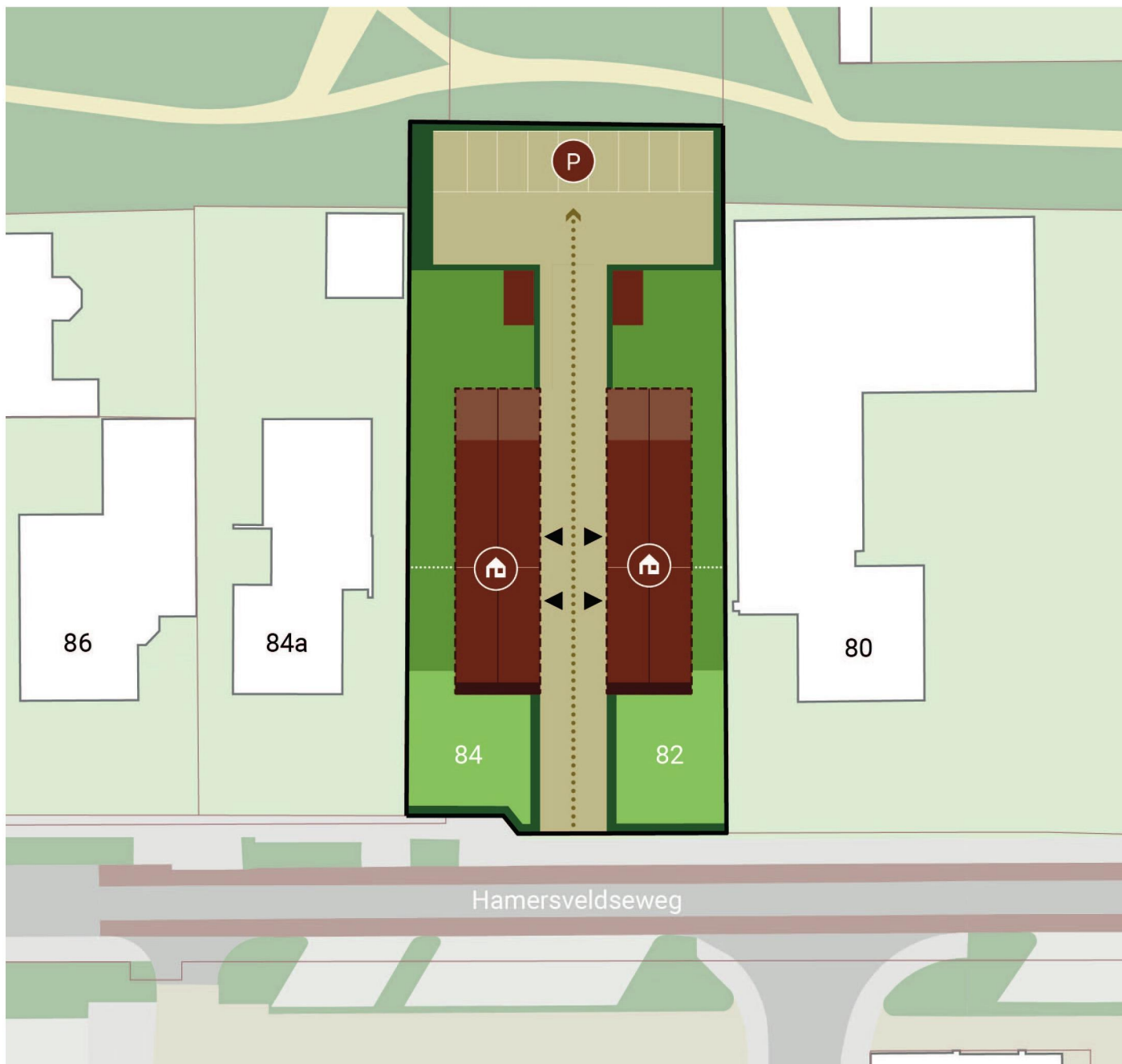
Entree (voordeur)

Voor iedere woning wordt een herkenbare eigen entree opgenomen en vormgegeven. Herhaling en of spiegeling in vorm en uitvoering is niet gewenst. De voordeuren bevinden zich aan de zijkant van de woningen, aan het gemeenschappelijke erf.

Toegang tot kavel auto en parkeervoorzieningen op kavel

De kavel is bereikbaar vanaf de Hamersveldseweg. De kavel heeft één centrale entree. Via deze entree is ook de op het achterterrein gelegen parkeervoorziening bereikbaar. Deze geeft ruimte aan de parkeerplaatsen van de bewoners én bezoekers. In de voortuinzone en ter weerszijden (langsijde) van de woningen is het voorzien in parkeerplaatsen niet toegestaan.

Kaderstellende kaart Hamersveldseweg 82 en 84



⌚ 1:500 (A4 formaat)

0 5 10 15 20 25

Architectonische uitwerkingsregels

De in dit kader opgenomen architectonische uitwerkingsregels vormen de basis voor het nadere architectonisch gebouwwontwerp. De uitwerkingsregels worden tevens als sturings- en toetsingskader door de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) gebruikt.

Verschijningsvorm en architectonisch handschrift

De twee gebouwmassa's (met twee compacte woningen per gebouwmassa) hebben een eigen onderscheidende verschijningsvorm. Het architectonisch handschrift is eigentijds. De twee gebouwmassa's krijgen ieder een eigen verschijningsvorm. Deze eigen verschijningsvorm kan ontstaan door verschillen te maken in architectonisch handschrift en bijvoorbeeld toegepaste nok- en goothoogte, dakhelling en kleur- en materiaalgebruik.

Kleur en materiaaltoepassing

De kleur- en materiaalkeuze onderstreept de positie van het gebouw langs de cultuurhistorisch waardevolle Hamerveldsweg doormiddel van het gebruik materialen als baksteen en hout als gevelmateriaal en een met pannen gedekt dak. De kleurstelling van de baksteen is in rood, rood genuanceerd (richting bruin). Bij toepassing van hout betreft het natuurlijk vergrijzende en/of gepotdekselde houten delen en constructies.