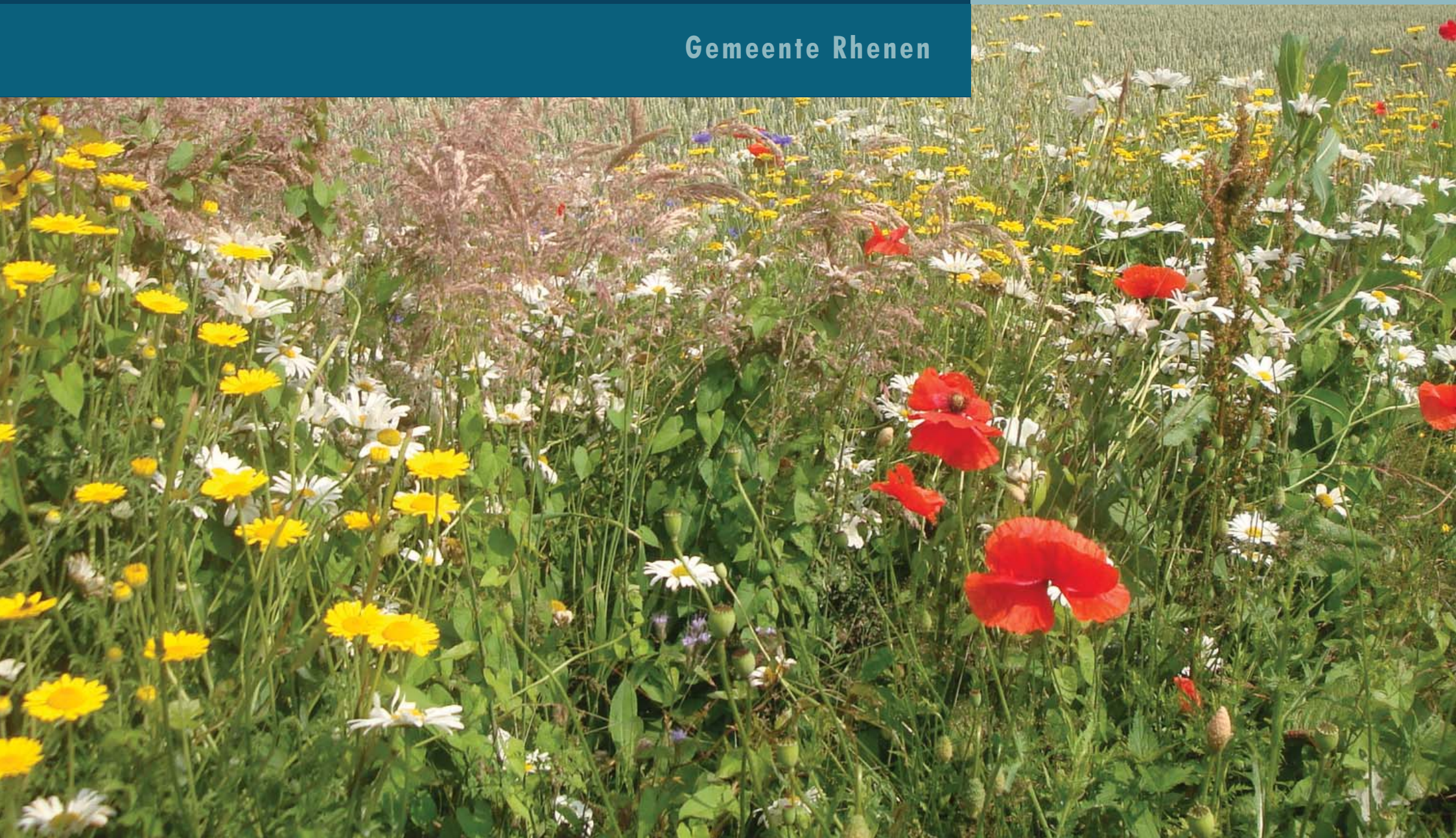


buiten wonen in Achterberg-Oost

Gebiedsvisie

Gemeente Rhenen





PROJECT

Gebiedsvisie Achterberg-Oost

Gemeente Rhenen

46.20.01

OPDRACHTGEVER

Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij

Weteringsteeg 54, 3911 VN, Rhenen

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

Concept 13-02-2014

Inhoud

Opgave	5
Historie	7
Beleid	9
Situatie en Aanknopingspunten	11
Gebiedsvisie	13
Uitwerking	15
Beeldkwaliteit	16
Parkeren	19
Ter Afsluiting	20



situering plangebied

OPGAVE

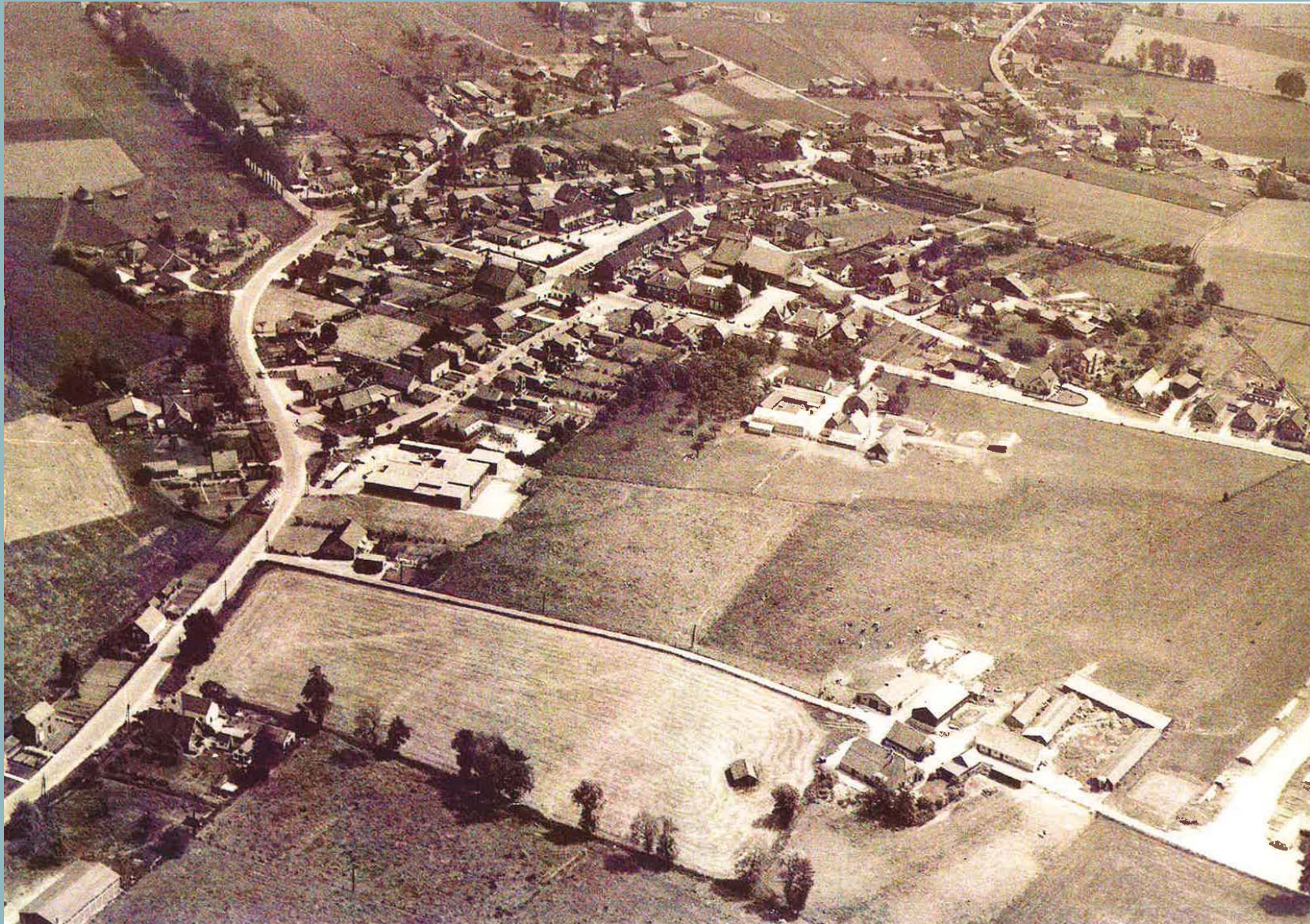
Achterberg heeft nog een beperkt aantal mogelijkheden om zich binnen de bestaande kern verder te ontwikkelen. Eén daarvan is Achterberg-Oost, een locatie waarvoor eind 2010 door de Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij (AOM) een ontwikkelingsvisie is opgesteld. Dit betrof een deel van de locatie op basis waarvan een principe verzoek is ingediend. Burgemeester en wethouders hebben destijds besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van woningen op het perceel Hogesteeg ong.. Daarbij is aangegeven dat eerst nog verder onderzoek nodig is gezien de aanwezige milieubeperkingen. Hieraan is vervolg

gegeven door de aankoop van twee bedrijven aan de Cuneraweg waardoor de daarbij behorende milieubelasting is weggenomen. Naast de verbetering van het bestaand dorpsgebied maakt dit de verdere ontwikkeling van Achterberg-Oost mogelijk.

Voorliggende gebiedsvisie is een actualisering van de eerder opgestelde ontwikkelingsvisie en geeft op basis van actuele inzichten een overkoepelende visie voor het gebied Achterberg-Oost. De opgave is echter breder dan alleen bouwen. Door het toevoegen van woningen samen te laten gaan met versterking van struc-

tuur, landschap en beeldkwaliteit ontstaat een meerwaarde voor Achterberg als geheel. Van belang is hiervoor een toekomstbeeld te schetsen dat deze elementen in onderlinge samenhang beziet en houvast biedt voor initiatieven in het gebied. Onderhavig document speelt hierop in en bevat eveneens een uitwerking voor een aantal kavels die door de AOM ingezet worden voor de invulling van de visie. Alvorens dit aan bod komt, vindt een analyse plaats van historie en beleid, de huidige situatie en de aanknopingspunten die deze biedt.





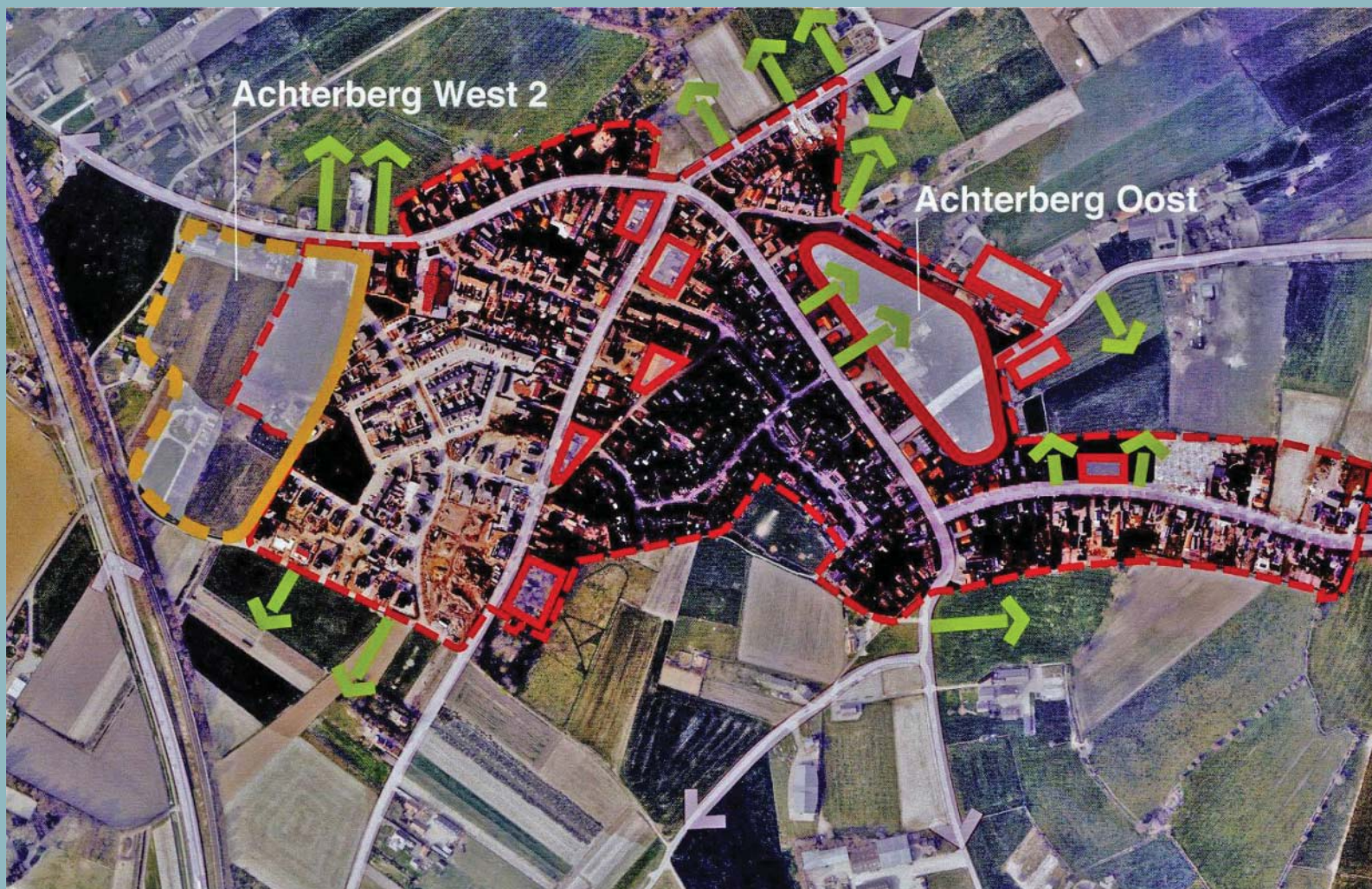
Achterberg omstreeks 1960

HISTORIE

Achterberg heeft een agrarische oorsprong met een eigen karakter en een eigen bevolking. Van oudsher bestond het dorp uit verspreid liggende boerderijen en enkele woonhuizen, waarvan de erven door sloten van de weg gescheiden waren. De bebouwing was geconcentreerd aan de linten Cuneraweg, Achterbergsestraatweg en De Dijk. In de oorlog is veel oorspronkelijke bebouwing verloren gegaan. Daarna heeft een verdichting van de lintbebouwing plaatsgevonden, zijn de gebieden tussen de linten opgevuld en is de uitbreiding Achterberg-West gerealiseerd. Aan de oostzijde bleven de ontwikkelingen tot nu toe voornamelijk beperkt tot verdichting van lintbebouwing, soms in combinatie met functieverandering. Meest recente ontwikkeling is de realisering van een kerk aan de Hogesteeg.



situering plangebied in kaart 1939



Stedenbouwkundige structuurvisie gemeente Rhenen

BELEID

In het gemeentelijk beleid ligt de basis voor de ontwikkeling van Achterberg-Oost in de Stedenbouwkundige Structuurvisie (2009). Hierin is het gebied aangeduid als inbreidingslocatie. Een deel van het gebied is al benut voor de realisering van de kerk. Als leidraad voor de ontwikkeling geldt het volgende:

Tussen de linten Cuneraweg, Hogesteeg en de Dijk liggen achterterreinen die bebouwd kunnen worden met kleine eenheden woningen, zodanig dat de doorzichten naar het landschap niet geblokkeerd worden. Dit betekent dat bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied deze delen ook daadwerkelijk groen blijven in de vorm van kleine open veldjes. Om de bouwinitiatieven op deze locatie goed te kunnen regisseren is een kleine gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitplan noodzakelijk.

Een ontwikkeling van Achterberg-Oost sluit aan bij het algemeen beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De locatie bevindt zich geheel binnen de provinciale rode contour. Om invulling te geven aan de woningbehoefte (zie hieronder) komen vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik locaties binnen het bestaande dorp als eerste in aanmerking. Dit uitgangspunt is door de overheid nog eens bevestigd door de inwerkingtreding van de 1e wijziging van het Barro waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen (Artikel 3.1.6 Bro).

Naast ruimtelijk beleid gelden ook gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de woningbehoefte. Onlangs is een actualisatie van de Woonvisie uit 2008 opgesteld. Hierin wordt een groei voor Achterberg voorzien van circa 5 woningen per jaar tot 2020. Primair geldt dat de verantwoordelijkheid voor het aansluiten bij

de marktopnamecapaciteit ligt bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (de vragers). De AOM heeft de overtuiging dat Achterberg-Oost beantwoordt aan de lokale woningvraag. Achterberg kent een autonome woningbehoefte, onder meer getuige het geringe aanbod woningen op dit moment. Eveneens is een achterstand opgelopen, onder meer voor jonge gezinnen die noodgedwongen naar buurgemeenten moesten gaan maar graag terugkeren naar Achterberg. Dit wordt onderschreven door lokale makelaars die groeimogelijkheden zien voor de woningmarkt in Achterberg. Daarnaast hebben zich voor het project al vele belangstellenden gemeld en zijn opties genomen op de beschikbare kavels.



Omgeving Achterberg-Oost

SITUATIE EN AANKNOPINGSPUNTEN

Achterberg-Oost ligt in een overgangsgebied van dorp naar landschap. Het is een driehoekig gebied, gelegen tussen de Cuneraweg en de Hogesteeg. De laatstgenoemde straat heeft vanuit het buitengebied komend twee aansluitingen heeft op de Cuneraweg. Deze vertakking vormt het driehoekig plangebied. Hierin is globaal een tweedeling te onderscheiden: een oostelijk deel met onbebouwde weilanden en een westelijk deel met lintbebouwing aan de Cuneraweg. Het lint bestaat uit een gevarieerd bebouwingsbeeld met een menging van woonhuizen en enkele (agrarische) bedrijven. Kenmerkend is de hoofdbebouwing aan de weg en de bijgebouwen (schuren) daarachter. Met name bij de bedrijven zijn relatief grote schuren aanwezig.

Voor de Hogesteeg geldt een onderscheid tussen de zuidelijke en noordelijke aantakking op de Cuneraweg. Het zuidelijk deel bevat een aanzet tot lintbebouwing, onlangs versterkt met

de kerk, en gaat dan over in buitengebied. Het noordelijk deel vormt een omslagpunt tussen dorp en buitengebied. Opvallend is de smalle strook grenzend aan het plangebied met enkel woningen die in een geheel andere verkevelingsrichting staan parallel aan de weg. Een sloot vormt de grens tussen de locatie en deze strook. Aan de andere zijde van de weg begint het buitengebied met enkele boerenerven.

De ontwikkeling van Achterberg-Oost is een volgende stap in de historische lijn van versterking van lintbebouwing en invulling van daartussen liggende gebieden. De Cuneraweg vormt daarbij van oudsher de ruggengraat van

waaruit het binnengebied toegankelijk kan worden gemaakt. Fraai aanknopingspunt vormt de huidige opzet met hoofdbebouwing aan de weg en schuren daarachter. Dit in combinatie met erven/pleintjes, doorzichten en doorsteekjes. Ander aanknopingspunt voor ontwikkeling is de zuidelijke aantakking van de Hogesteeg die zich verder als lint kan ontwikkelen, waarbij de nieuwe kerk benut kan worden als baken in Achterberg-Oost. De smalle strook langs de noordelijke aantakking van de Hogesteeg is dusdanig ruimtelijk karakteristiek en biedt een duidelijke grens en overgang naar het buitengebied dat deze gehandhaafd blijft.





GEBIEDSVISIE

De visie zoekt aansluiting bij de kwaliteiten van Achterberg om van daaruit te werken aan de versterking van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het dorp. Dit betekent op de eerste plaats een versterking en aanvulling van de bestaande lintbebouwing. Hier ligt de nadruk op wonen in het dorp. Vanaf het hoofdlint, de Cuneraweg, steken een aantal landwegen het plangebied in waarlangs stapsgewijs woningen kunnen komen. Deze 'strengen' sluiten aan op de landschappelijke onderlegger en bieden de gewenste doorzichten naar buiten.

Naast de landwegen/strengen komen in het binnengebied enkele open ruimten (pleintjes/hofjes/erven) waaraan meer compacte, gesloten bebouwing kan komen. Deze open ruimten bieden naast groen ook ruimte voor parkeren. Verschillende doorsteekjes, haaks op de strengen, verbinden deze ruimten met elkaar. Richting de Hogesteeg kan dit in combinatie met

een zichtlijn naar de kerk. In oostelijke richting, naar het buitengebied, wordt de bebouwing steeds opener. In het binnengebied ligt de nadruk op het gevoel van 'buiten wonen'.

Voorgaande ruimtelijke opzet haakt eveneens in op de gedachte van hoofdbebouwing aan het lint en ondergeschikte bebouwing (schuren) daarachter. Dit krijgt ook een vertaling in beeldkwaliteit (zie hierna). Zodoende wordt het in de stedenbouwkundige structuurvisie aangegeven karakter van Achterberg gewaarborgd als een agrarische woonkern met geregisseerde natuurlijke groei.





UITWERKING

De gebiedsvisie is uitgewerkt in een verkavelingsschets voor het door de AOM te ontwikkelen gebied. Zowel aan de Cuneraweg als aan de Hogesteeg vindt een aanvulling van de lintbebouwing plaats met een mix van vrijstaand/twee-onder-een kap en een enkele drie-onder-een kap woning. Dit laatste type staat in ieder geval bij de entrees van de nieuwe buurt markeren als Hoeve, boerderij met schuur, de toegangen naar het woongebied. Nu bevinden er zich twee aantakkingen, de meest zuidelijke is op termijn te realiseren aan de Cuneraweg. Haaks op deze weg liggen de strengen in het binnengebied. Aan iedere streng kunnen enkele rijwoningen (Hoeve) komen en meer open bebouwing naar het buitengebied.

De rijwoningen liggen voornamelijk in de buurt van de doorsteekjes met parkeren en groen. Bedoeling is deze ruimten een informele inrichting te geven met parkeren op grasbeton en enkele bomen. Uitgangspunt daarbij is dat

de tweekappers en vrijstaande woningen door lange opritten geheel voorzien in parkeren op eigen terrein. De strengen krijgen het karakter van een landweg met aan een zijde een groene goot in het straatprofiel verwijzend naar de vroegere greppels langs de kavels. Deze goten leggen de verbinding naar de oostelijk gelegen groenzone met sloot waarin naast waterberging ook ruimte is voor spelen. Hier liggen ook paadjes naar het buitengebied.

De ruimtelijke opzet is dusdanig flexibel dat dit een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maakt van kleine eenheden woningen in diverse typologieën. Zowel voor starters, senioren als voor particulier opdrachtgeverschap zijn kavels beschikbaar. Ook een kleinschalig zorgcomplex zou goed in te passen zijn aan de landwegen (strengen) in het binnengebied. Dit alles maakt het mogelijk aan te sluiten op de actuele woningbehoefte.



BEELDKWALITEIT

De volgende **basisinstrumenten** voor de beeldkwaliteit gelden voor alle bebouwing:

- Differentiatie in architectuurstijlen en tijdsbeelden. Alhoewel geen specifieke stijl wordt nagestreefd, is in basis de uitstraling en materiaalgebruik traditioneel, met ruimte voor een moderne interpretatie van de uitgangspunten.
- Natuurlijke kleuren en materialen, incidenteel is keimwerk (wit) toegestaan.
- Toepassing van kappen, beperkt tot de kapvormen zadeldak, schildkap en mansardekap. De hellingshoek varieert, maar is minimaal 20° en maximaal 65°.
- Bijgebouwen worden in samenhang met woning ontworpen en ze vormen daarmee een ensemble.
- Toevoegen van extra's, vormgegeven binnen het woningontwerp: veranda, erker, balkon, dakkapel, gemetselde schoorsteen, glas in lood, luiken. Of verbijzonderingen in het metselwerk zoals rollagen.

De uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn verder uitgewerkt voor drie onderdelen: de bebouwing aan de linten en de landwegen/strengen en de openbare ruimte.

Voor de **lintbebouwing** gelden de volgende uitgangspunten:

- Bebouwing is individueel vormgegeven, zeer gevarieerd, dorps beeld.
- Verbijzondering bij de entrees naar het binnengebied in de vorm van een Hoeve.
- De woningen zijn straatgericht. Er geldt geen vaste rooilijn, voortuinen zijn maximaal 5 m diep.
- De nokrichting is overwegend haaks op de weg. Incidenteel is een langskap toegestaan, bijvoorbeeld bij een twee- of driekapper.
- Gevarieerde bouwhoogte, overwegend 1-1,5 laag met kap. Incidenteel twee lagen met kap, dit geldt in ieder geval voor de hoeve.

Referenties lintbebouwing



Vrijstaand



Twee onder een kap/hoeve



Hoeve

Ten aanzien van de bebouwing aan de **landwegen/strengen** geldt het volgende:

- Gevarieerde vormgeving, landelijke/ agrarische uitstraling. Er is wel verwantschap tussen de bebouwing door toepassing van een gemeenschappelijk element/materiaal. Bijvoorbeeld gepotdekselde zwarte houten delen of een veranda.
- De woningen zijn straat/pleingericht. Er geldt geen vaste rooilijn, voortuinen zijn maximaal 5 m diep.
- De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de weg of het plein. Incidenteel is een dwarskap toegestaan, bijvoorbeeld bij een vrijstaande woning.
- Bouwhoogte overwegend 1 laag met kap. Incidenteel 1,5 laag met kap.



Nokrichting evenwijdig aan de weg

Referenties landwegen/strengen



Vrijstaand traditioneel



Pleingerichte woningen



Twee onder een kap



Modern landelijk



Gepotdekselde gevel



Traditioneel landelijk

Voor de **openbare ruimte** gelden de volgende uitgangspunten:

- Minimaal aan één zijde van de landwegen/strengen komt een greppel (groene goot) in het straatprofiel greppel (circa 1,5 m breed).
- De open ruimten (plein/hof/erf) zijn verblijfsruimten en bestaan uit één vlak verharding waarin elementen als boomspiegels of speelelementen worden opgenomen. Parkeervakken subtiel en landelijk aanduiden door bijvoorbeeld grasbeton.
- Langs doorsteekjes en op pleintjes bomen planten. Bij voorkeur een aan fruit gerelateerde soort.
- Vormgeving erfgrenzen aan voorzijde van lintbebouwing is vrij. In het binnengebied bij rijtjeswoningen gebruik maken van eenduidige soort haag op grenzen naar openbare ruimte. Bij kopgevels begroeid hekwerk toepassen (bijv. gaas met hедера).
- De groenzone aan de oostzijde inrichten als natuurspeelplaats: sloot met natuurlijk speelmateriaal zoals keien en boomstammen.

Referenties openbare ruimte



Natuurlijk spelen



Hagen



Begroeid hekwerk



Groenzone en sloot



Groene goot/greppel

PARKEREN

	Woningtype	Doelgroep	aantal	parkeernorm	totaal eigen terrein	nodig	aanbod
A	rij	starter	18	min. 1,4	8	18	
B	rij	senior/aanleun	8	min. 0,3	1	2	
Overig	vrijstaand/2^kap	starter/doorstroom	13	min. 2,0	26 (lange oprit)	-	
			39				
					35	20	28 + evt. overloop: (p) tijdelijk grasbeton

Referenties parkeren



Parkeren op grasbeton



Parkeervakken met bomen



TER AFSLUITING

Met voorliggende visie is de basis gelegd voor een ontwikkeling van Achterberg-Oost met een toegevoegde waarde. Uitgangspunt is een kwalitatieve verbetering voor de toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde van het dorp en haar omgeving. In het bijzonder zijn de ruimtelijke mogelijkheden in beeld gebracht. Eveneens heeft een meer specifieke beoordeling op aspecten als bodem, geluid, water, archeologie/ cultuurhistorie, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal hier van verslag worden gedaan.





buro-sro.nl