



Stedenbouwkundig plan Nieuw-Loosdrechtse dijk 178

Colofon

Versie: definitief

25 mei 2022

Opdrachtgever:

Esther de Graaf

Auteurs:

Maarten Bosman (*planoloog*)

Juul Doggen (*stedenbouwkundig ontwerper*)

DutchPlanners BV

Statenlaan 8

6811 LL Arnhem

Bert Strik (*architect*)

HenE architecten

Vaartweg 187

1217 ST Hilversum

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Bestemmingsplan
3. Analyse
4. Programma
5. Stedenbouwkundig plan

1 Inleiding

Het project aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 ligt ten zuidwesten van de kern Nieuw-Loosdrecht.

Het plangebied bestaat uit een langgerekt kavel in het Loosdrechtse slagenlandschap. De kavel is kenmerkend in zijn vorm. Met een smalle entree aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk, waarna het kavel breder uitloopt om vervolgens weer smaller te worden richting de ster in het noorden.

De locatie wordt ontsloten via de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Aan beide zijden van deze weg bevindt zich lintbebouwing van woningen, afgewisseld met enkele bedrijven.

Verder is het plangebied omsloten door het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.



Afbeelding 1: Ligging plangebied geheel (Google maps)

In afbeelding 1 en 2 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

De eigenaar van de kavel hoopt een deel van de kavel te ontwikkelen door middel van het toevoegen van woningbouw. In dit document worden aan de hand van een analyse van het bestemmingsplan en het landschap randvoorwaarden gesteld voor ontwikkeling van het perceel. Deze randvoorwaarden worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan waar vijf nieuwe woningen worden ingepast op de kavel.



Afbeelding 2: Ligging plangebied ingezoomd (Google Earth)

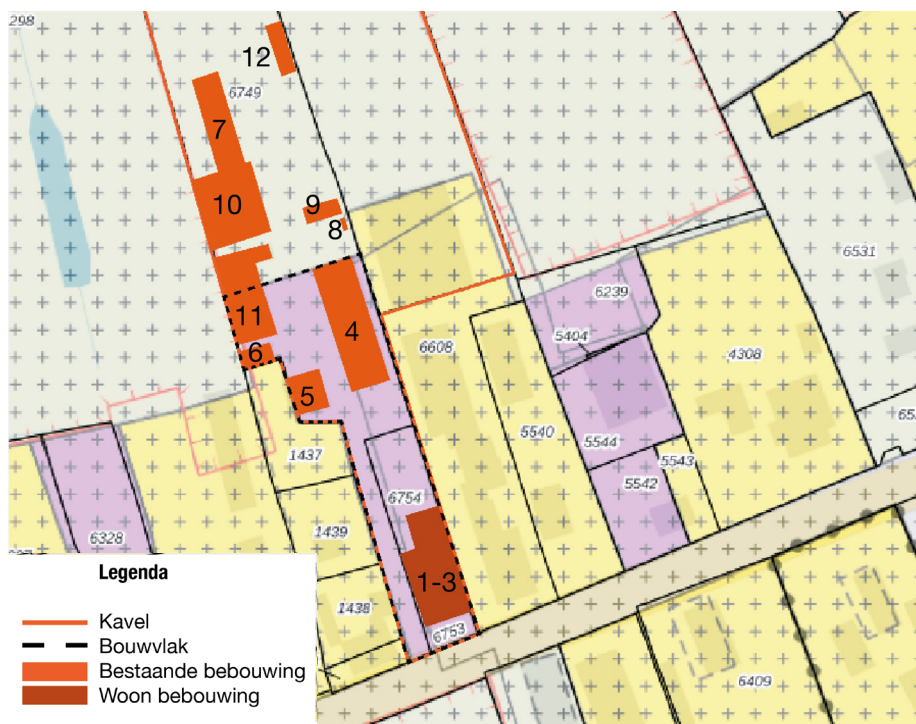
Bestaande situatie

Het plangebied aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 bestaat uit een aantal kadastrale percelen (zie afbeelding 3); 6753, 6754, 6749, 6751, 6750, 6752 (van zuid naar noord). Op de zuidelijke percelen aan de weg (6753 en 6754) zijn twee bedrijfswoningen gevestigd. Vervolgens is op het centraal gelegen perceel 6749 de bedrijvigheid te vinden. De meest noordelijk gelegen percelen (6750, 6751 en 6752) liggen deels in Natura-2000 gebied. De bebouwing is enkel te vinden op de percelen 6753, 6754, 6749 en 6751 en dus niet op 6750 en 6752.



Afbeelding 3: Kadastrale gegevens plangebied (Kadaster)

Zoals op afbeelding 4 te zien is, bestaat de kavel voornamelijk uit bestaande bedrijfsbebouwing. In de tabel is uiteengezet welke bebouwing er momenteel aanwezig is op het plangebied en hoeveel m2 dit beslaat. Om woningbouw op het perceel mogelijk te maken zal alle bestaande bedrijfsbebouwing (onder B in de tabel) gesloopt worden.



Afbeelding 4: Huidige situatie (Ruimtelijkeplannen)

A	Woonbebouwing	Lengte	Breedte	Oppervlakte (m2)	Gem Hoogte	Inhoud (m3)
1	Dubbel woonhuis (voor)	17,5	8	140	5,5	770
	Dubbel woonhuis (voor)	7,8	6,3	49,14	4	197
2	Aanbouw			60	3	180
3	Bijgebouw			60	3	180
	Totaal			309,14		1326,56

B	Bedrijfsbebouwing					
4	Bedrijfsgebouw blauw	33,65	12,15	409	8,5	3475
5	Bedrijfsgebouw 2	7,5	7,5	56	6	338
6	Container	6	2,5	15	3	45
7	Overkapping	18	6	108	3	324
8	Techniekruiimte	4,5	1,5	7	2,5	17
9	Werkkantoor	8	3	24	3	72
10	Bedrijfsgebouw opslag	17,5	12	210	3	630
11	Bedrijfsgebouw opslag	21	6	126	3	378
12	Schaftkeet	12	3	36	3	108
	Totaal			991		5387
	Totaal A+B			1300		6713

2 Bestemmingsplan

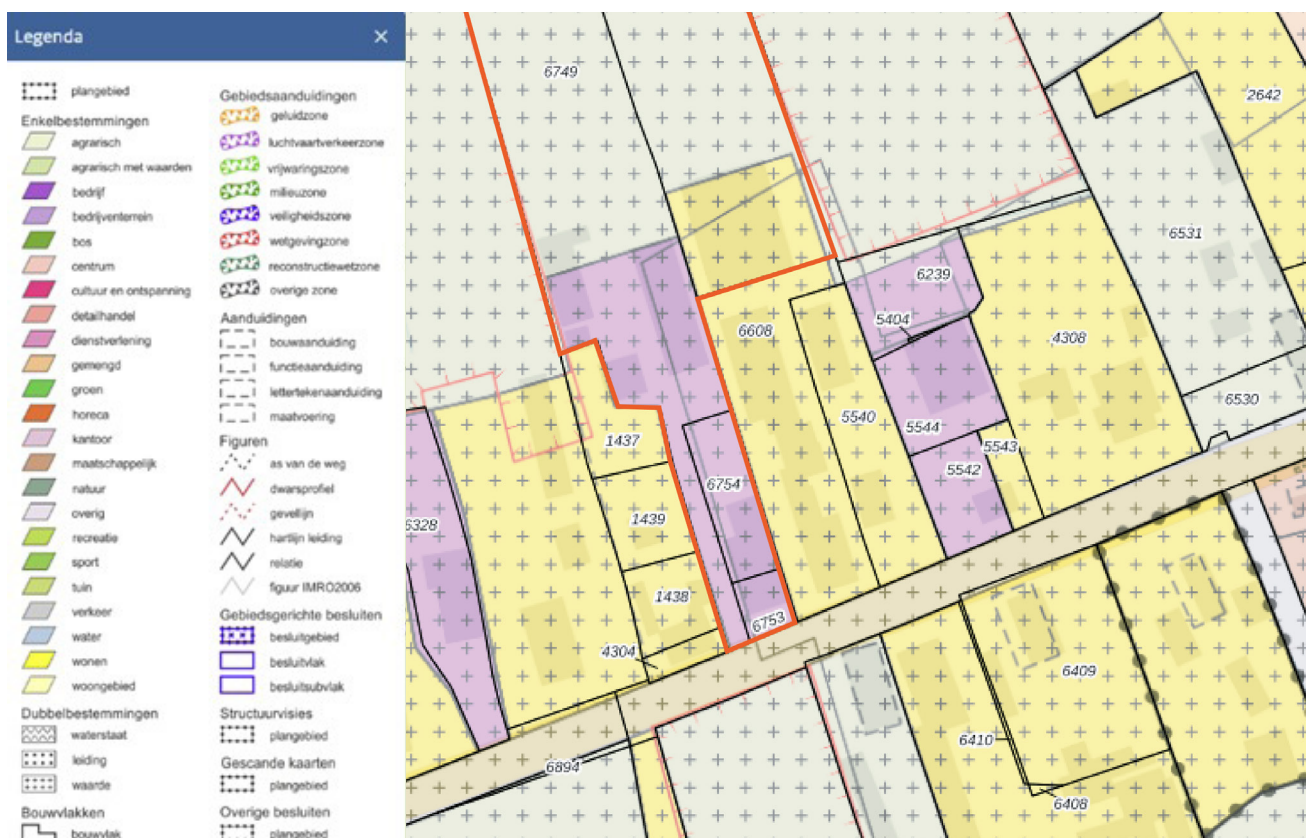
Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied Noordoost-2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2017. De projectlocatie omvat meerdere bestemmingen en functieaanduidingen.

Op de projectlocatie geldt hoofdzakelijk de enkelbestemming 'Bedrijf', opgenomen in artikel 5 van de planregels. Bij deze bestemming horen de volgende regels m.b.t. de maatvoering op het perceel:

1. Maximum bebouwd oppervlak: 742 m².
2. Voor de bedrijfswoning mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
3. Voor aan- en bijgebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
4. De bestemming heeft de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'.

Verder geldt voor een klein deel van de projectlocatie de bestemming 'Wonen - 1', opgenomen in artikel 22 van de planregels. Bij deze bestemming hoort de volgende maatvoering:

1. Maximumaantal wooneenheden: 2
2. De goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m zijn en de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m zijn.



Afbeelding 5: Bestemmingsplan kleine schaal (Ruimtelijkeplannen)

Het noordelijkst gelegen deel van het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden', opgenomen in artikel 4 van de planregels. Over een deel van deze bestemming ligt daarnaast nog de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - natura 2000'.

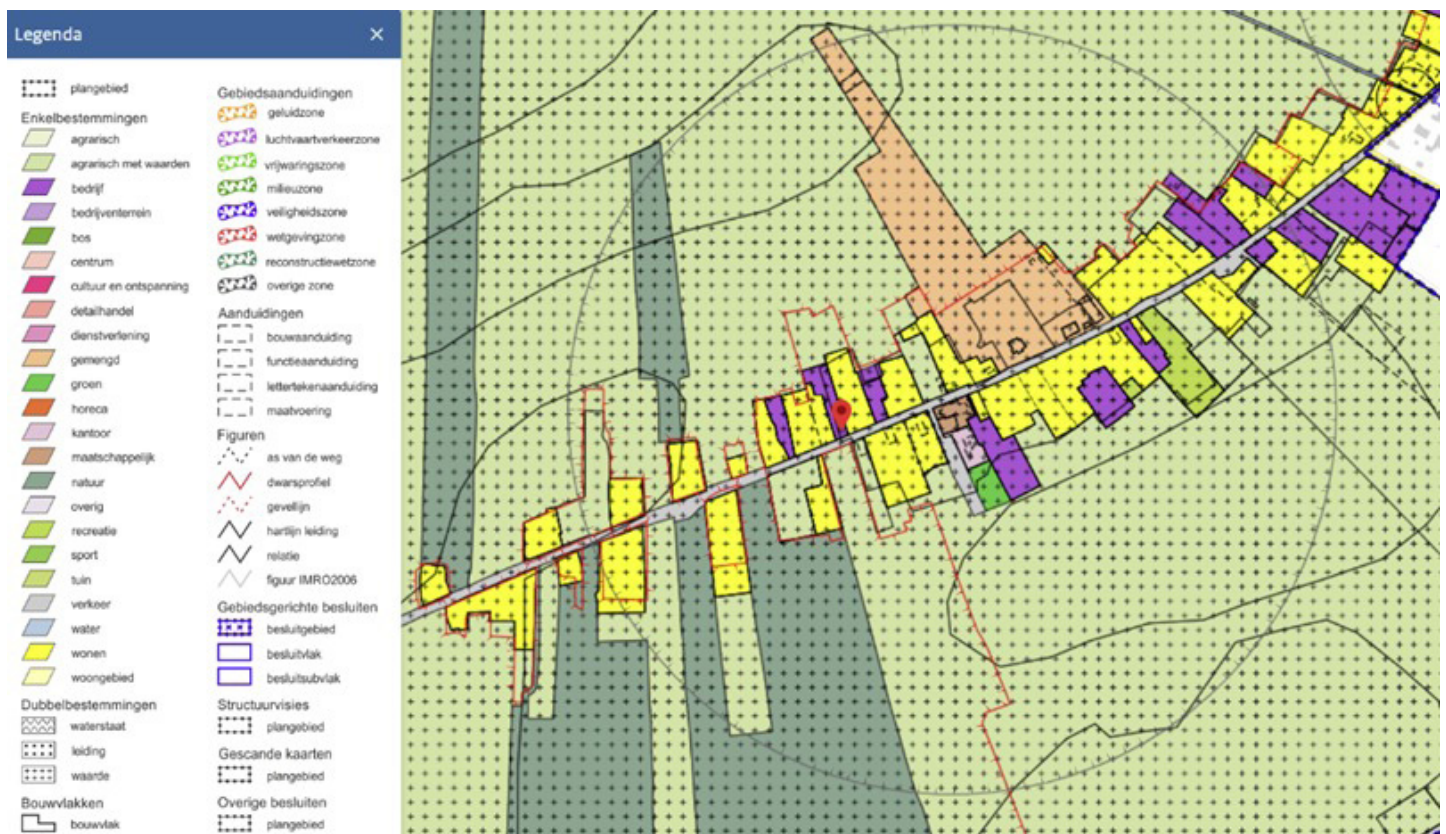
Naast de drie enkelbestemmingen is op de projectlocatie een dubbelstemming van toepassing. Op de locatie bevindt zich zowel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' als de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Ten slotte valt de gehele projectlocatie onder de gebiedsaanduiding 'Overige zone'- prostitutiebedrijven niet toegestaan'.

Voor de beoogde ontwikkeling is het wenselijk dat de bestemming 'Bedrijf' omgezet wordt in de bestemming 'Wonen',

Voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan worden de volgende regels meegenomen:

1. De maatvoering maximum bebouwd oppervlak van 742 m².
2. De goot- en bouwhoogtes die gelden voor de bestemming 'Wonen' voor de nieuw te ontwikkelen woningen.



Afbeelding 6: Bestemmingsplan grote schaal (Ruimtelijkeplannen)

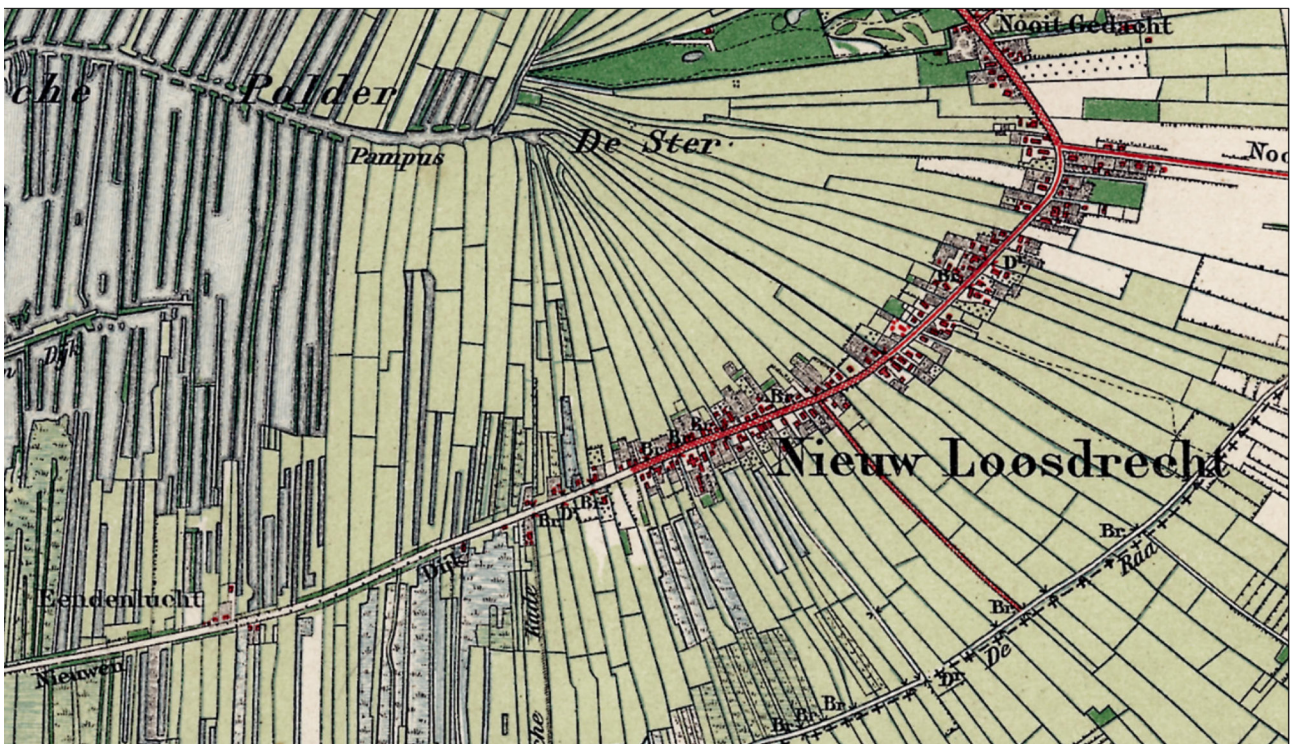
3 Analyse - Ster en slagenlandschap

Het plangebied is te vinden te midden van het kenmerkende slagenlandschap van Loosdrecht.

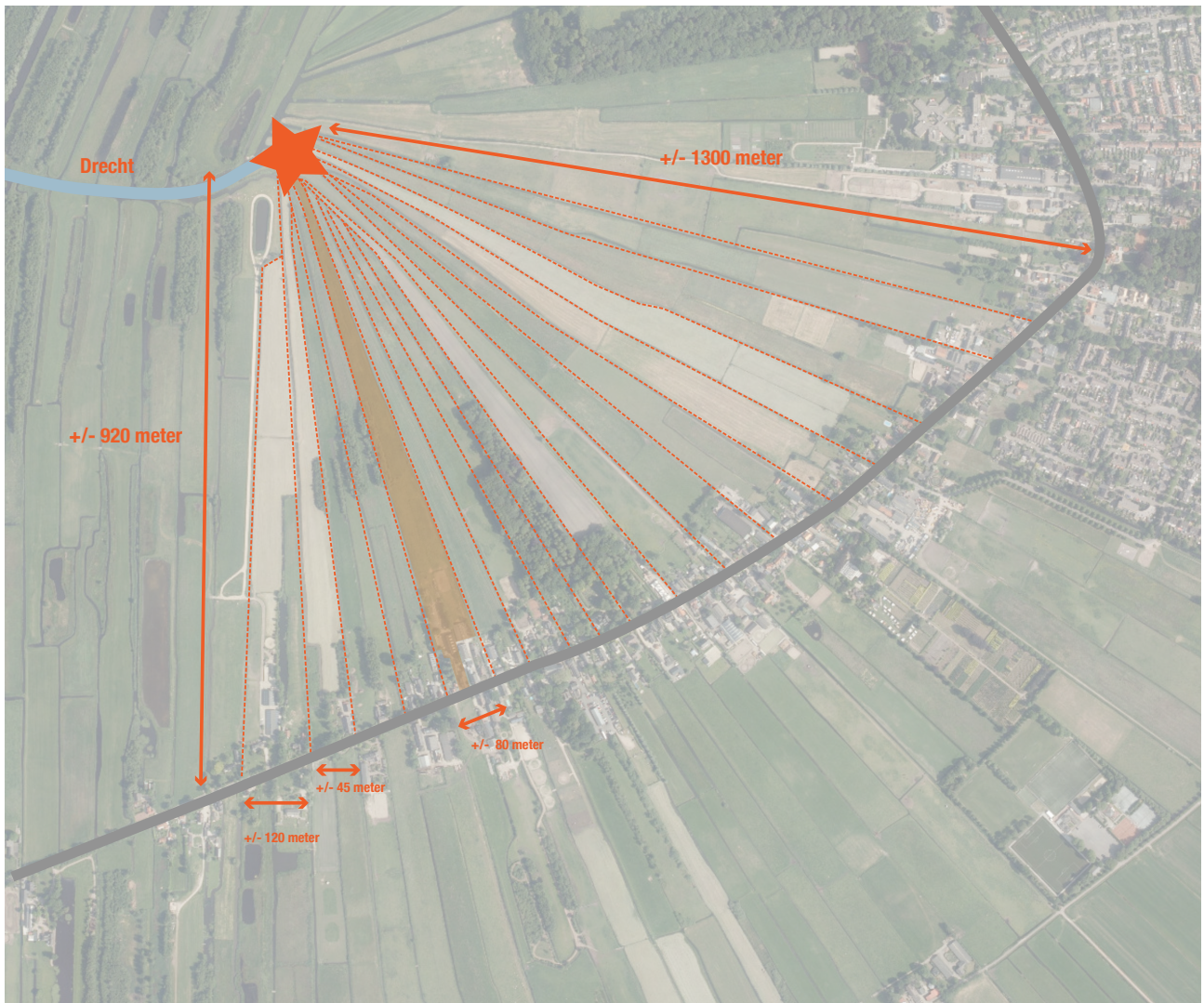
Een slagenlandschap is een landschap waarbij verkaveling heeft plaatsgevonden in lange smalle banen die ook wel stroken of slagen worden genoemd. Van origine ontstaat een slagenlandschap vanuit de middeleeuwse hoogveenontginning. In deze gebieden werd moer of baggerturf gewonnen. Om het land bruikbaar te maken, moest het ontwaterd worden. Deze ontwatering vond plaats door de aanleg van langgerekte evenwijdige sloten langs de zijden van de kavels.

In het specifieke geval voor Loosdrecht is het slagenlandschap ontstaan in 'De Ster' waar de slagen vervolgens uitwaaiëren over het landschap.

In afbeeldingen 7 en 8 is dit overzichtelijk weergegeven. Vanuit 'De Ster' valt op dat de percelen smal beginnen en steeds breder worden richting de Nieuw-Loosdrechtsdijk. De stroken lopen van het noorden naar het zuiden en het oosten. De percelen die naar het zuiden lopen zijn circa 900 meter in lengte. Hoe verder naar het oosten hoe langer de stroken worden tot een maximum van ongeveer 1300 meter. Verder variëren de stroken ook in de breedte: van 120 tot 45 meter. Het perceel van de planlocatie heeft een breedte van circa 80 meter aan de Nieuw-Loosdrechtsdijk.



Afbeelding 7: Historische kaart ster en slagenlandschap Loosdrecht (Topotijdreis)



Afbeelding 8: Schematische weergave van het slagenlandschap in Loosdrecht (Google Earth, Dutchplanners)

3 Analyse - DNA van het landschap

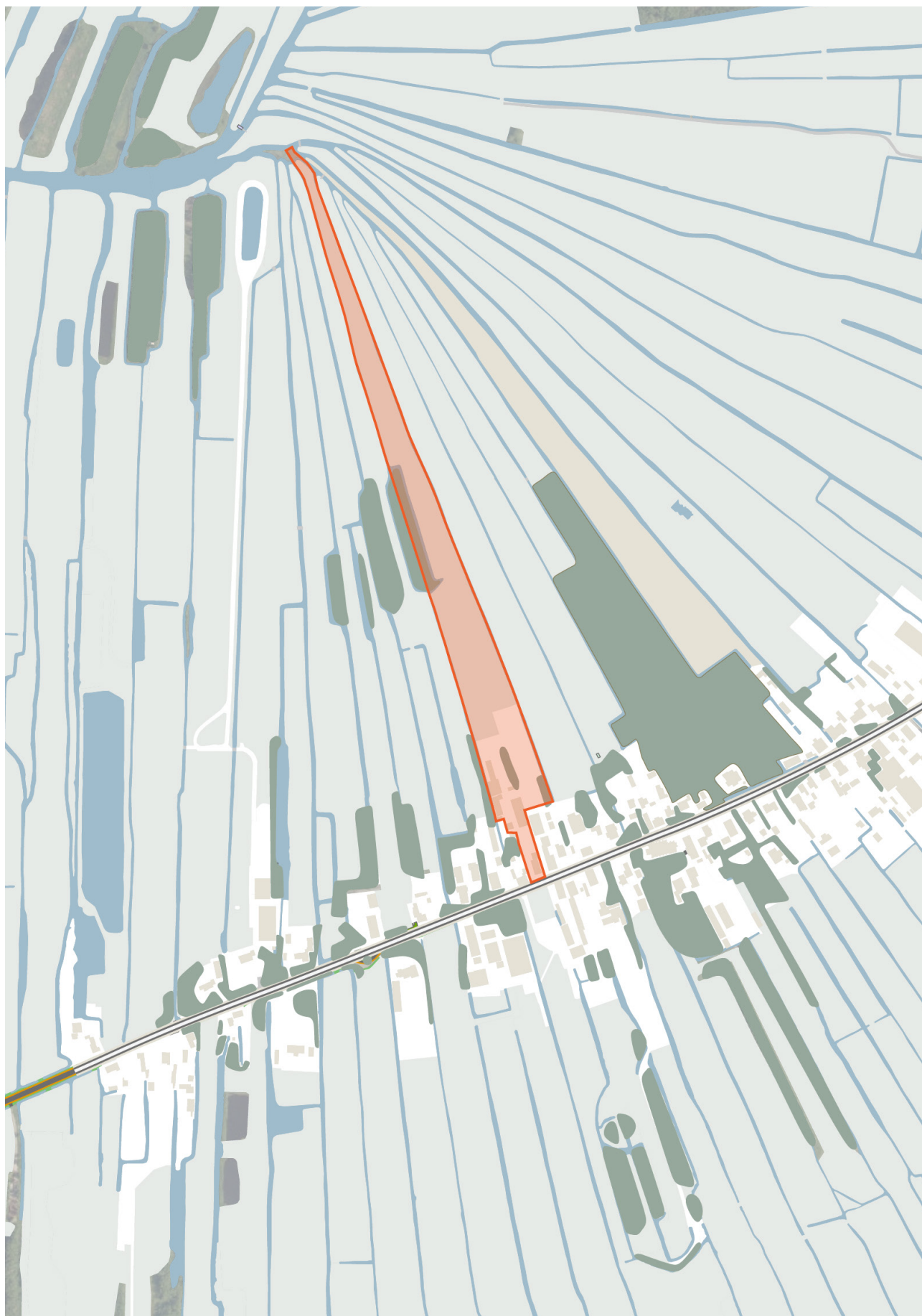
Het slagenlandschap is zeer typerend voor de omgeving. Het DNA van het slagenlandschap wordt gevormd door vijf verschillende landschapsonderdelen.

1. Watergangen
2. Bosclusters
3. Erven
4. Open ruimte
5. Doorzichten

In de komende pagina's worden de landschapsonderdelen los toegelicht.



Afbeelding 9: De Ster in Loosdrecht

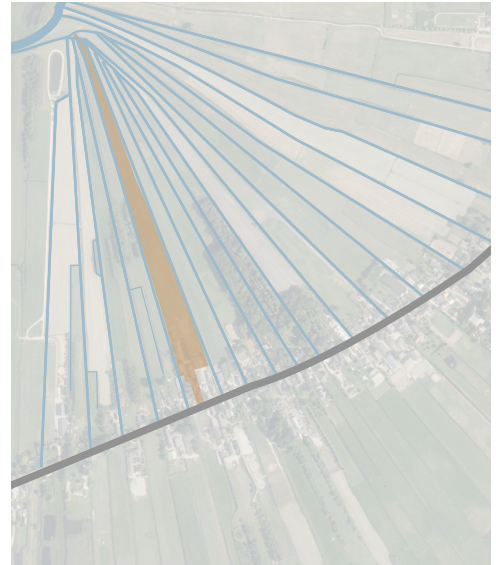


Afbeelding 10: Overzichtskaart landschap op het plangebied (Buro LIno. Dutchplanners)

1. Watergangen

Het slagenlandschap is ontstaan doordat er hoogveenontginning plaatsvond. Een kwart van het landschap was hierdoor nodig voor ontwatering.

Voor de ontwatering van het landschap werd een stelsel van evenwijdige sloten/watergangen aan de lange zijden van de kavels aangelegd. Naast dat de watergangen van belang zijn voor de ontwatering van het landschap fungeren ze ook als erfafscheiding tussen de percelen. Langs de watergangen vind je vaak elzen. Deze waren in sommige gevallen verplicht om te plaatsen omdat ze het talud verstevigden.



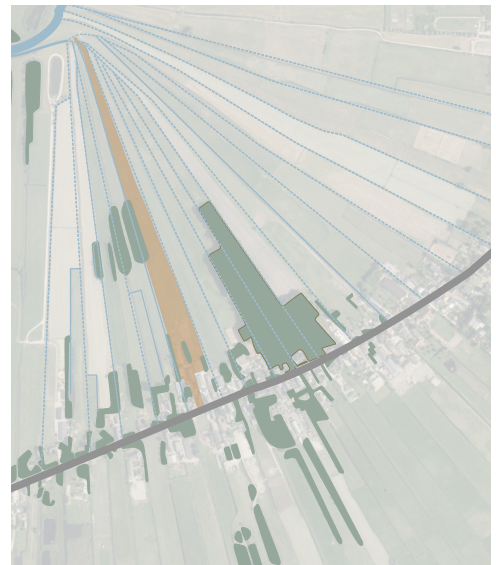
Afbeelding 11: Watergangen (Dutchplanners)

2. Bosclusters

Een ander kenmerkend onderdeel van het slagenlandschap zijn de bosclusters.

Op de slagen bevinden zich een aantal kleinschalige bosclusters. Deze kleinschalige bosclusters zijn vaak te vinden langs de watergangen. Dit valt te verklaren doordat de bosgebieden vroeger ook sloten waren voor de afvoer van het hoogveen. Door de tijd zijn waterlopen tussen de slagen dichtgegroeid met bosclusters als resultaat.

In het plangebied zijn ook een aantal van deze bosclusters aanwezig.



Afbeelding 12: Bosclusters (Dutchplanners)

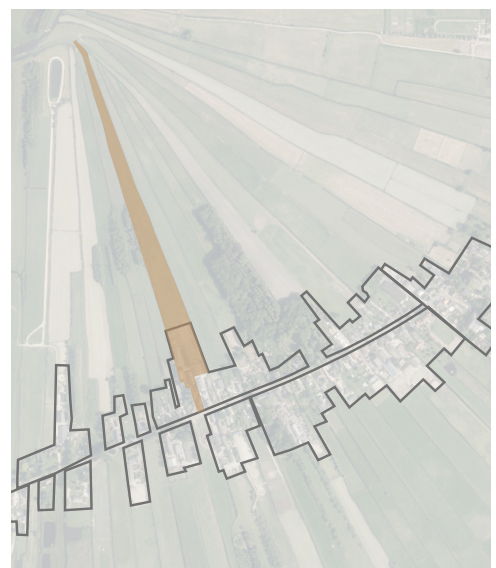
3. Erven

In het zuiden van de slagen tegen de Nieuw-Loosdrechtsedijk aan loopt het landschap over in een ervenstructuur met bebouwing.

Het oosten van de Nieuw-Loosdrechtsedijk bevat veel erven dicht op elkaar. Richting het westen neemt de dichtheid in erven iets af waardoor er meer ruimte voor landschap tussen de erven ontstaat.

De erven vormen in dit gebied de verbinding tussen de Nieuw-Loosdrechtsedijk en het landschap.

De opbouw van de erven wordt op de volgende pagina's toegelicht.

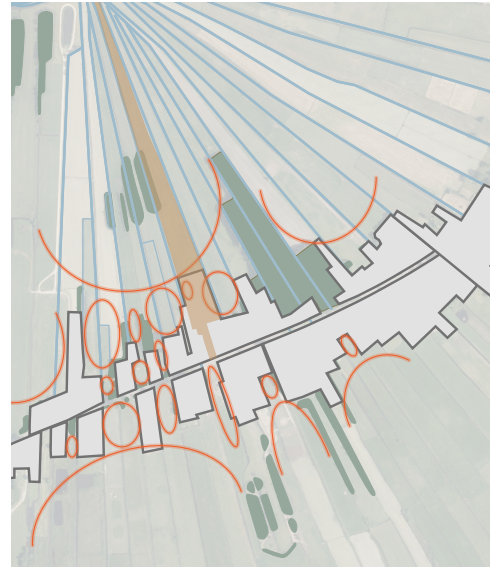


Afbeelding 13: Erven (Dutchplanners)

4. Open ruimte

De combinatie van de vorige drie onderdelen (de watergangen, bosclusters en de erven) leveren een beeld op zoals zichtbaar in afbeelding 14. Achter en soms ook tussen de woonerven ontstaan open ruimtes in het landschap. Deze open ruimtes maken het landschap beleefbaar vanuit de erven en dragen bij aan het versterken van het historisch karakter van het gebied.

Het plangebied sluit op meerdere punten aan op deze open ruimtes.

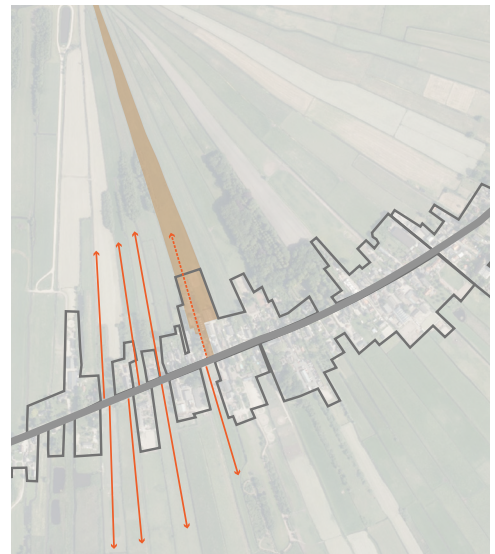


Afbeelding 14: Open ruimte (Dutchplanners)

5. Doorzichten

Richting het westen van de Nieuw-Loosdrechtsedijk zijn er steeds meer doorzichten richting het landschap. De verre doorzichten zijn belangrijk voor het karakter van het gebied en vormen de connectie tussen de Nieuw-Loosdrechtsedijk en het landschap achter de erven.

Op het plangebied is ook een doorzicht richting het landschap aanwezig. Het is onderdeel van het gemeentelijk beleid om deze doorzichten te behouden bij nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 15: Doorzichten (Dutchplanners)

3 Analyse - Erven en bebouwing

Zoals omschreven bij het onderdeel over het DNA van het Landschap op de vorige pagina's, vormen de erven aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk de verbinding tussen het landschap en de weg.

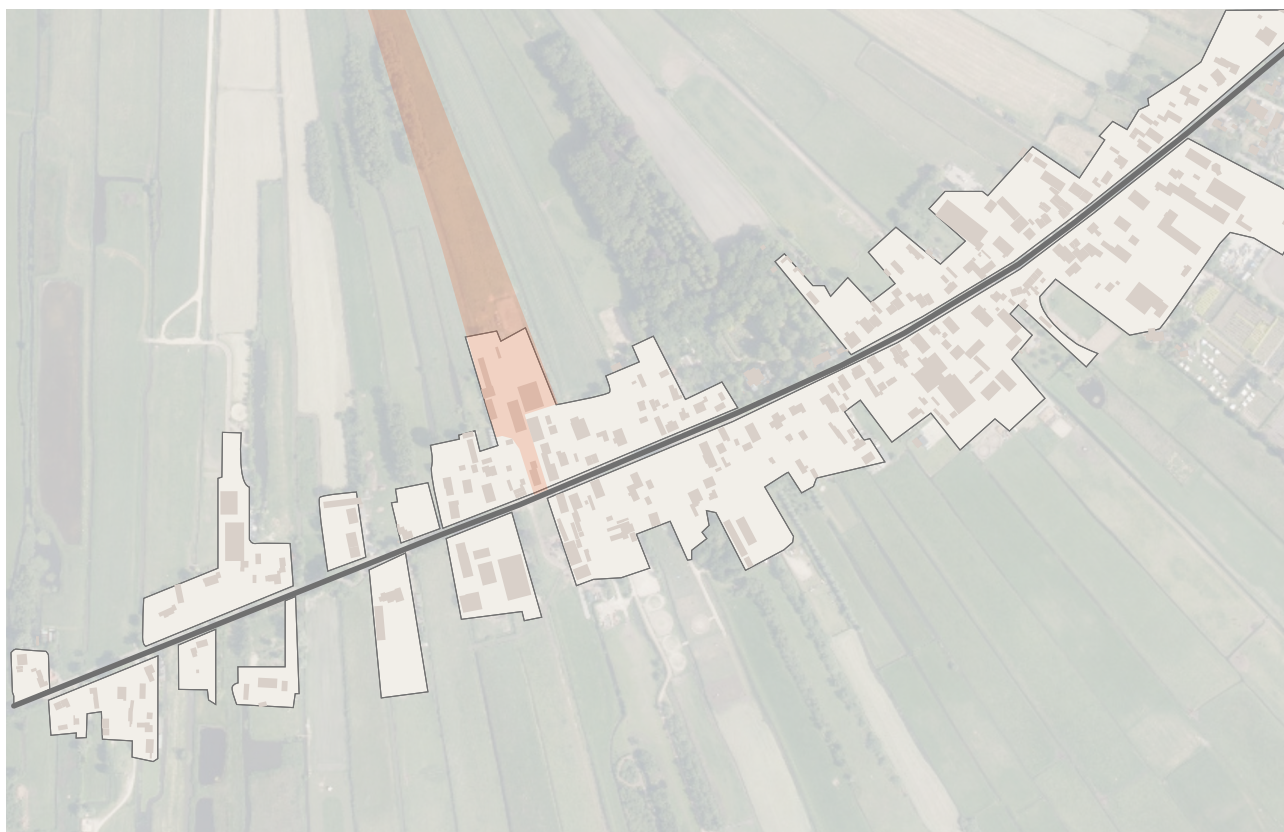
De oostkant van de Nieuw-Loosdrechtsedijk heeft erven dicht tegen elkaar aan liggen met veel bebouwing. Op deze stukken is er nauwelijks doorkijk naar het landschap erachter. Meer richting het westen van de Nieuw-Loosdrechtsedijk zijn de kleinschaligere erven gesitueerd met meer doorzichten richting het landschap.

Bebouwingskorrel

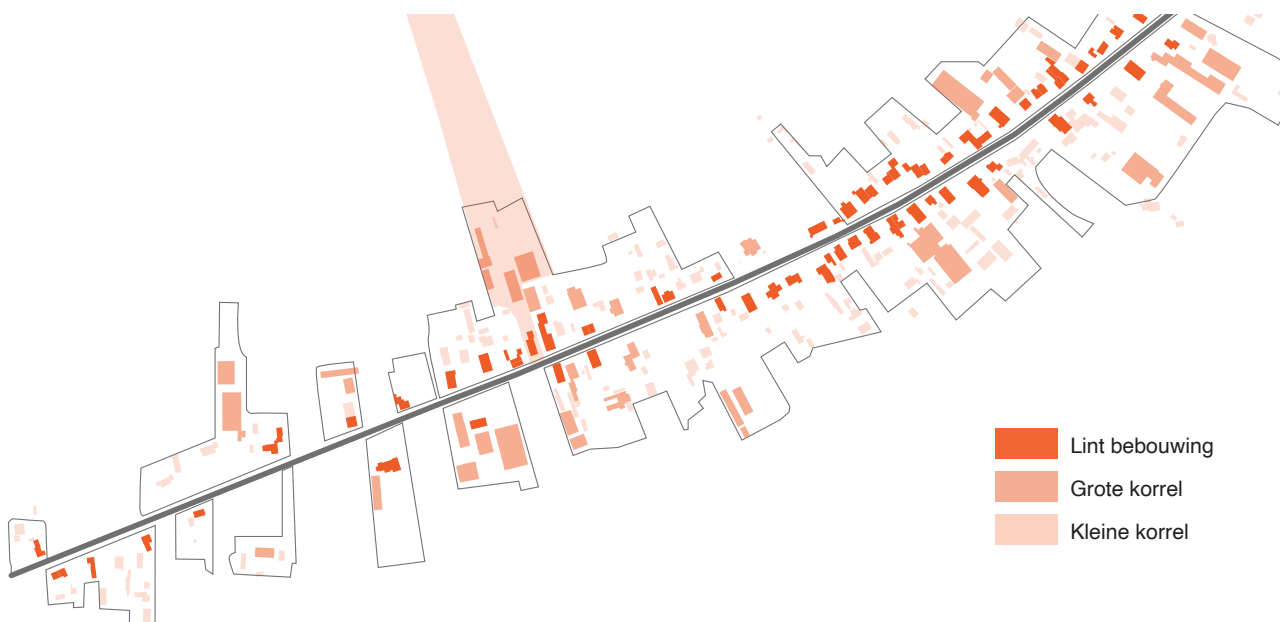
Kijkend naar de bebouwingskorrel op de erven (afbeelding 17) kunnen de volgende conclusies getrokken worden. Aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk is een lint aan bebouwing te vinden. Dit zijn veelal (bedrijfs)woningen. Achter dit eerste lint bevindt zich tweedelijs bebouwing. Hierin zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst is er de grote bebouwingskorrel. Dit is voornamelijk (voormalige) bedrijfsbebouwing, te vinden verder achter de lintbebouwing. Naast de grote korrel is ook een kleine bebouwingskorrel te onderscheiden. Deze bebouwing is vaak te vinden over de gehele kavel tussen de andere bebouwing in.

Bebouwingsopzet

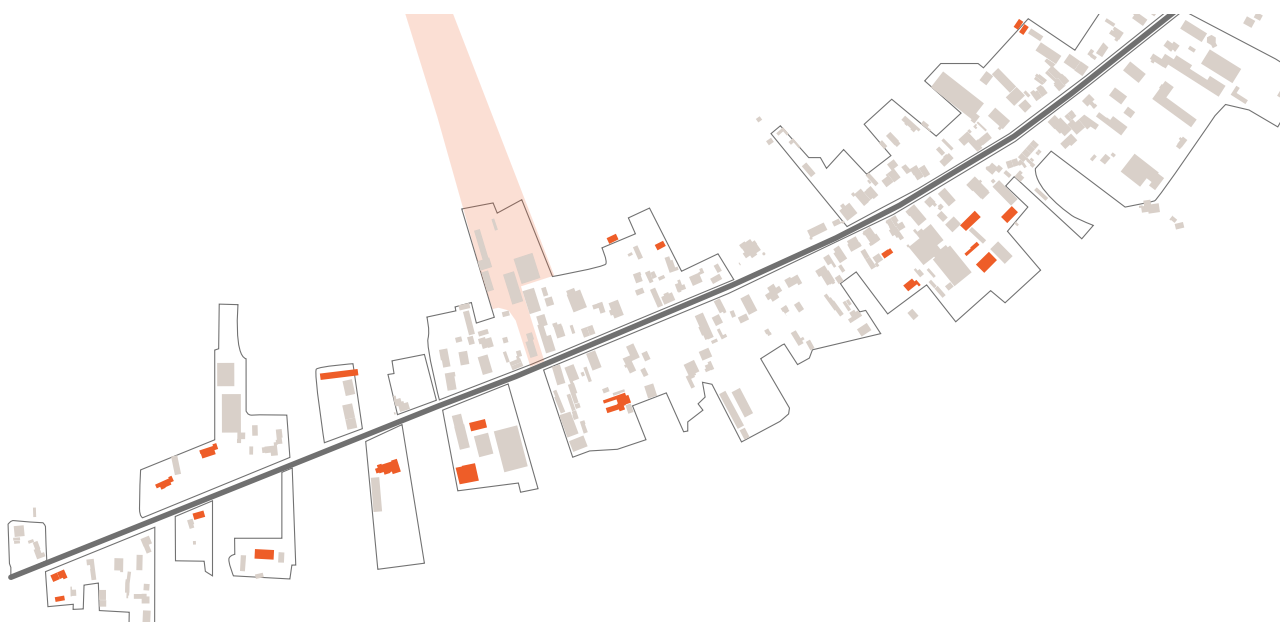
De bebouwingsopzet laat een vrij eenduidig beeld zien (afbeelding 18). Het grootste gedeelte van de bebouwing staat haaks op de Nieuw-Loosdrechtsedijk gesitueerd. Een enkel gebouw op de kavels is parallel aan de weg geplaatst. Dit is voornamelijk tweedelijs bebouwing.



Afbeelding 16: Erven in het landschap (Dutchplanners)



Afbeelding 17: Bebouwingskorrel (Dutchplanners)



Afbeelding 18: Bebouwingsopzet erven (Dutchplanners)

4 Programma

Het programma van de ontwikkeling bestaat uit een aantal onderdelen.

Als eerste blijven de twee bestaande bedrijfswoningen aan de zuidzijde van het perceel behouden in het plan. Daarnaast is er op het perceel van 176a al een woning vergund die in het plan ingepast wordt.

Naast de twee bestaande bedrijfswoningen en de vrijstaande woning op 176a worden er vijf woningen toegevoegd aan het programma op het plangebied. De vijf woningen zijn verdeeld over drie schuren: een kapschuur, huurschuur en een veldschuur. In totaal gaat het op het perceel om vijf nieuwe woningen, twee bestaande woningen en een vergunde woning.

Vanuit de woonvisie van de gemeente Wijdmeren wordt het verplicht gesteld om bij een ontwikkeling vanaf vier woningen 1/3 deel te ontwikkelen in het sociale segment. Voor deze ontwikkeling houdt dit in dat er drie sociale woningen worden gerealiseerd. Een van de drie sociale woningen is een van de bestaande bedrijfswoningen. De overige twee sociale woningen worden in de kapschuur ontwikkeld.

Naast de twee sociale woningen in de kapschuur worden er drie 'hoog segment' woningen gerealiseerd in de hooischuur en de veldschuur.

In de tabel hieronder wordt toegelicht wat het toe te voegen programma betekent voor het totaal bebouwd oppervlak en de inhoud. In de bestaande situatie was het totaal bebouwd oppervlak 1300m². Dit neemt met ongeveer 498m² af in de nieuwe situatie tot een totaal van 801m². De totale inhoud was in de bestaande situatie 6713m³, dit wordt in de nieuwe situatie 5440m³. Dit betekent een afname van 1273m³. Zowel de m² als de m³ zullen dus afnemen in het plan.

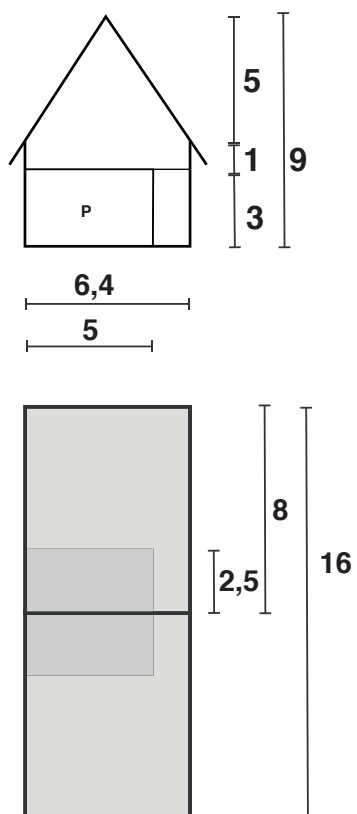
A	Nieuwe situatie	Breedte	Diepte	Oppervlakte (m ²)	Gem Hoogte	Inhoud (m ³)	Aantal woningen
1	Handhaven woningen voor (1x sociaal + 1x hoogsegment)			309,14 (twee woningen samen)		1326,56	2
2	Kapschuur (sociale woningen)	16	6,4	102,4	6,5	665,6	2
3	Hooischuur (hoog segment) (vrijstaand)	10	10	100	6,5	650	1
4	Veldschuur (hoog segment)	10	14	140	6,5	910	2
	Totaal			651,54		3552,16	7
B	Vrijstaande woning op 176a			150		1888	1
	Totaal			801,54		5440,16	8

Afbeelding 19: m² in het stedenbouwkundig plan (Dutchplanners)

De opbouw van de kapschuur, hooischuur en veldschuur worden in afbeelding 21 t/m 25 toegelicht. Voor de opbouw van de schuren is rekening gehouden met de gegeven maatvoering uit het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 20: Bestaande situatie en nieuwe situatie in beeld (H en E architecten)

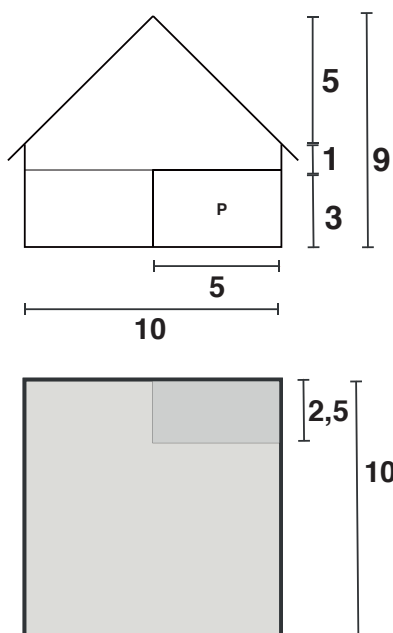


Kapschuur - Sociale woningen

De kapschuur bestaat uit twee sociale woningen en is als volgt opgebouwd.

Kapschuur	
Afmetingen woningen	8 m x 6,4 m = 51,2 m ²
Lagen	1 laag + hoge kap
Bouwhoogte	9 meter (de kap begint vanaf 4 meter hoog)
BVO	+/- 76,8 m ²
Inhoud	332,8 m ³ (inclusief parkeren)
Parkeerplaatsen	1 inpandig op begane grond van de woning
Aantal woningen in schuur	2

Afbeelding 21: Kapschuur uitwerking (Dutchplanners)

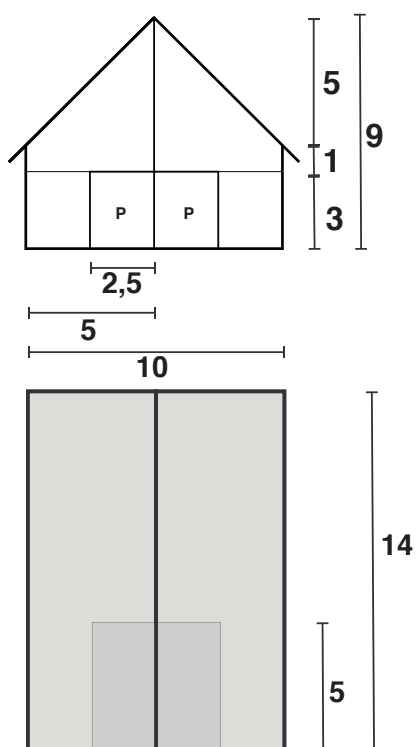


Hooischuur - Hoog segment woningen

De hooischuur bestaat uit een vrijstaande woning en is als volgt opgebouwd.

Hooischuur	
Afmetingen woningen	10 m x 10 m = 100 m ²
Lagen	1 laag + hoge kap
Bouwhoogte	9 meter (kap begint vanaf 4 meter)
BVO	+/- 150 m ²
Inhoud	650 m ³ (inclusief parkeren)
Parkeerplaatsen	1 inpandig op begane grond van de woning
Aantal woningen in schuur	1

Afbeelding 22: Hooischuur uitwerking (Dutchplanners)



Veldschuur - Hoog segment woningen

De veldschuur bestaat uit twee woningen in de lengte gesitueerd in de schuur en is als volgt opgebouwd.

Veldschuur	
Afmetingen woningen	5 m x 14 m = 70 m ²
Lagen	1 laag + hoge kap
Bouwhoogte	9 meter (de kap begint vanaf 4 meter hoog)
BVO	+/- 105 m ²
Inhoud	455 m ³ (inclusief parkeren)
Parkeerplaatsen	1 inpandig op begane grond van de woning
Aantal woningen in schuur	2

Afbeelding 23: Veldschuur uitwerking (Dutchplanners)



Afbeelding 24+25: Uitwerking schuren (H en E Architecten)

Parkeerbalans

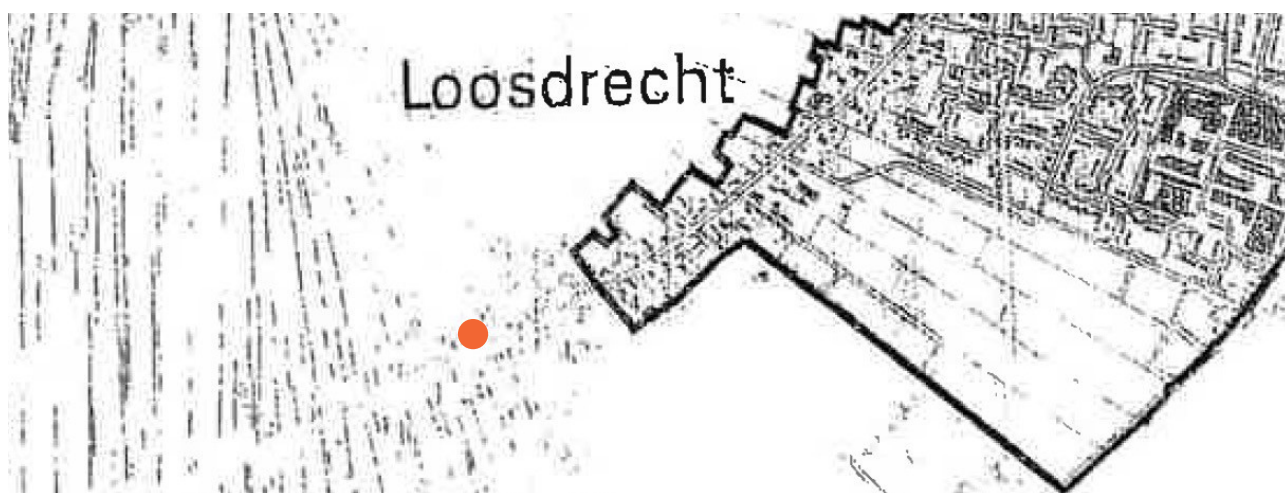
Het toevoegen van woningen betekent ook dat er moet worden voorzien in parkeergelegenheid. Vanuit de gemeente zijn de volgende parkeernormen opgesteld in de 'beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren'. Uitgangspunt hierbij is dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden.

1. Functie Wonen

categorie	kern	landelijk gebied	per
eengezinswoning	1,6	2,6	woning
tussen/hoekwoning van een rij	1,4	2,4	woning
appartement, etage, koop	1,3	2,3	woning
appartement, etage, sociale huur	1,0	2,0	woning
aanleunwoning, zorgwoning, serviceflat	0,9	1,4	woning
kamerverhuur	0,6	0,8	kamer

Afbeelding 26: Parkeernormen (Gemeente Wijdmeren)

In de beleidsregel zijn voor verschillende woontypologieën parkeernormen opgesteld. Ook is er een differentiatie gemaakt tussen woningen in de kern en woningen in het landelijk gebied. Het plangebied van de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 bevindt zich in het landelijk gebied (zie afbeelding 27).



Afbeelding 27: Kern (omlijnd) en het landelijk gebied voor toepassing parkeernormen (Gemeente Wijdmeren)

De aan te houden parkeernormen leiden tot de onderstaande parkeerbalans.

In totaal dienen er twintig parkeerplaatsen ingepast te worden in het stedenbouwkundig plan. De exacte verdeling en het gebruik van de gestelde parkeernormen is in de tabel hieronder terug te vinden.

Parkeerbalans	Aantal	Norm	Totaal
Sociale woningen (appartement, etage, sociale huur)	2	2	4
Hoogsegment woning (eengezinswoning)	3	2,6	7,8
Bestaande bedrijfswoning (eengezinswoning)	1	2,6	2,6
Bestaande bedrijfswoning (sociale huur)	1	2	2
Subtotaal	7		17
Vergunde woning op perceel 176a	1	2,6	2,6
Totaal	8		20

Afbeelding 28: Parkeerbalans (Dutchplanners)

Om de parkeerplaatsen in het plangebied te kunnen faciliteren is er voor gekozen om bij de 3 nieuw te ontwikkelen schuren (kap-, veld- en hooischuur) deels inpandig parkeren toe te passen. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte op eigen terrein voorzien.

Landschappelijke inpassing

Tot slot is het van belang om bij het stedenbouwkundig plan rekening te houden met de landschappelijke kenmerken van het plangebied zoals beschreven in het DNA van het landschap. De verschillende landschapselementen zullen in het stedenbouwkundig plan meegenomen worden. Het gaat hierbij dus om de:

1. Watergangen
2. Bosclusters
3. Erven
4. Open ruimte
5. Doorzichten

5 Stedenbouwkundig plan



Afbeelding 29: Stedenbouwkundig plan (Dutchplanners)

Op afbeelding 29 is het stedenbouwkundig plan te zien. In het plan zijn de verschillende elementen zoals beschreven in hoofdstuk 4 'Programma' meegenomen. De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd. De kap-, veld- en hooischoor zijn haaks op Nieuw-Loosdrechtsedijk geplaatst in het verlengde van de bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast is de vergunde woning op 176a in het plan ingepast. De in totaal 8 woningen vormen samen een groen open modern boerenerf waarin het landschap de boventoon voert.

Het stedenbouwkundig plan wordt op de volgende pagina's toegelicht aan de hand van een aantal thema's:

- Het vigerend bestemmingsplan
- Ontsluiting en parkeren
- Landschap en openbare ruimte
- Architectuur



Afbeelding 30: Situering woningen + afstanden tot naastgelegen percelen (Dutchplanners)

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan levert het volgende resultaat op kijkend naar het vigerende bestemmingsplan.

Naast de reeds vergunde vrijstaande woning op nummer 176a (rechtsboven in het stedenbouwkundig plan op het bestemmingsvlak wonen), worden er 5 nieuwe woningen toegevoegd op het bestaande bedrijfsperceel. De woningen zijn haaks op de Nieuw-Loosdrechtsdijk gesitueerd.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan is het van belang dat het totaal aantal m2 bebouwd oppervlakte niet meer mag bedragen dan 742 m2 op het bestemmingsvlak bedrijf. In onderstaande tabel zijn de nieuwe oppervlaktes berekend. Zoals te zien blijft de nieuwe ontwikkeling met 651,54m2 bebouwd oppervlak ruim onder de aangegeven 742 m2.

A	Nieuwe situatie	Breedte	Diepte	Oppervlakte (m2)
1	Handhaven woningen voor			309,14
2	Kapschuur	16	6,4	102,4
3	Veldschuur	10	14	140
4	Hooischuur	10	10	100
	Totaal			651,54

Afbeelding 31: m2 op bedrijfsperceel (Dutchplanners)



Afbeelding 32: Nieuwe plan op bestemmingsplan (Dutchplanners)

Ontsluiting & Parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten door middel van een karrenspoor (afbeelding 36). Dit karrenspoor loopt langs de verschillende schuren en woningen af. Door het toepassen van een karrenspoor wordt er weinig verharding toegevoegd aan het plan.

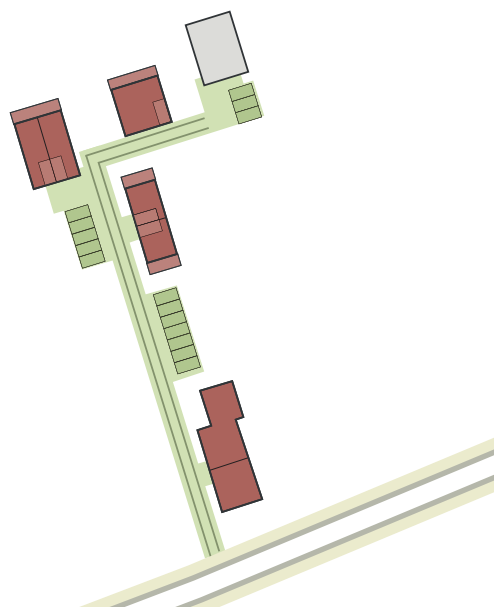
Voor parkeren is er voor een dubbel oplossing gekozen. In de drie nieuw te bouwen schuren wordt per woning 1 inpandige parkeerplaats gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze worden uitgevoerd in gemaaid gras met grasroosters om ook hier weer de verharding zo minimaal mogelijk te houden.

In totaal worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn er 5 inpandig, 12 in de openbare ruimte en 3 op het perceel van al de vergunde vrijstaande woning.

	Aantal	Norm	Totaal
Sociale woningen (Appartement, etage sociale huur)	3	2	6
Hoogsegment woning (een-gezinswoning)	3	2,6	7,8
Bestaande bedrijfswoning (eengezinswoning)	1	2,6	2,6
Totaal	7		17
Vergunde vrijstaande woning	1	2,6	2,6
Totaal	8		20

Parkeren	
Parkeren	5 parkeerplaatsen in woningen
	12 parkeerplaatsen in openbare ruimte
	3 parkeerplaatsen bij vergunde woning

Afbeelding 33: Parkeerbalans



Afbeelding 34: Ontsluiting en parkeren (Dutchplanners)



Afbeelding 35: Parkeerplaatsen (H en E Architecten)



Afbeelding 36: Impressie karrenspoor

Landschap & Openbare ruimte

Voor het ontwerp van de openbare ruimte is gekeken naar het bestaande DNA van het landschap. Dit heeft ertoe geleid dat het landschap de boventoon voert in het ontwerp. De verschillende elementen vanuit het DNA komen stuk voor stuk terug in het ontwerp.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Loosdrechtsedijk, in het slagenlandschap van het veenweidegebied. De nieuwe woningen passen wat betreft compositie, architectuur en materialisering goed in de landelijke omgeving van Loosdrecht. Met de inrichting van de buitenruimte wordt nog verder aansluiting gemaakt met het landschap: de lange lijnen, de wijsheid, de doorzichten, de eenvoud in materialen en vormen, en de soorten beplanting. De nieuwe woonbuurt krijgt de uitstraling van een modern boerenerf op de veengronden.

Lange lijnen en openheid

Kenmerkend van het landschap in de omgeving zijn de langgerekte kavels en de grote openheid. De begroeiing bestaat hoofdzakelijk uit grasland, hier en daar onderbroken door boomsingels en bosjes – over het algemeen accentueren deze de openheid en noord-zuidrichting.

De noord-zuidlijnen worden in de buitenruimte rond de woningen voortgezet in de vorm van geschoren hagen. Deze vormen de begrenzing tussen de tuinen en de gedeelten waar gereden en geparkeerd wordt. Alle hagen lopen noord-zuid, parallel aan de kavelsloten en -grenzen.

In aansluiting op de traditionele beplantingstypes bestaan ze uit liguster (*Ligustrum vulgare* of *ovalifolium*) en/of veldesdoorn (*Acer campestre*). De hagen zijn maximaal 1.20 m hoog.

Gras vormt het overgrote deel van het oppervlak van de buitenruimte. Het bestaat uit drie typen. Gemaaid gras op de berijdbare oppervlakten en de paden naar de woningen. Op de plekken waar gereden wordt, liggen, ter verhoging van de draagkracht en afwatering, kunststof grasrasters. Bloemrijk grasland rond de woningen en in het weiland op het noordelijke deel van de kavel. Het bestaat, naast grassen, uit verschillende kruidachtigen en hier en daar een fruitboom, zodat het de sfeer van een boomgaard krijgt. In de noordelijke weide staan geen fruitbomen.

Borders van lage siergrassen vormen de begrenzing tussen de parkeerterreinen (gemaaid gras) en het bloemrijk grasland van de tuinen. Mogelijke soorten zijn Lampepoetsergras (*Pennisetum*), Sierhaver (*Stipa*) of Bevertjes (*Briza*).

Deze beplanting belemmert nergens het vrije doorzicht – het zicht wordt geleid.

Overgang woningen-landschap

De woningen worden zo nauw mogelijk op het landschap aangesloten. Enerzijds door de landschappelijke beplanting door te laten lopen tot tegen de gebouwen. Anderzijds door de terrassen in eenheid en qua materiaal mee te ontwerpen met de woningen. De terrassen lopen rechtstreeks over in de tuinen die bestaan uit het graslandschap. Middels een dwarssloot achterop het perceel wordt op een natuurlijke en gebiedseigen manier de grens tussen wonen en natuur vormgegeven.

Er ontstaat een groen modern boerenerf passend binnen het landschappelijke karakter van de Nieuw-Loosdrechtse dijk. Op de komende pagina's wordt middels referentiebeelden een beeld gegeven van de landschappelijke uitwerking van het erf.



Afbeelding 37: Doorzicht over perceel (Dutchplanners)



Afbeelding 38: Openbare ruimte (Dutchplanners)



Afbeelding 39: Referentiebeelden openbare ruimte

Gemaaid gras/bloemrijk grasland



Fruitbomen - tuinen



Bloemrijk grasland



Fruitbomen - tuinen



Gemaaid gras (paden)



Siergras



Siergras



Hagen



Hagen



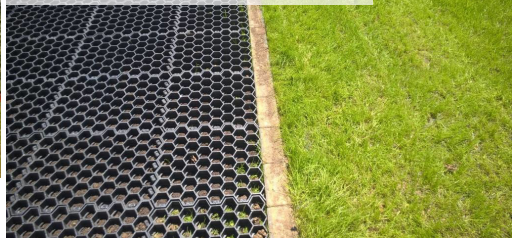
Karrenspoor (ontsluiting)



Bloemrijk grasland



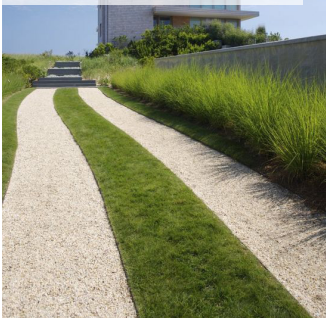
Grasrasters (parkeerplaatsen)



Karrenpad (ontsluiting)



Karrenspoor (ontsluiting)



Bloemrijk grasland



Architectuur

De woonschuren zullen in een later stadium architectonisch verder worden uitgewerkt. Onderstaande afbeeldingen geven wel een beeld over de mogelijke architectuur van de woningen en de situeringen van de woningen in het landschap.

Situering woningen in landschap



Aansluiting woningen op maaiveld



Aansluiting woningen op maaiveld



Materiaal/architectuur



Aansluiting woningen op maaiveld



Materiaal/architectuur



Materiaal/architectuur



Aansluiting woningen op maaiveld



Aansluiting woningen op maaiveld



Materiaal/architectuur



Afbeelding 41: Referentiebeelden architectuur

