

15 mei 2025

Kavelpaspoorten Spoorlaan 125-127, Voorhout

Inleiding

Voor u ligt het schetsontwerp voor het woonerf aan de Spoorlaan 125 - 127, de kavelpaspoorten voor 3 extra kavels op het achtererf en de bijbehorende beeldkwaliteitsregels. Dit document vormt tevens de basis voor een nieuw bestemmingsplan, die de ontwikkeling mogelijk moet maken.

Aan de Spoorlaan 125 - 127 is het initiatief om 4 vrijstaande woningen op het achtererf te realiseren, ter plaatse van een kas. Op 8 juli 2021 is het bestemmingsplan "Spoorlaan 125-127, Voorhout" vastgesteld waarin reeds één van de 4 woningen mogelijk is gemaakt. Het woonerf wordt onafhankelijk van de nieuwbouwlocatie Nieuw Boekhorst ontwikkeld en richt zich op de Spoorlaan. De Spoorlaan wordt tevens verbreed als fietsstraat, waarvoor op het voorerf een hekwerk is geplaatst.

Al deze ontwikkelingen dienen meegenomen te worden in de ontwikkeling van het woonerf, alsmede het waarborgen van de landschappelijke waarde en straatbeeld aan de Spoorlaan. Hier is in het schetsontwerp, de kavelpaspoorten en de beeldkwaliteitsregels invulling aan gegeven.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Toekomstige situatie	3
Beeldkwaliteitsregels	4
Algemeen	4
Oriëntatie	4
Woning	4
Bijgebouw, garages, aanbouwen	4
Duurzaamheid en energie	4
Kleur en materiaalgebruik	4
Erfafscheiding	4
Opstelplaatsen en inritten	4
Kavelpaspoort kavel 1	5
Kavelpaspoort kavel 2	6
Kavelpaspoort kavel 3	7



Toekomstige situatie

Het perceel aan de Spoorlaan 125-127 Voorhout wordt verkaveld om de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen mogelijk te maken aan de achterzijde van het perceel. De ontwikkeling van de Spoorlaan 125 tot 127 wordt onafhankelijk van Nieuw-Boekhorst ontwikkeld, met een eigen uitstraling ten opzichte van de nieuwbouwwijk. In het schetsontwerp is het landelijke en groene karakter van de Spoorlaan versterkt en een nette entree naar de vrijstaande woningen toegevoegd. Ook is er nagedacht over de inpassing van planologisch reeds toegestane woning (kavel 4 in de tekening). En de inpassing van de bestaande schuur (die deels wordt gesloopt)

Zo vindt de ontsluiting (1 ontsluiting vanaf de Spoorlaan) plaats via een verhard karrespoor, dat uitkomt op een centrale hoeve. Het karrespoor heeft een lichte knik als gevolg van de specifieke situatie, maar met een duidelijke zichtlijn naar de woning op kavel 1. Deze hoofd woning vormt, samen met de bomenrij, een statige inleiding naar de hoeve. De overige woningen aan de hoeve zijn als schuurwoning vormgegeven. Bij kavel 3 is ook de berging en/of garage onderdeel van het schuurvolume.

Het voorterrein heeft met het bestaande groen en schuur een informele en landelijke uitstraling. De blinde gevels van de schuur worden met klimplanten, heesters en kleine bomen omzoomd, terwijl naast de schuur ruimte is voor een grasweide. Hiermee wordt ook de bestaande ruimtelijke kwaliteit aan de Spoorlaan bewaard en dient de bestaande haag als mooie achtergrond.

Er wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van halfverharding en waterdoorlatende bestrating. Zo zijn de hoeve en de inrit naar de schuur halfverhard en is de middenberm van het karrespoor met grastegels uitgevoerd. Indien nodig kan de grasweide ook een waterbergende functie vervullen.



De verkaveling ging nog uit van een situatie met demping van de sloot. Daar is niet langer sprake van. Kavel 1 is daarom anders ingedeeld (aansluitend op de sloot) en de ontsluitingsweg is iets verschoven (evenwijdig aan de sloot). Echter blijven de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten van toepassing. De kavelpaspoorten zijn aangepast op de situatie met behoud van de sloot.

Beeldkwaliteitsregels

Algemeen

Het algehele woonerf, inclusief de bestaande woning en schuur, heeft vanaf de Spoorlaan een groene en nette uitstraling. Het erf voegt zich aan het karakter van de Spoorlaan, met afwisseling van woningen en open grasvelden, omringd door hagen, en doorzichten. Dit wordt bereikt met de bestaande hoge haag, het voorliggende grasveld, het omzomen van de schuur en evt. tuinmuur of vergelijkbaar (k4). De oprijlaan wordt aan de buitenrand geflankeerd door het bestaande groen aangevuld met een formele bomenrij en hoge haag, als statige entree en afscherming tot Nieuw Boekhorst. Deze beeldbepalende elementen dienen in stand gehouden te worden.

Achter het groene voorerf ligt de hoeve met de woningen. Dit heeft een landelijk karakter met halfverharding en groene voortuinen. Het nieuwe woonerf dient in zijn geheel ruimtelijk te worden omkaderd door een groene rand waardoor dit erf zich positioneert aan de Spoorlaan.

Oriëntatie

- De richting van de woningen op kavels 1 t/m 3 is evenwijdig of haaks aan de hoofdrichting van de kavel;
- De woningen op kavels 1 t/m 3 zijn met de voorgevel georiënteerd op de voorerfsgrens;
- In het verlengde van de oprijlaan vormt de woning op kavel 1 een representatief aanzicht vanuit de Spoorlaan. Dit wordt o.a. bereikt met een architectonisch accent, zoals bijvoorbeeld een erker of dwarskap in de zichtlijn vanaf de Spoorlaan.
- De woning op kavel 4 is met de voorgevel richting de Spoorlaan georiënteerd. De garage bevindt zich aan de achterzijde van de woning (conform planologisch toegestane situatie).

Woning

- De woningen zijn klassieke of moderne interpretaties van landelijke woningen en schuurvolumes.
- De woning en garage op kavel 3 worden als zijnde 1 hoofdvolume gerealiseerd, de garage bevindt zich aan de zijde van kavel 4.
- Aandacht voor architectonische uitwerking van de gevel(s) die gericht zijn op de Spoorlaan.
- Zadeldak of mansardekap verplicht;
- De dakhelling is tussen de 40 en 80 graden
- Ondergeschikte dwarskappen, wolfseinden en dakkapellen toegestaan;
- Geen afgeknotte kappen of platte daken.
- Op kavels 1 t/m 3 zijn woningen tot 3 bouwlagen mogelijk, maar het volume oogt bescheiden met een lage kap: 1,5 bouwlaag plus kap.
 - De totale inhoudsmaat inclusief bijgebouwen bedraagt 750 m3 per woning
 - De goothoogte is maximaal 5 meter;
 - De bouwhoogte is maximaal 10 meter;

- Goot- en bouwhoogte woning kavel 4 blijft 4 meter (goothoogte) en 8 meter (bouwhoogte).

Bijgebouwen en aanbouwen

- Bijgebouwen en aanbouwen zijn maximaal 1 laag met kap.
- Kap verplicht (geen platte daken).
- Op kavels 1 en 2 zijn bijgebouwen en aanbouwen toegestaan vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel.
- Op kavel 3 is de garage onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen en aanbouwen zijn verder niet toegestaan binnen het bouwvlak;
- De locatie van de planologisch toegestane garage op kavel 4 wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- De locatie van de bestaande schuur (na sloop van een gedeelte van de schuur) wordt ook vastgelegd.

Duurzaamheid en energie

- PV-cellen in regelmatige, rechthoekige vlakken, geïntegreerd in het dakvlak;
- Installaties als warmtewisselaars en klimaatunits zijn mee-ontworpen in de woning, geen losse units in de voortuin of tegen de voorgevel.

Kleur en materiaalgebruik

- PV-cellen zijn in zwarte/antraciete kleur uitgevoerd;
- Dakvlakken met zonnepanelen hebben een vergelijkbare zwarte/antraciete kleur als de PV-cellen;
- Gehele materialisatie en kleurstelling is in balans met elkaar en de omgeving vormgegeven; geen extreme, gebiedsvreemde kleuren. Dit geldt zowel voor het hoofdgebouw als de bijgebouwen.

Erfafscheiding

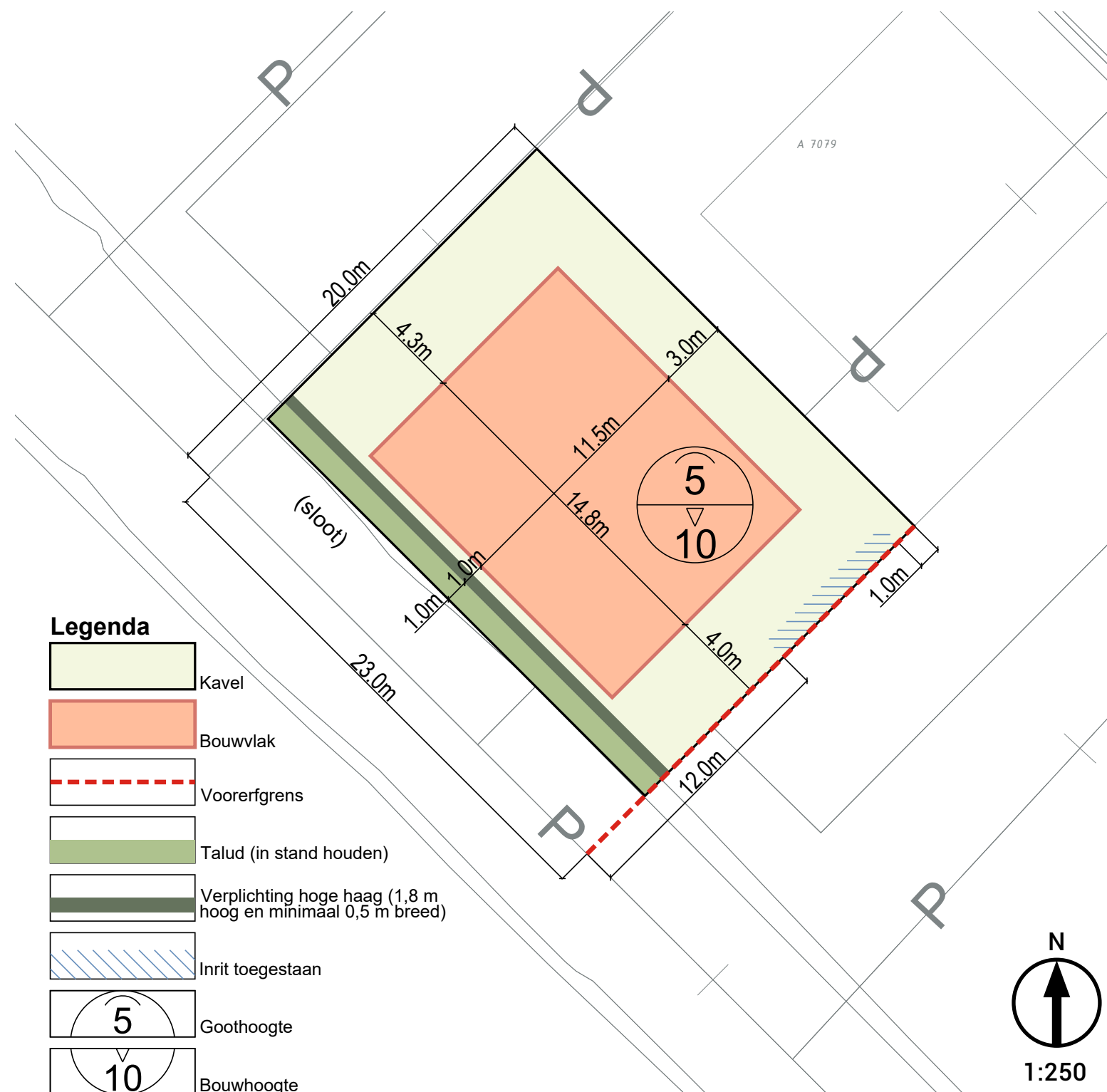
- Geen bouwwerken toegestaan in het talud of boven het water.
- Taluds mogen beplant worden, met uitzondering van hagen. Hagen worden op bovenkant talud aangelegd, achter de insteek.
- Geen gebouwen en bouwwerken toegestaan aan de voorzijde van het plangebied (zijde Spoorlaan), behoudens de bestaande schuur.
- Alle erfafscheidingen dienen als natuurlijke en wintergroene, bladhoudende haag van 50cm breed (aangeplant in 2 rijen) uitgevoerd te worden;
- De erfafscheiding is aan de voorkant, tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel, maximaal 1 m hoog. Na 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel is de erfafscheiding maximaal 1,8 m hoog.

- Op kavel 3 mag, waar aangegeven, een hoge haag (1,8 m hoog) geplaatst worden vóór de voorgevel.

Parkeerplaatsen en inritten

- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- Parkeerplaatsen zijn minimaal 2,5 m breed en 5 m lang;
- Op kavels 1 en 2 staan de parkeerplaatsen volledig achter (het verlengde van) de voorgevel;
- Parkeerplaatsen staan minimaal 1 m uit de zijdelingse erfsgrens;
- Parkeerplaatsen mogen de toegang tot de voordeur of garagedeur niet belemmeren: indien de voordeur of garagedeur zich achter, of naast de parkeerplaats(en) bevindt wordt minimaal 1 afstand gehouden tot de zijgevel alsmede de betreffende deur;
- De inrit voor voertuigen (= opening in erfafscheiding) bevindt zich op de voorerfsgrens, binnen de zone 'inrit toegestaan';
- De inrit (opening in de erfafscheiding) is maximaal 5,5 meter breed.

Eventuele afwijking op deze beeldregels is mogelijk, mits het leidt tot een vergelijkbare kwaliteit en identiteit. Dit wordt getoetst door de supervisor.



Kavelpaspoort kavel 1

Kaveloppervlak: 379 m²

Opp. bouwvlak: 169 m²

Bijzonderheden

Kavel 1 ligt in het verlengde van de oprijlaan en vormt daarmee de ruimtelijke beëindiging van de zichtlijn vanuit de Spoorlaan. Deze woning moet dus gezien worden als de hoofdwooning van het erf en heeft in het verlengde van de zichtas een representatieve voorgevel met architectonisch accent, waarmee het erf op een aantrekkelijke manier wordt geïntroduceerd. Om deze reden is in de zichtas geen inrit mogelijk en komt de inrit met evt. garage aan de oostzijde van de kavel.

In het verlengde van de oprijlaan wordt ook de groene afscherming richting Nieuw Boekhorst doorgezet. Parallel aan deze erfgrans wordt in de nieuwbouwwijk een woonstraat gerealiseerd. Aan de zuidwestzijde is het, daarom verplicht over de gehele erfgrans een hoge haag (1,8 m) te plaatsen. Hiermee zet het kleinschalige woonerf zich af tegen de projectmatige nieuwbouwwijk.

Aan de achterzijde grenst de kavel ook aan het toekomstige Nieuw Boekhorst, mogelijk aan andere achtertuinen. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.

Aan de zuidwestzijde grenst de kavel aan een bestaande watergang. De koper zal zorg dragen voor het in stand houden van het talud. Zie ook beeldkwaliteitsregels omtrent waterkanten.

Kavelpaspoort kavel 2

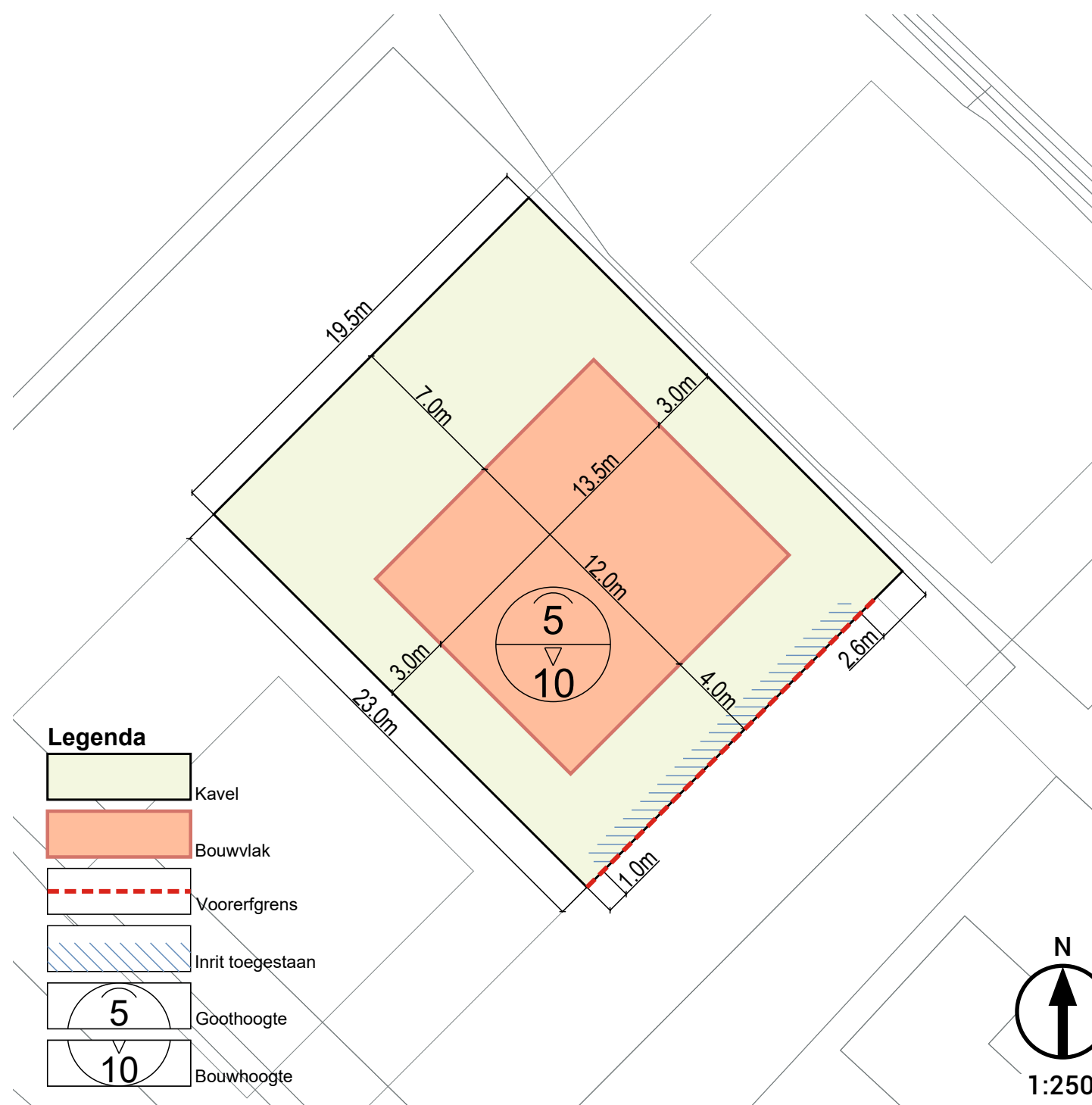
Kaveloppervlak: 450 m²

Opp. bouwvlak: 163 m²

Bijzonderheden:

Kavel 2 ligt tussen kavel 1 en kavel 3 en voor een groot deel verscholen achter de bestaande woning. De indeling van de kavel is daarmee iets vrijer. De inrit, met evt. bijbehorende garage kan aan de zuidwestzijde of de noordoostzijde liggen, met inachtneming van de afstand tot de zijdelingse erfgrenzen. De woning en voortuin dragen bij aan de kwaliteit van het erf.

Aan de achterzijde grenst de kavel aan een bestaande weide, waar het toekomstige Nieuw Boekhorst wordt ontwikkeld. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.



Kavelpaspoort kavel 3

Kaveloppervlak: 507 m²

Opp. bouwvlak: 180 m²

Bijzonderheden:

Kavel 3 ligt in de buitenhoek van het erf, met een klein deel van de erfgrens aan de hoeve. Dit is tevens de voorerfgrens, met inrit, waar de woning zich met de voorgevel op richt. Het hoofdvolume bestaat uit de woning en garage (gesitueerd aan de zijde van kavel 4). Het zijerf tussen het bouwvlak en kavel 2 ligt dus voor de voorgevel en dient vrij te zijn van bebouwing. Hierdoor komt de woning in één lijn te liggen met de woning op kavel 4 en wordt het transparante straatbeeld tussen de bestaande woning en kavel 4 in stand gehouden.

Wel is het mogelijk, waar aangegeven, een hoge haag (1,8 m) voor de voorgevel te plaatsen. Dit is in samenspraak vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van kavel 2.

Op de achtererfgrens van de kavel ligt een bestaande watergang, deze dient vooralsnog in stand gehouden te worden. Zie ook beeldkwaliteitsregels van erfafscheidingen omtrent waterkanten.

Aan de noordwestzijde grenst de kavel aan een bestaande weide, waar het toekomstige Nieuw Boekhorst wordt ontwikkeld. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.

