

Masterplan Hoevelaar Woudenberg

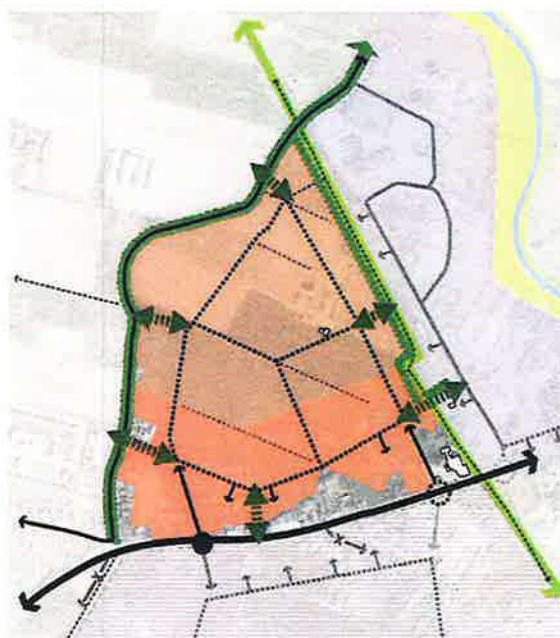
5 juni 2015



atelier **DUTCH**

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
DOEL	4
MASTERPLAN	5
KENMERKEN LOCATIE	6
UITGANGSPUNTEN	8
CONCEPT	10
PLANTOELICHTING	12
HOOFDWEGENSTRUCTUUR	14
PROGRAMMA & DICHTHEID	15
FASERING	16
RUIMTEGEBRUIK	17
DUURZAAMHEID	18
IMPRESSIES	20
MASTERPLANKAART	22



Structuurvisie Woudenberg, juni 2013

INLEIDING

Dit Masterplan schetst in hoofdlijnen de kaders voor de woningbouwontwikkeling Hoevelaar aan de oostzijde van de kern van Woudenberg. De Structuurvisie Woudenberg 2030 vormt de basis van deze ontwikkeling die eveneens is voorzien in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

De woningbouwlocatie Hoevelaar omvat in totaal de realisatie van maximaal 925 woningen in de periode tot 2030 binnen het gebied dat wordt omsloten door de provinciale weg N224, de Zegheweg en de voormalige spoordijk. De nieuwe woningbouwlocatie sluit aan op de huidige bebouwde kom, meer specifiek op de naar verwachting in 2018 af te ronden nieuwbouwwijk Het Groene Woud. Om deze aansluiting goed te borgen, is ervoor gekozen de ontwikkelingen te starten in de zuidwest hoek van het plangebied en stapsgewijs in noordoostelijke richting naar het bedrijventerrein Parallelweg op te trekken.

DOEL

Dit Masterplan vormt een beleidskader voor het opstellen van bestemmingsplannen. De essentie van het Masterplan is dat het op structuurniveau randvoorwaarden geeft voor de ontwikkeling van het gebied. Deze worden weergegeven op de Masterplankaart. Het schetst daarnaast doormiddel van de woonmilieus en impressies een beeld van de inrichtingsmogelijkheden van het gebied. Ook geeft het inzicht in de wijze waarop het gebied zich (gefaseerd) kan ontwikkelen. Op basis van initiatieven (uit de markt) kunnen bestemmingsplanprocedures worden gestart. Daarbij vormt het Masterplan de basis voor de goede ruimtelijke onderbouwing. In het kader van het bestemmingsplan zal uitgebreid aandacht worden besteed aan diverse (milieu-) aspecten; bodem, archeologie, water, flora en fauna, geluid, lucht en externe veiligheid. In het kader van de bestemmingsplannen wordt ook de duurzame verstedelijkingsladder doorlopen. Het Masterplan heeft geen juridische status maar vormt het gemeentelijke beleidskader op basis waarvan juridische verankering in bestemmingsplannen kan plaatsvinden.



MASTERPLAN HOEVELAAR

Het 'Masterplan Hoevelaar' is geen blauwdruk maar een kaderstellend document waarin de ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd. Het Masterplan biedt de flexibiliteit om binnen het raamwerk organische ontwikkeling mogelijk te maken. Indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven is bijstelling van het raamwerk eveneens mogelijk.

Het ruimtelijk raamwerk wordt afgeleid van de masterplankaart. Deze bestaat uit twee lagen: het aanwezige landschappelijk casco en het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk. Te handhaven bestaande elementen zijn in feite hard. Nieuwe landschappelijke en stedenbouwkundige elementen die zijn opgenomen in het Masterplan zijn op voorhand niet hard. Bij de uitwerking van het Masterplan in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen kan, gemotiveerd, van deze elementen uit het raamwerk afgeweken worden.

KENMERKEN LOCATIE

Het landschap in het gebied kenmerkt zich door een strokenverkaveling. Deze verkaveling stamt uit de 13e eeuw toen het gebied onder gezag van de Utrechtse kerk systematisch werd ontgonnen. Langs enkele oude perceelgrenzen staan rijen knotwilgen die het landschap zichtbaar in stroken verdelen. Het gebied wordt begrensd door de Zegheweg aan de noordwestzijde, van oudsher een dijk (de Zeghedijk) langs een hoofdwetering. Aan de oostzijde ligt de spoordijk, onderdeel van de voormalige spoorlijn van Amersfoort naar Kesteren, die door zijn hogere ligging en hoog opgaande beplanting een markant element vormt in het landschap. Hoewel de spoordijk over de lengte van de locatie geen functie heeft als ecologische verbindingszone is het een waardevolle groene begrenzing naar het bedrijventerrein Parallelweg. Zowel de spoordijk als de Zegheweg hebben cultuurhistorische waarden en zijn belangrijke recreatieve routes in het huidige buitengebied. Aan de zuidzijde ligt de N224 met daaraan ontsloten percelen met woningen en bedrijven.



Zegheweg



Hoevelaar - Spoorlaan 100



Zegheweg



Spoorlaan 100



Houtwallen



Parallelweg Dors 220



Oude spoordijk



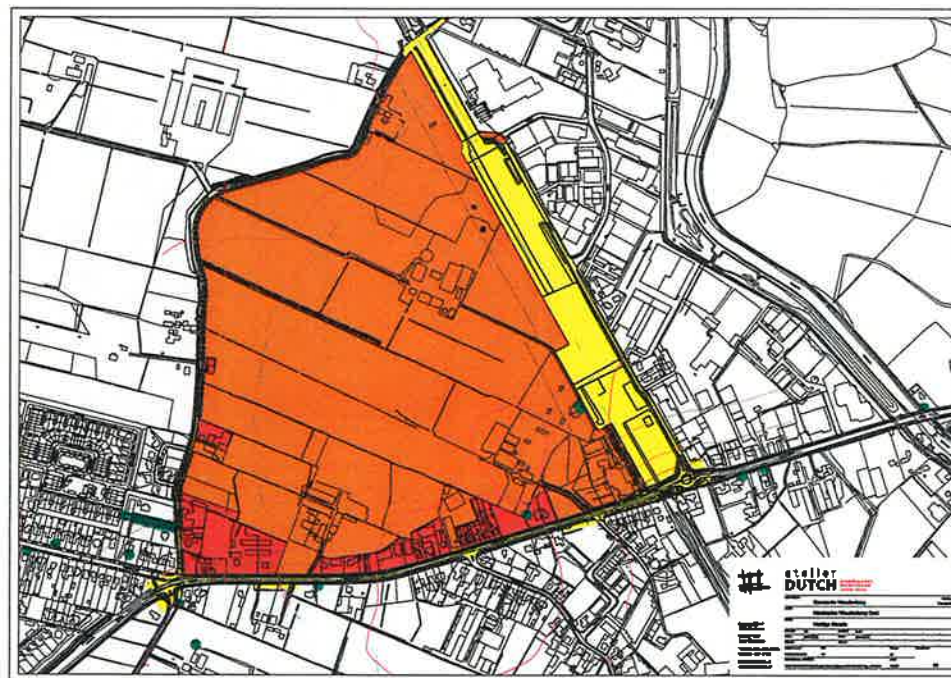
Boonigaard



UITGANGSPUNTEN

In het gebied zijn twee gastransportleidingen en een rioolpersleiding gelegen. Daarnaast is er sprake van geurcontouren van agrarische bedrijven die in en buiten het plangebied liggen. Verder dient er rekening gehouden te worden met hindercontouren van bedrijvigheid langs de Zegheweg, de Stationsweg Oost (N224) en op het bedrijventerrein Parallelweg. Zowel de gastransportleidingen als de rioolpersleiding zijn in het ruimtelijk raamwerk ingepast door hierover de hoofdontsluitingsstructuur aan te leggen. Op deze wijze wordt efficiënt gebruik gemaakt van gronden die niet bebouwd mogen worden. Vanuit het bedrijventerrein Parallelweg is een strook van 50 meter breed vrijgehouden van woningbouw om een goede woonkwaliteit te waarborgen. Deze strook wordt benut voor de aanleg van waterberging en groene afscheiding tussen bedrijven en woningbouw.

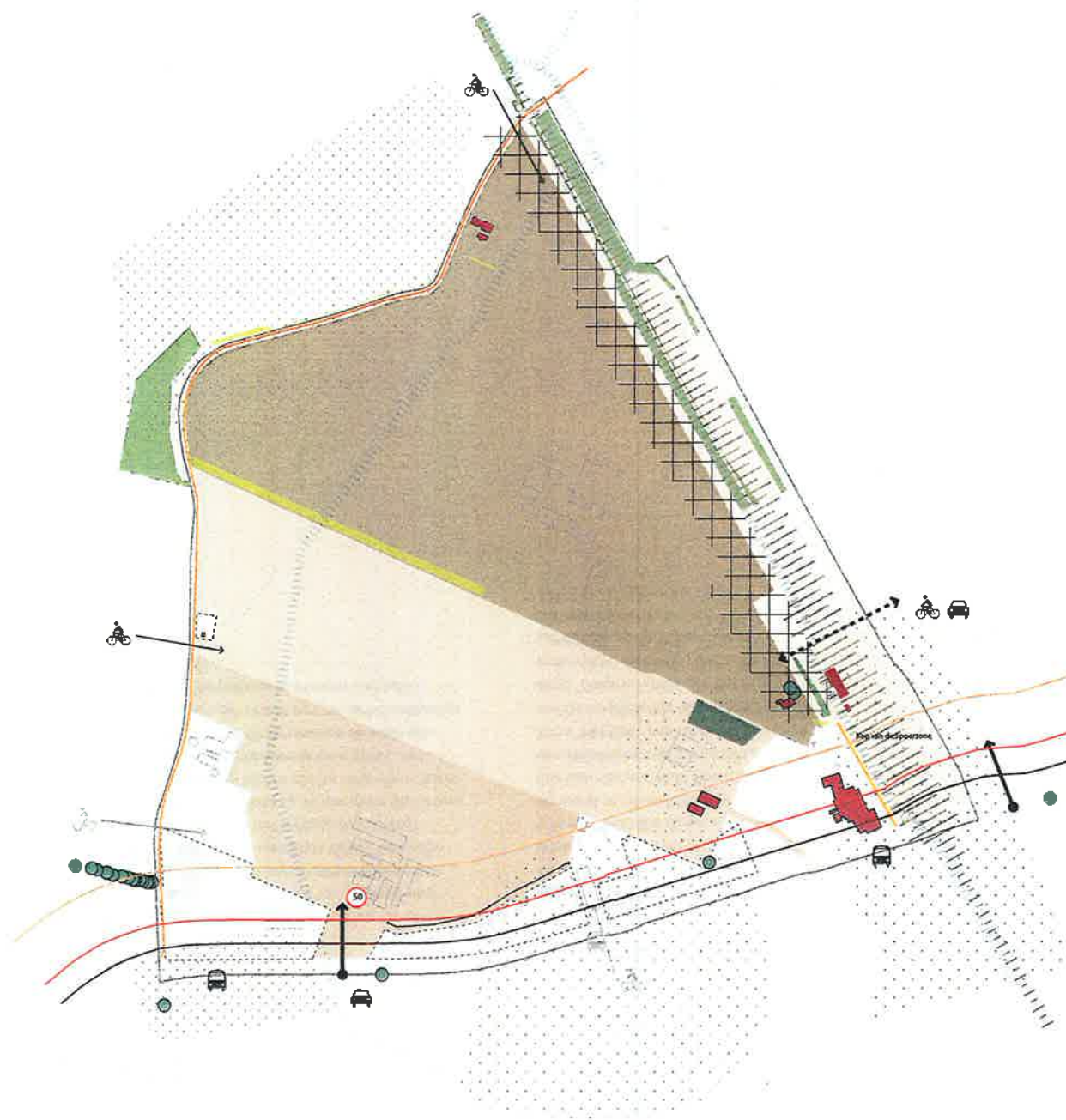
In de Structuurvisie is opgenomen dat ter compensatie van het bebouwd en verhard oppervlak in het gebied er in het noordelijk deel een groengebied wordt opgenomen voor waterretentie. Dit omdat het noordelijk deel één van de lagere delen in het plangebied is. Bij het opstellen van dit Masterplan is gebleken dat het peilverschil, bij aanleg van het bergingsgebied in het meest laaggelegen gedeelte, te gering is om voldoende bergingscapaciteit te realiseren. Trapsgewijs bufferen heeft daarom de voorkeur. Per deelgebied dient daarom te worden voorzien in waterberging. Het masterplan voorziet in de hoofdstructuur voor water. Per deelgebied dient de verdere invulling hiervan uitgewerkt te worden. Op die manier kan de organische ontwikkeling bovendien het beste vorm worden gegeven



visiegebied

in te passen huiskavels

binnen plangebied - buiten beschouwing



- plangrens
- bebouwing behouden
- bebouwing eventueel behouden
- bebouwing sloop
- in te passen kavels
- laan
- bos
- houtwal
- boomgaard
- monumentale spoordijk
- bomen waardevol
- milieucontour
- hindercontour
- geluidscontour dBA 48
- geluidscontour dBA 53
- geluidscontour dBA 58
- drukriool
- hogedruk gasleiding
- fietspad
- mogelijk fietspad
- ontsluiting auto
- bushalte
- mogelijke bushalte
- ontsluitingspunt
- mogelijk ontsluitingspunt
- eigendommen
 - Gemeente Woudenberg
 - Spoolderberg
 - de Kruif
 - Zegheweg BV/Gemeente Woudenberg
 - NS Vastgoed/Gemeente Woudenberg
 - overig

CONCEPT

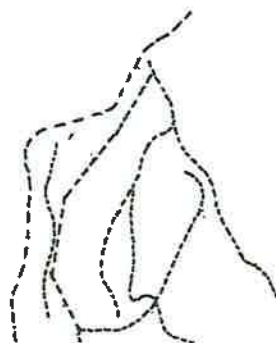
Het stedenbouwkundig concept voor het Masterplan Hoevelaar is opgebouwd uit een aantal lagen.

Ten eerste is er de laag van de ondergrond. Het huidige agrarische kavelpatroon bestaat uit een hoofdrichting die van zuidoost naar noordwest loopt. In dit patroon zit een aantal cultuurhistorische elementen: bestaande houtwallen en bestaande sloten. Sommige van de houtwallen zijn waardevol, en het stedenbouwkundig concept gaat er dan ook van uit om deze op te nemen in de nieuwe structuur. Bestaande houtwallen en bestaande (te verbreden) sloten worden hoofdelementen in de stedenbouwkundige opzet. Het huidige agrarische kavelpatroon valt samen met de verschillende eigendommen in het gebied, en dat maakt een stedenbouwkundige structuur die gebaseerd is op de ondergrond tevens makkelijk faseerbaar.



oost west
bestaand landschap

Ten tweede is er de laag van bestaande en nieuwe langzaam-verkeersroutes. Deze staan 'haaks' op het onderliggende patroon, en behouden bestaande en leggen nieuwe relaties in de noordzuid-richting. De Zegheweg is zo'n bestaande noordzuid-route. Deze weg is in feite een rijke slingerende laan met bomen aan weerszijden en wordt nu al veel gebruikt voor recreatief fietsverkeer. Er komt ook een nieuwe route ('het pad') die door het gebied heen een verbinding maakt met de Laagerfseweg. Parallel daaraan komt 'Het Lint', een route die de centrale pleintjes en/of hofjes van de verschillende nieuwe buurten met elkaar verbindt: een soort 'ontginningslijn' die de verschillende opeenvolgende fases aaneenrijgt. Ook langs de buurtontsluitingsweg (vanaf de westelijke aansluiting op de Stationsweg Oost) komt een vrijliggend fietspad, dat samen met de andere routes het systeem van noordzuid-verbindingen compleet maakt.



noord zuid
nieuw landschap | Zegheweg

Ten derde is er de laag van te behouden en in te passen elementen. 'Gestrooid' over het gebied liggen bijzondere cultuurhistorische elementen, die in het netwerk van oostwest- en noordzuid-lijnen voor een verbijzondering zorgen. Dit zijn de boomgaard in de zuidoost-hoek van het gebied (Stationsweg Oost 239), het voormalige stationsgebouw, de woning aan de Spoorlaan 5 en één of enkele gebouwen rond de oude Hoevelaar (Spoorlaan 10). Vanzelfsprekend zijn de bestaande woningen en bedrijven aan de Zegheweg en de Stationsweg Oost ook in te passen elementen.

Gezamenlijk vormen deze 'lagen' het landschappelijk raamwerk. Binnen dit raamwerk wordt op flexibele wijze organische ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiermee kan het plan optimaal inspelen op toekomstige ontwikkelingen en marktomstandigheden. Dit kan binnen de 'contramal', de vlekken binnen het raamwerk, maar indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven is bijstelling van het raamwerk eveneens mogelijk.



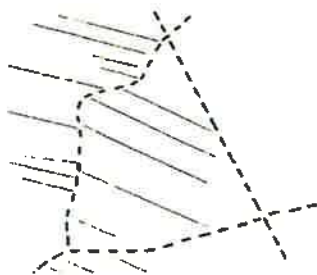
landschappelijk raamwerk
sterk in de hoofdstructuur, avontuurlijk in het detail (Kevin Lynch)



te behouden elementen



routes bestaand - nieuw



groenstructuur



Het Raamwerk

- legt de ruimtelijke essenties van het plan vast
- lept relaties en verbindingen met de omgeving
- zet in op bestaand groen en bestaande kwaliteiten
- zet in op een ontspannen woonmilieu, met ruimtelijk-complementaire kenmerken t.o.v. de andere wijken in Woudenberg

PLANTOELICHTING

Een ruimtelijk (landschappelijk) raamwerk, gebaseerd op de huidige ondergrond, maakt een faseerbaarheid mogelijk die niet alleen de huidige eigendommen volgt, maar vooral de cultuurhistorie van de ondergrond intact houdt. De oude verkaveling blijft doorschermen in het plan. Volgende op de gefaseerde uitvoering van het plan wordt ook de hoofdinfrastructuur aangelegd. De stedenbouwkundige structuur van het plan maakt ook een logische fasering van de ontsluitingswegen mogelijk.

Binnen het raamwerk worden verschillende woonmilieus gedefinieerd. Deze woonmilieus zijn gebaseerd op de ligging en de (landschappelijke) kenmerken. Door verschillende woonmilieus te creëren wordt niet alleen diversiteit in het plan gerealiseerd, maar speelt het plan ook in op de bijzondere landschappelijke kenmerken van deze locatie.

Centraal in het gebied, rond de bestaande sloten die verbreed worden naar singels en rond de houtwallen die eveneens als 'houtsingels' in het plan worden opgenomen, komt het woonmilieu 'De Singels'. De belangrijkste openbare ruimtes van dit gebied liggen rond deze singels. Brede watergangen met flauwe taluds en (bestaande of nieuwe) bomen eraan. Dit geeft direct een goede woonkwaliteit.

Rond de oude boomgaard komt het woonmilieu 'De Gaarden'. Compact landschappelijk wonen rond deze bestaande en wellicht nieuwe (boom-)gaarden. De bestaande landschappelijke structuren scheiden hier kleine compacte wooneenheden die in dit landschap liggen.

Aan de Zegheweg komt het woonmilieu 'De Erven'. Typologisch is dit gebaseerd op de 'boerenerven' die hier van oudsher voorkomen. Een boerenerv is een ensemble van gebouwen met een ruimtelijke en functionele relatie met het landschap. Op deze manier zou hier ook gewoond kunnen worden. Kleine woonvelden met daarin een 'ensemble' van woningen, en per woonveld kan op een eigen wijze de 'relatie met het landschap' gecreëerd worden.

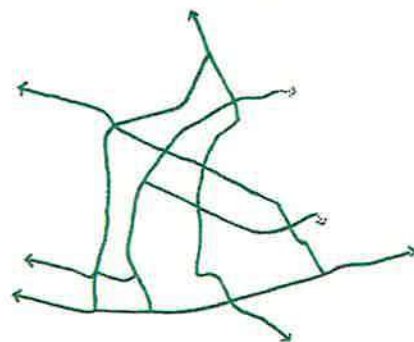
In de punt van het gebied komt 'De Linie' (genoemd naar de Grebbelinie). Hier komen een aantal lijnen bij elkaar: de oude spoordijk, de Zegheweg, de kabels- en leidingenstrook maar ook Het Pad en Het Lint, die samen de nieuwe ruggengraat van Hoevelaar vormen. Omdat hier alles bij elkaar komt, vraagt deze 'strategische' plek om een 'afwijkend woonmilieu'. Dit kan zijn met misschien hogere bebouwing (landmark, accent) of juist heel ontspannen en met een lage dichtheid (landschappelijk wonen).

Door de woonmilieus heen lopen Het Lint en Het Pad. Deze (nieuwe) lijnen zijn de verbindende routes die de verschillende deelgebieden met elkaar verbinden. Deze koppelen de verschillende centrale pleintjes en hofjes met elkaar en maken zo een informele route door het gebied heen. Ook de oude Hoevelaar wordt aan deze route gelegd. Deze vormen de 'ruggengraat' van het plan, een lijn waarlangs de 'ontginning' van het woongebied wordt opgespannen.



HOOFDWEGENSTRUCTUUR

De hoofdwegenstructuur is vormgegeven op een wijze die past bij de organische groei van Hoevelaar. Uitgangspunt daarbij is dat gemotoriseerd verkeer via de N224 wordt ontsloten. Alleen de fietsstructuur voorziet in directe verbinding tussen de bestaande woonwijken en Hoevelaar. De Zegheweg wordt niet door gemotoriseerd verkeer doorkruist. Fase 1 kan voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer in haar geheel worden ontsloten op het ontsluitingspunt Rumelaarseweg. In het kader van bereikbaarheid van de wijk is een oostelijke ontsluiting nodig. Na realisatie van fase 2 skuit het woningbouwgebied aan op de spoorzone. De tweede ontsluiting is dan ook voorzien over het zuidelijk deel van de Spoorzone via de Parallelweg naar de N224. Fase 3 wordt via beide ontsluitingspunten ontsloten.



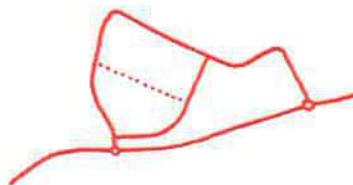
fiets hoofdstructuur



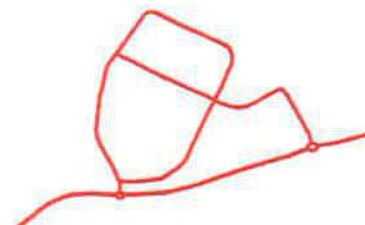
auto hoofdstructuur



fase 1



fase 2

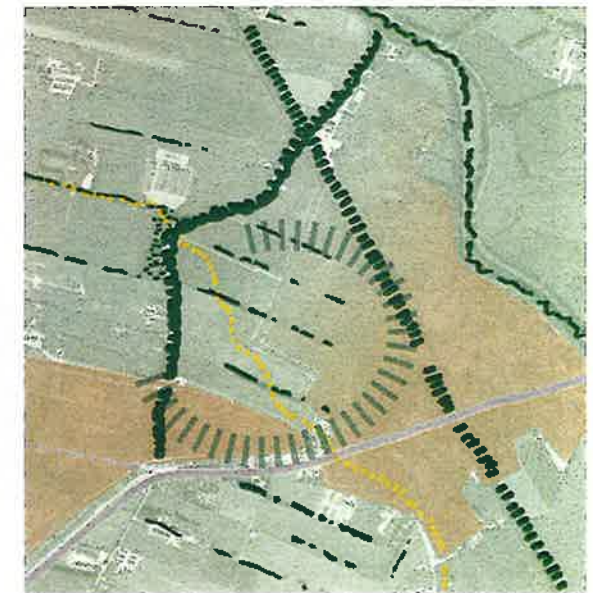


fase 3

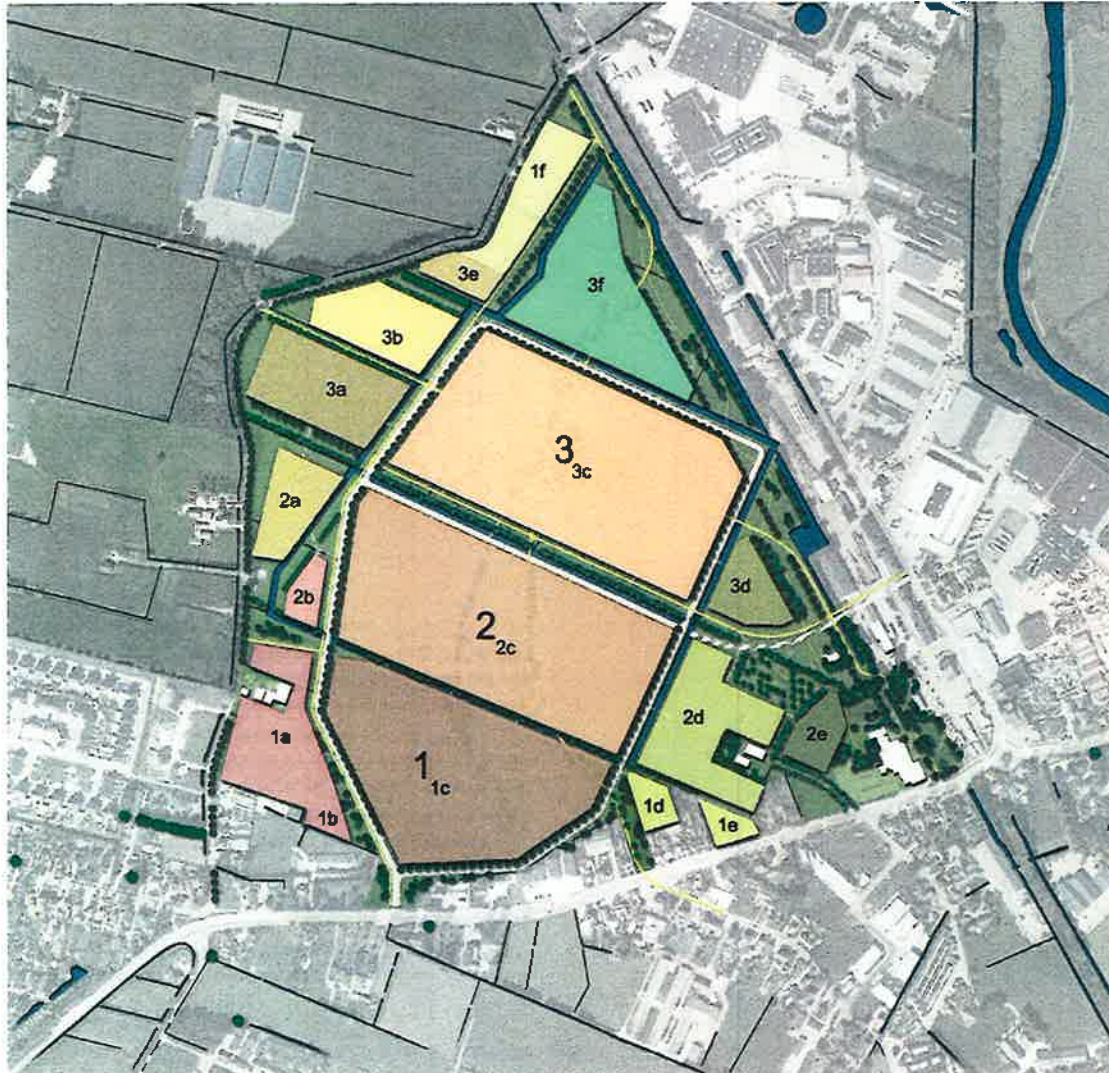
WONINGPROGRAMMA & DICHTHEID

Conform de Woonvisie 2013+ zijn tot 2030 tussen de 600 en 900 woningen nodig om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien. Voornaamste doelgroepen zijn gezinnen in zowel de koop- als huursector. Hoeveelaar wordt organisch gerealiseerd, per deelgebied wordt bezien wat de woningbehoefte, kwalitatief en kwantitatief, is.

De wijk kent een dichtheid die past bij de gewenste diversiteit, woningmarkt en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Nabij de N224 is de dichtheid in principe het hoogst. Aan de N224 wordt de buurt ontsloten en is openbaar vervoer aanwezig. Meer naar het noorden worden de buurten ruimer en meer landschappelijk van karakter en hebben ze een lagere dichtheid. Het verschil in dichtheid zal niet groot zijn omdat in principe het uitgangspunt is dat in elk deelgebied sprake is van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Op dit moment wordt gedacht aan dichtheden binnen de bandbreedte van 24-34 woningen per hectare. Maar ook dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningmarkt.



aflopende dichtheid van zuid naar noord en van oost naar west:
de omarming van het landschap



de dichtheid kan per deelgebied variëren, afhankelijk van o.a. programma

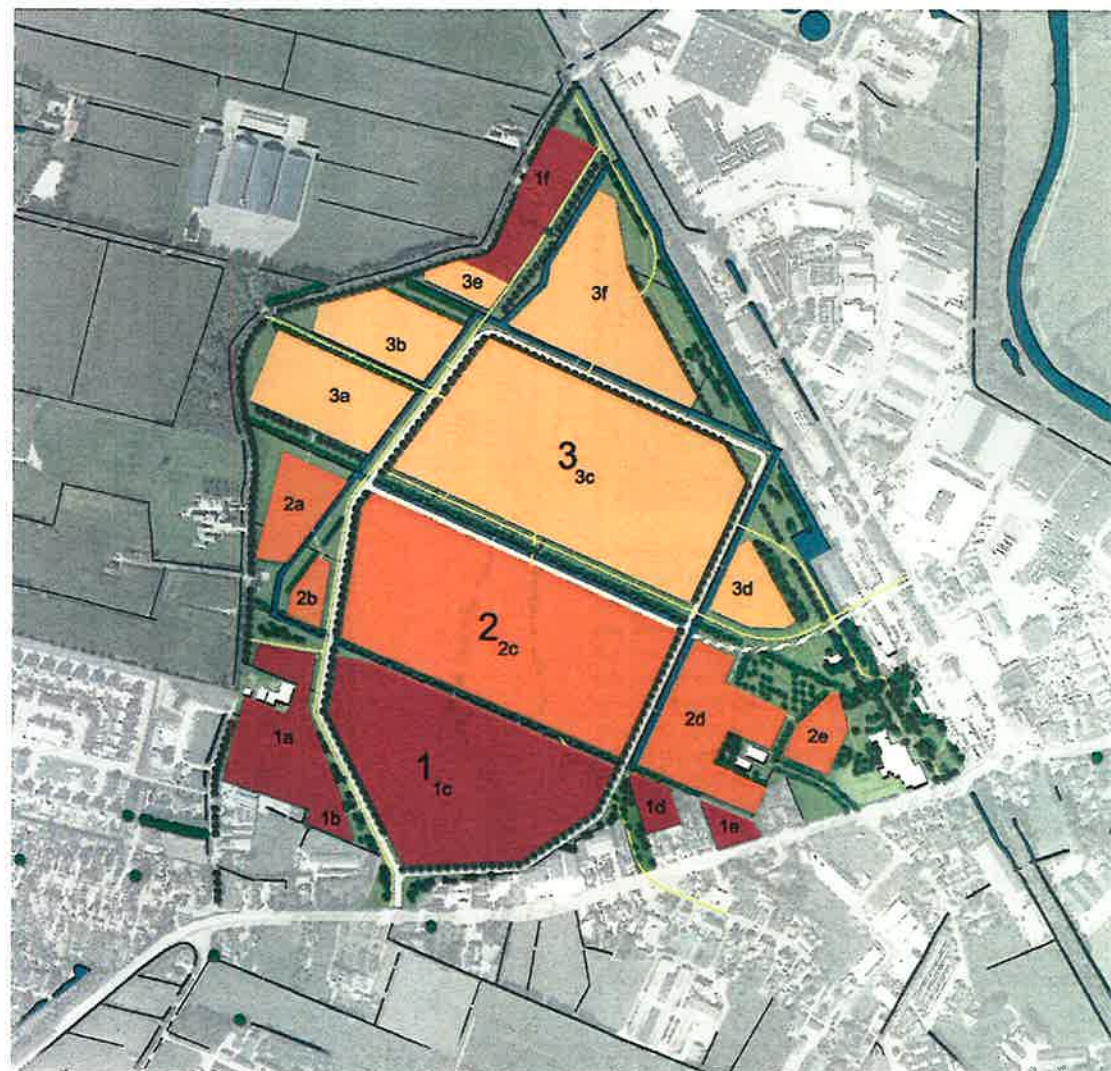
FASERING

Het gebied wordt globaal van zuidwest naar noordoost gerealiseerd en de fasering volgt deze lijn. Er wordt begonnen tegen het bestaande Woudenberg aan, in de hoek van de Stationsweg Oost en de Zegheweg. Het gebied is opgedeeld in drie hoofd fasen.

Binnen deze fasen kunnen deelgebieden in stappen opgepakt worden en elke stap kan een individuele invulling krijgen op basis van de actuele marktomstandigheden. Hierbij wordt het ruimtelijke raamwerk stap voor stap gerealiseerd. Na ontwikkeling van iedere fase is het plan 'af' en ook bij de ontwikkeling van de deelgebieden dient sprake te zijn van een afgerond geheel.

Binnen het organisch ontwikkelen is het belangrijk om gedurende het proces aan de afronding van de fasen vast te houden. Het naar voren halen of uitstellen van deelgebieden kan, zolang dit het 'af' zijn van de fasen niet raak of nadelig beïnvloed.

-  fase 1
-  fase 2
-  fase 3



RUIMTEGEBRUIK

Voor het plangebied als geheel wordt het volgende ruimtegebruik als richtlijn gehanteerd:

Uitgeefbare gronden:	60%
Verharding:	15%
Groen:	15%
Water:	10%

Het ruimtelijke raamwerk in het Masterplan maakt deze verdeling in ruimtegebruik mogelijk. Binnen de verschillende deelgebieden zal het percentage uitgeefbare grond hoger zijn aangezien de hoofdgroenstructuur, de hoofdontsluiting en de hoofdwaterstructuur reeds voorzien in gedeeltelijke invulling hiervan. Dit neemt niet weg dat er per deelgebied nog wel sprake is van de aanleg van verharding, water en groen op buurtniveau.

DUURZAAMHEID

In het concept duurzaamheidsplan Expeditie Duurzaamheid gemeente Woudenberg 2014-2018 zijn de milieu- en duurzaamheidsambities van de gemeente Woudenberg beschreven en wordt ook speciaal aandacht besteed aan Hoevelaar (Woudenberg Oost). De volgende ambities zijn verwoord:

- Hoevelaar moet duurzaam ontwikkeld worden;
- Duurzaamheid is uitgangspunt voor het gehele gebied, dus niet alleen voor de woningen, maar ook voor de openbare ruimte. Dit betekent dat wanneer bijvoorbeeld gestreefd wordt naar energieneutraliteit (EPC = 0), niet alleen de woningen energieneutraal moeten worden ontwikkeld, maar ook de gehele openbare ruimte.
- Alle specifieke kansen voor duurzaamheid moeten worden onderzocht, zoals bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking (zonnepanelen- en collectoren, WKO, zongericht bouwen, etc.), duurzaam waterbeheer (grijswatercircuit, afkoppeling etc.) en duurzame mobiliteit (aandacht voor langzaam verkeer, parkeerplaatsen etc.).

Om vanaf het begin van het planontwikkeling duurzaamheid te verankeren is in het plan gebruik gemaakt van de expertise van de provincie. Door middel van twee sessies aan de hand van milieukwaliteitsprofielen, de software van de Maptable en ruimtelijke informatie zijn milieukwaliteit en duurzaamheid inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd is dat het plangebied relatief weinig milieubelasting ondervindt. Wanneer bij het ontwerp rekening gehouden wordt met een aantal zaken, met name de geluidbelasting aan de zuidzijde, milieucontouren van de bedrijven aan de oostzijde en een geurcontour van een agrarisch bedrijf aan de noordzijde van het gebied, kan de woningbouwlocatie Hoevelaar met een hoge leefomgevingskwaliteit worden gerealiseerd. Bij een verdere uitwerking in stedenbouwkundige plannen wordt de kwaliteit van de woonwijk nogmaals met de MKP-Maptable bepaald. Hierbij kunnen dan tevens de ambities voor duurzaamheid in brede zin zoals duurzame energie, materiaalgebruik, water en groen, beoordeeld worden.

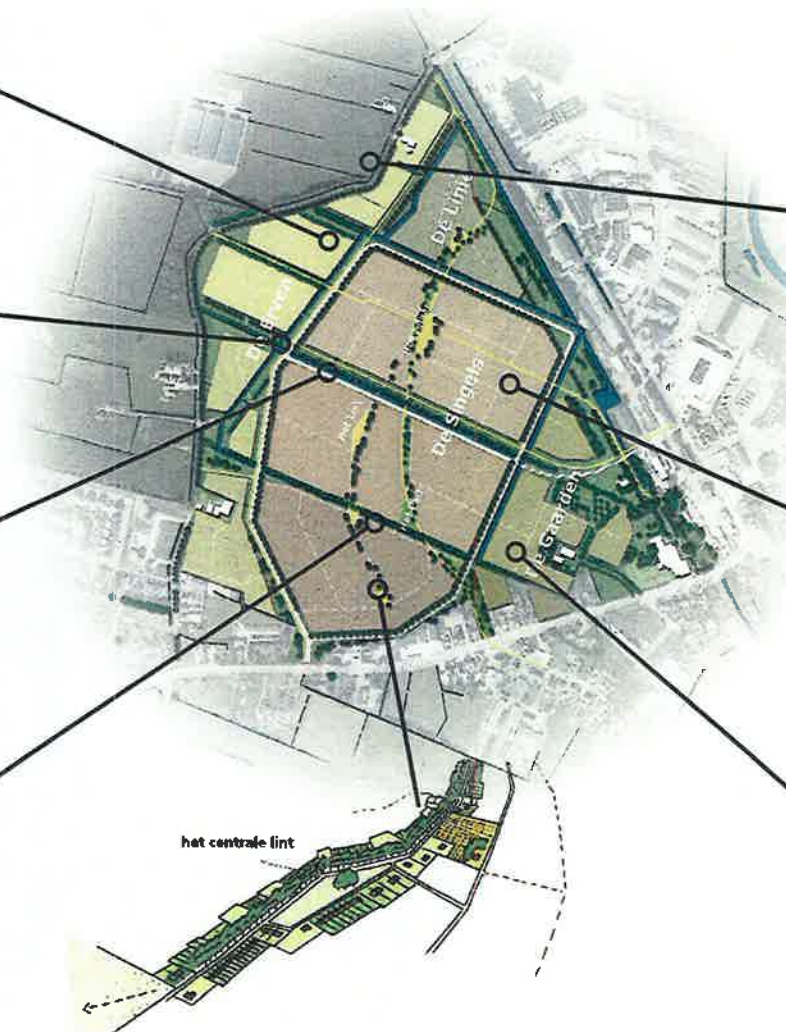
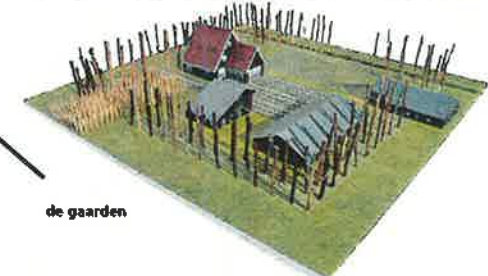
Bij de verdere uitwerking worden passende oplossingen gezocht worden voor de milieu en hindercontouren. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het vaststellen van een geurverordening of het vaststellen van hogere grenswaarden voor geluid. Uitgangspunt daarbij is dat de woonkwaliteit niet onder druk mag komen te staan.



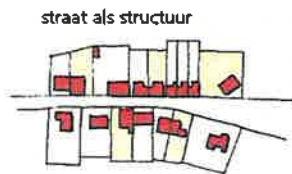
HOEVELAAR CONTEXT



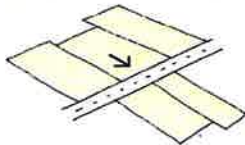
IMPRESSIES



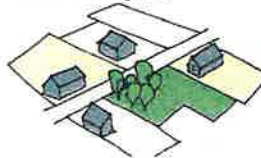
IMPRESSIONS



verschillende kavelformen



contrast met groen



verspringende rooilijn



verschillende kapvormen



Dorps bouwen (woonvelden)

- verspringende rooilijnen
- open verkaveling
- onderbroken zichtlijnen
- diversiteit
- schuine daken en veel baksteen
- niet te hoge dichtheid
- onaf en informeel karakter
- kleinschaligheid



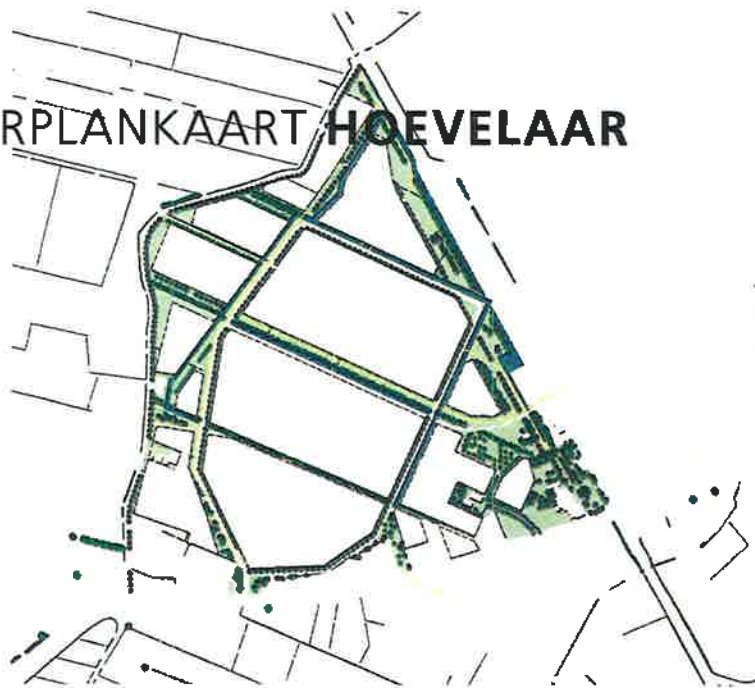
Dorpslint (centrale lint)

- onregelmatig verloop
- verspringende rooilijnen
- open verkaveling
- onderbroken zichtlijnen
- diversiteit



MASTERPLANKAART HOEVELAAR

raamwerk



deelgebieden



legenda

-  deelgebieden
-  fasen
-  deelgebiednummer
-  deelgebiedsgrens
-  hoofdontsluiting auto
-  hoofdfietspad
-  woonstraten (suggestie)
-  in te passen bebouwing (waardevol)
-  water
-  wadi



atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Borntaan 4 | 1325 PL Almere
Postbus 1181 | 1300 AD Almere
T 036 - 533 34 24 | info@atelierdutch.nl
www.atelierdutch.nl | www.facebook.com/atelierdutch



5 juni 2015
S-WOU-2014016
Rob van der Velden
Rieks Doornbos
Berry Koervoets