



Beeldkwaliteitplan Garsten-Noord Nigtevecht

Gemeente Stichtse Vecht
december 2012
projectnummer 100621.01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Omgeving plangebied	7
3.	Garsten-Noord	9
4.	Bouwen aan de Vecht	11
5.	Korreltypologie	15
6.	Ontwikkelingsvarianten	17
7.	Vechtoever	19
8.	Vechtdorp	23
9.	Welstandscriteria Vechtoever	27
10.	Welstandscriteria Vechtdorp	32
	Bijlage	36
	Colofon	43



Ligging bedrijventerrein Garsten-Noord



Bestaande entree betonfabriek vanaf Amsterdam-Rijnkanaal



Bestaande Vechtoever

Inleiding

Garsten-Noord is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het bedrijventerrein ligt ten zuiden van de dorpskern Nigtevecht, binnen de gemeente Stichtse Vecht. Deze locatie leent zich voor een toekomstige herontwikkeling met woningbouw. Het is van belang dat die toekomstige herontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld om te kunnen sturen op de kwaliteit en de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing. De reeds aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied en de aanwezige cultuurhistorie worden in dit document omschreven en vastgelegd. Vanuit een ontwikkelingsvisie op het plangebied worden de kaders benoemd voor de stedenbouwkundige invulling, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte, de zogenaamde welstandscriteria. De welstandscriteria zijn een aanvulling op de welstandsnota en vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie.

Ter illustratie zijn in dit beeldkwaliteitplan verschillende tekeningen, foto's en referentiebeelden opgenomen. Deze geven een indicatie van de vormgeving en inrichting van respectievelijk de bebouwing en de openbare ruimte. De beelden ondersteunen de teksten en zijn opgenomen ter inspiratie voor toekomstige planvorming.

Vanaf 13 april 2012 heeft dit beeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij zijn er zes inspraakreacties ingekomen. Deze inspraakreacties zijn beantwoord in de "Reactienota inspraakreacties" van november 2012. De in die nota toegezegde aanpassingen zijn in deze voorliggende versie van het beeldkwaliteitplan verwerkt.

LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de locatie en de directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt meer ingezoomd op het plangebied zelf en de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgangspunten zoals deze zijn opgesteld in de Nota 'Bouwen aan de Vecht'. Deze Nota is de basis geweest voor de uitgangspunten van de hoofdstructuur zoals deze in hoofdstuk 5 is vastgelegd.

Voor Garsten-Noord zijn verschillende ontwikkelingsvarianten mogelijk. Twee ervan worden omschreven in hoofdstuk 6. De eerste ontwikkelingsvariant gaat uit van een totale ontwikkeling van Garsten-Noord met verplaatsing van de bestaande bedrijven naar een andere locatie buiten het plangebied. De tweede ontwikkelingsvariant gaat uit van een meer gefaseerde ontwikkeling, met het behoud van een compact deelgebied ten behoeve van enkele reeds aanwezige kleinschalige bedrijven. Binnen beide ontwikkelingsvarianten zijn verschillende deelgebieden benoemd, met ieder een eigen karakteristiek. Een toelichting op de deelgebieden wordt gegeven in hoofdstuk 7 en 8. In de laatste twee hoofdstukken zijn de welstandscriteria per deelgebied opgenomen.



Omgeving plangebied



Rijwoningen seriematige bouw (5)



Sluizencomplex (7)



Zicht op Vecht richting brug (3)

Garsten-Noord is een kleinschalig bedrijventerrein binnen de gemeente Stichtse Vecht. Het bedrijventerrein ligt op enige afstand van de dorpskern Nigtevecht (1). Door de ligging tussen het Amsterdam-Rijnkanaal (2) en de Vecht (3) ligt het bedrijventerrein enigszins geïsoleerd en afgezonderd van de historische kern van het dorp Nigtevecht. Er is geen fysieke relatie tussen het plangebied en het dorp.

Voor de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal hoorde een deel van het plangebied bij een lint van agrarische bebouwing langs de Vecht, de Vreelandseweg (4). Dit lint is in de huidige situatie nog deels te herkennen. Na de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal is er op de locatie bebouwing ontstaan die weinig tot geen overeenkomsten heeft met de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht.

Ten noorden van Garsten-Noord ligt de Korte Velterslaan met een strook seriematige woningbouw uit de jaren 50 (5). Ook liggen er twee tennisbanen van tennisvereniging Nigtevecht (6).

Verder naar het noorden ligt het niet meer in gebruik zijnde sluizencomplex (7). Het bestaat uit een grote sluis, 120 m lang en 12 m breed, en een kleine sluis, 90 m lang en 6 m breed. De grote sluis vormt de verbinding tussen het kanaal en de Vecht. Voor het verkeer is er een ophaalbrug (8) over de sluis die Garsten-Noord en de dorpskern Nigtevecht verbindt. Ten zuiden van de ophaalbrug, aan de zijde van de Vecht, ligt een kleine jachthaven ten behoeve van de pleziervaart (9). De Vecht en de Vechtoevers zijn van grote waarde voor de recreatie.

Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt Fort Nigtevecht (10). Rond 1888 is het aarden fundament van het Fort Nigtevecht gelegd. Fort Nigtevecht maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam en behoort tot de linie Abcoude-Nigtevecht. Het geheel bestaat uit een binnenfort, een gracht en een buitenfort. Het fort is gemaakt van beton in plaats van baksteen en is van het type met 2 hefkoepels en 2 kazematten aan de achterzijde. In 1987 is de Vereniging Natuurmonumenten in bezit gekomen van het fort en in 1996 heeft UNESCO de fortenring uitgeroepen tot werelderfgoed monument.



Brug Nigtevecht



Fort Nigtevecht



Amsterdam-Rijkkanaal

Garsten-Noord



Loodsen en opstallen



Agrarisch gebied ten zuiden van plangebied

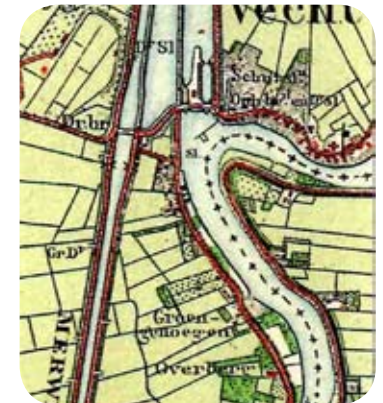


Agrarische bebouwing aan Vreelandseweg

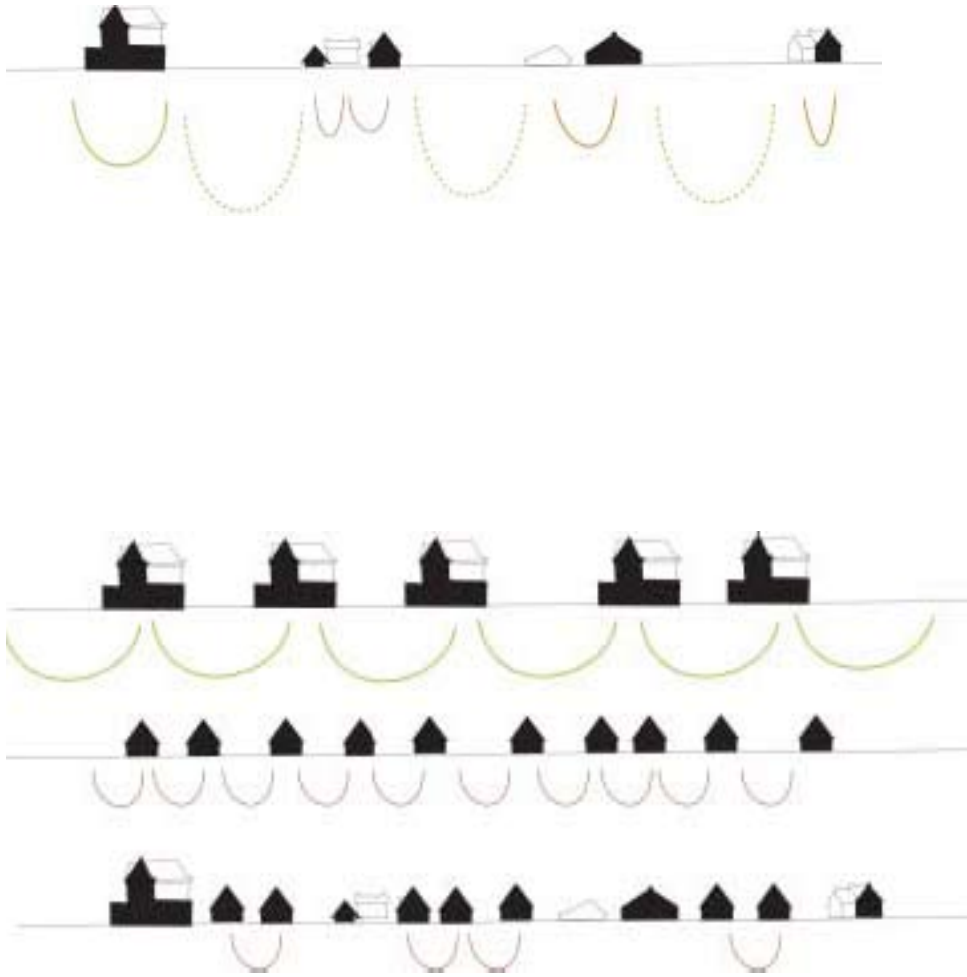
Het bedrijventerrein Garsten-Noord wordt voor een groot deel in beslag genomen door de betonfabriek Nigtevecht met enkele forse loodsen en een opslagterrein. Ook zijn er twee aan elkaar gelieerde metaalrecyclingbedrijven gevestigd van de firma Nagel. Het bedrijf Lengers Yachting was gevestigd aan de Vechtoever maar is al enige tijd geleden verhuisd naar een andere locatie buiten de gemeente. De vrijgekomen ruimte wordt op dit moment gebruikt als opslagterrein, er staan vervallen loodsen en kantoren. Er is op deze kavels (M.A.H.Jacobs) weinig groen aanwezig en er staat een enkele permanente woning.

Nu ook de eigenaar van de betonfabriek Nigtevecht overweegt om het bedrijf te verplaatsten naar een andere locatie ontstaat er op Garsten-Noord ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De toekomstige invulling van het gebied kan bijdragen aan een kwaliteitverbetering en een verbetering van de uitstraling op de directe omgeving. Omdat het bedrijventerrein aan de Vecht ligt kunnen met name de intensief gebruikte recreatieroutes langs de Vecht meegenieten van de meerwaarde na herontwikkeling.

Op de historische topografische kaart van Nigtevecht is op de locatie van Garsten-Noord agrarische bebouwing langs de Vecht te zien. Een paar van deze historische boerderijen aan de Vreelandseweg zijn momenteel nog steeds aanwezig. De overige bebouwing van Garsten-Noord is na de openstelling van het Amsterdam-Rijnkanaal ontstaan.



Afbeelding historische kaart ca. 1894- 1933



Bouwen aan de Vecht

Belvédère Bouwen is een studie in opdracht van de Vechtplassencommissie naar de mogelijkheden van behoud door ontwikkelingen in het Vecht- en Plassengebied. De nota dateert uit juli 2002 en heeft geen formele status. Het rapport wordt wel gebruikt als basisdocument voor de op te stellen uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit en de welstandscriteria. In dit hoofdstuk zijn de voor Garsten-Noord belangrijke onderdelen van het rapport beschreven.

Het landschap van de Vecht wordt gemaakt door het samenspel van gebouwen en hun buitenruimte. Het geheel van het individuele gebouw en zijn buitenruimte noemen we de 'korrel'. De buitenruimte bepaalt in hoge mate de sfeer en de kleur van de korrel en daarmee de verschijningsvorm en de identiteit van het landschap.

KORREL - HUIS

De huizen richten zich op de Vecht en zijn ontsloten via de aanliggende weg, dit levert soms een dubbele oriëntatie op. Ze hebben een kleine kavel waarvan 30-60% is bebouwd, de woningen zijn klein tot middelgroot, altijd in een gezinsvorm en hebben een rijke (over)tuin aan de Vecht.

KORREL - BOERDERIJ

Boerderijen zijn altijd gelegen aan de weg langs de Vecht, ze richten zich zowel naar de weg als naar het achterliggende land waar ze een functionele relatie mee hebben. Ze hebben een groot erf waarvan tot 30% is bebouwd met een woonhuis en verschillende (utilitaire) gebouwen, de gebouwen zijn middelgroot, de erven zijn rijk beplant met grote bomen en de ligging is vrij landelijk.

KORREL - INCIDENT

Er zijn ook bebouwingskorrels die weliswaar Vechts zijn of anderszins bijzonder, maar zo weinig voorkomen dat ze als incident beschouwd worden. Sommige hebben een woonfunctie, andere zijn daarvoor wellicht geschikt te maken. Maar omdat ze juist aan hun uniciteit hun waarde ontleen zijn ze als type onbruikbaar voor woningontwikkeling langs de Vecht.

HET VECHTDORP

De dorpen zijn geen Vechtse korrels, maar wel een typisch Vechtse woonvorm die als herkenbaar geheel een rol speelt in het landschap. Het dorp bestaat uit huizen die gevarieerd zijn in stijl en van een hoog welstandsniveau zijn. Waar de Vechtse woonkorrels landelijk ruim en weelderig groen zijn, is het bijzondere van de Vechtdorpen dat ze juist heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of een openbaar hofje vaak de enige openbare ruimte. Dit contrast in woonmilieu is typisch voor de Vecht. De woonwijken die aan veel kernen zijn gegroeid bieden niet de landelijke, nog de stenige compactheid van de Vechtse dorpen.

SAMENSPEL VAN DE KORRELS

Het samenspel van de korrels maakt de compositie van de Vecht. Hierbij speelt een aantal aspecten een rol:

- De zones waarin de korrels zich bevinden;
- Het ritme van de korrels;
- De repetitie van de korrels;
- De verhouding in aantallen korrels.

ZONERING

Kenmerkend voor de Vechtse korrels is de bandbreedte die de bebouwingen met erf of tuin aan de Vecht innemen. Elke korrel bevindt zich in een eigen zone met eigen oriëntatie en eigen dimensionering. Er zijn vier zones te onderscheiden:

- De huizenzone met een bandbreedte van 50 meter, direct langs het water of de weg langs het water gelegen;
- De boerderijzone met een bandbreedte van 100 meter, direct aan de weg langs de rivier gelegen. Er zijn geen boerderijen die direct aan het water liggen, omdat de boerderij altijd een relatie heeft met het achterliggende land;
- De buitenplaatszone met een bandbreedte van 300 meter, direct aan het water of de weg gelegen en omgeven door een groen park;
- De landgoederenzone met een bandbreedte van 1000 meter, direct aan het water of de weg gelegen, omgeven door een groen park, landerijen of bosaanplant.

RITME

Het ritme wordt bepaald door de afwisseling van kleine huisjes, vrijstaande boerderijen, grote landgoederen en open vergezichten. Soms zijn de ritmes monotoon en worden steeds dezelfde korrels herhaald, dan weer mengen andere korrels zich in het spel en wordt het ritme complexer.

REPETITIE

Aan de Vecht is geen korrel hetzelfde. Ook al worden dezelfde korrels steeds herhaald er ontstaat nooit eentonigheid. Bij nieuwbouw zijn vaak alle huizen die gebouwd worden hetzelfde. Dezelfde grootte, dezelfde kappen, hetzelfde materiaalgebruik, dezelfde stijl. Deze letterlijke herhaling is 'onvechts'.

VERHOUDINGEN

De verhouding tussen de vele kleine korrels bepaalt het beeld. Die verhouding is veranderlijk en kan uit balans raken. De verhouding waarin korrels naast elkaar voorkomen bepaalt in belangrijke mate het landschap dat gemaakt wordt. Een andere verhouding in korrels is de belangrijkste oorzaak waarom het noordelijke Vechtlandschap zo verschilt van het zuidelijke.

GROENE VOET

Dezelfde manier van doen geldt voor de groene voet van de korrels. Een belangrijke rol in de Vechtse welstand spelen de volgende kleine dingen: een keurig aangeharkt overtuintje, een mooi tuinhek, een blinkende theekoepel, een prachtig gekrulde toegangspoort, een luxe bootje aan de waterkant, een ornamentaal steigerhek, vormsnoei in de tuin, een bloemborder langs de weg, hortensia's langs de waterkant en zelfs snoeihout dat mooi wordt opgestapeld.



hoofdstructuur, eenheden en korreltypologie



Korrel huizen



Korrel boerderijen

Korreltypologie



korrel incidenten

Vanuit de uitgangspunten zoals deze omschreven zijn in het rapport Belvédère Wonen zijn er een aantal fysiek ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd waaraan nieuwbouw moet voldoen. Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, speelt de korreltypologie, het ritme, de repetitie en de verhouding van het aantal korrels daarbij een belangrijke rol. Om welstandscriteria op te kunnen stellen is het nodig eerst een hoofdstructuur vast te leggen met de verschillende korreltypologieën.

In de hoofdstructuur zijn op hoofdlijnen drie eenheden te onderscheiden:

- De Vechtoever (groen);
- Het Vechtdorp (rood);
- Niet Vechtse seriematige uitbreiding (oranje).

De Vechtoever is historisch en ruimtelijk gezien een unieke en zeer herkenbare landschappelijke structuur die zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt moet worden. De Vechtoever bestaat uit twee bebouwingsstroken aan weerszijden van de Vreelandseweg. Deze zone wordt ingevuld met de korrels huizen, boerderijen en een enkel incident.

Het Vechtdorp vormt een contrast met het groene karakter van de Vechtoever en heeft een compacte bebouwingsstructuur. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Kanaaldijk Oost. De noordzijde van Garsten-Noord wordt gevormd door de bestaande seriematige uitbreiding van Nigtevecht. Hier vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Dit gebied manifesteert zich als een aparte ruimtelijke eenheid binnen het geheel.

Korrel huis

Door de verdichting van de Vreelandseweg en de bedrijfsmatige uitbreidingen is er vaak geen directe relatie meer met het achterliggende land. Er zijn tegenwoordig meer overeenkomsten met de korrel 'huis'. Er is daarom gekozen om de bebouwing langs de Vreelandseweg een kavelforming te geven welke past bij de korrel huis. Omdat de kaveldiepte van deze korrel in de Nota Bouwen relatief groot is kan het groene karakter van de kavels aan de Vecht en de Vreelandseweg behouden blijven of versterkt worden. De aangehouden kaveldiepte komt grotendeels voort uit de in de situatie aanwezige kaveldiepten.

Korrel boerderij

Aan de Vreelandseweg in de nabijheid van Garsten-Noord liggen twee monumentale boerderijen. Deze maken onderdeel uit van de oorspronkelijke agrarische lintbebouwing. Alleen de boerderij aan de Vreelandseweg 14 heeft nog een relatie met het achterliggende agrarische landschap. Deze behoort dan ook tot de korreltypologie boerderij en heeft een grote korrelafmeting en een diepere kaveldiepte dan de overige lintbebouwing (korrel huis).

Korrel incident

Garsten-Noord vormt de beëindiging van een ritme van verschillende korrels en vormt de overgang naar het Vechtdorp Nigtevecht. Als beëindiging van de lintbebouwing is er op de noordelijke kop aan het water ruimte voor een verbijzondering in de vorm van de korrel incident. Dit incident kan ook de uitstraling van een woning hebben of er kan een bijzondere functie een plaats krijgen.



Ontwikkelingsvariant 1 (met deelgebieden), woningbouw met uitplaatsing van de aanwezige bedrijven



Ontwikkelingsvariant 2 (met deelgebieden), gefaseerde ontwikkeling concentratie bedrijvigheid

Ontwikkelingsvarianten

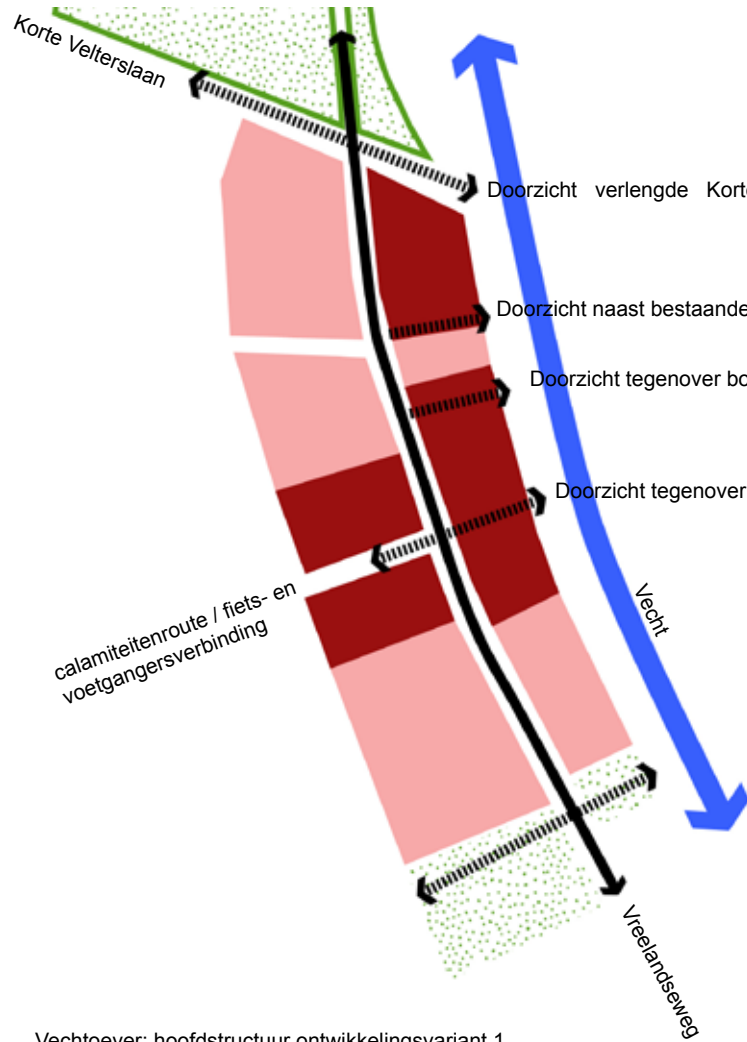
Door de verhuisplannen van de in het gebied gevestigde Betonfabriek Nigtevecht leent het bedrijventerrein zich voor een herontwikkeling met woningbouw. Bij die herontwikkeling ontstaat er de mogelijkheid om de verommeling in het gebied aan te pakken. Met name voor de vechtoever is een kwaliteitsimpuls zeer welkom.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zijn er verschillende ontwikkelingsvarianten denkbaar. In dit hoofdstuk worden de twee meest aannemelijke ontwikkelingsvarianten nader toegelicht.

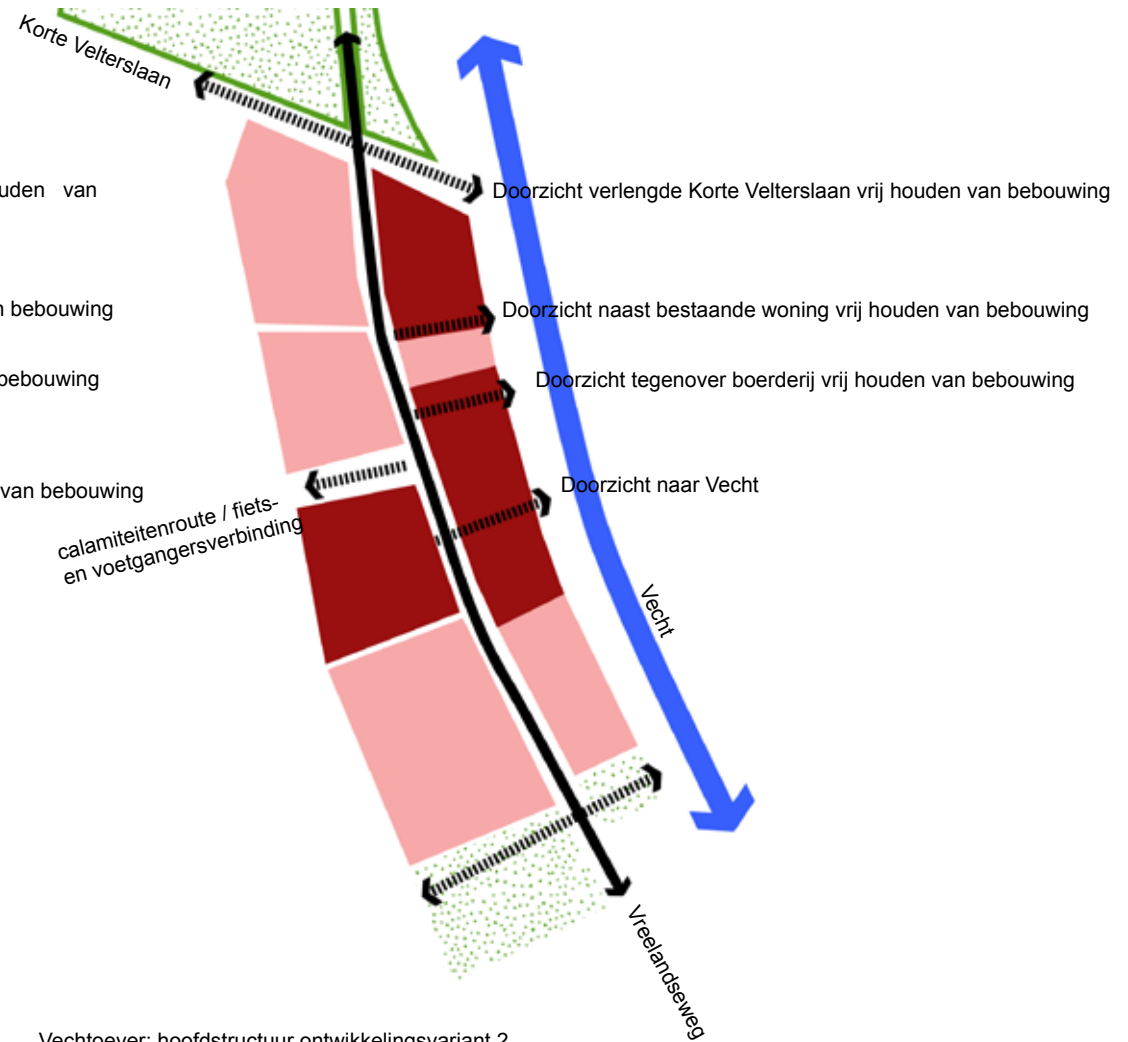
De eerste variant gaat uit van herontwikkeling van het gehele plangebied. Deze variant is alleen haalbaar wanneer de aanwezige bedrijven hun bedrijfsvoering beëindigen of deze verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied. Dat geldt voor zowel de Betonfabriek Nigtevecht als de beide metaalrecyclingbedrijven van de firma Nagel. Er komt in deze variant een relatief groot oppervlak vrij voor woningbouw.

De tweede variant gaat uit van een meer gefaseerde ontwikkeling. Deze variant is mogelijk wanneer de Betonfabriek Nigtevecht de locatie verlaat en de bedrijfsvoering van Firma P. Nagel aan de Vreelandseweg 12 wordt verplaatst naar een locatie naast het tweede bedrijf van de Firma Nagel. Door clustering van de bedrijfsactiviteiten komt er een gedeelte van de locatie vrij voor woningbouwontwikkeling. Op advies van de milieudienst is het nodig om schermen van 4-6 meter op de perceelgrens te plaatsen om woningbouw in de directe omgeving mogelijk te maken.

Voor beiden ontwikkelingsvarianten zijn verschillende deelgebieden benoemd (zie afbeelding hiernaast). Voor elk deelgebied volgt in de volgende hoofdstukken (5 en 6) een korte omschrijving. De omschrijving is van toepassing op beiden ontwikkelingsvarianten. In het laatste hoofdstuk worden per ontwikkelingsvariant de welstandscriteria omschreven en opgesplitst naar deelgebied.



Vechtoever: hoofdstructuur ontwikkelingsvariant 1

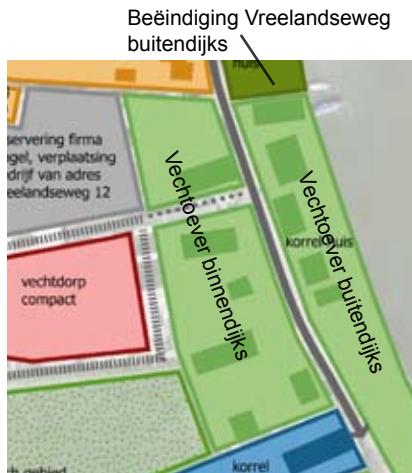


Vechtoever: hoofdstructuur ontwikkelingsvariant 2

Vechtoever



Vechtoever ontwikkelingsvariant 1



Vechtoever ontwikkelingsvariant 2

In dit hoofdstuk volgt een omschrijving van de in hoofdstuk 4 genoemde Vechtoever. Deze algemene toelichting omschrijft de karakteristieken van de volgende deelgebieden:

- Vechtoever binnendijks
- Vechtoever buitendijks
- Beëindiging Vreelandseweg buitendijks

De deelgebieden zijn per ontwikkelingsvariant nagenoeg identiek. Alleen voor het binnendijkse gebied is de calamiteitenroute / fiets- en voetgangerverbinding op een andere plek gesitueerd, waardoor er een klein verschil ontstaat in de binnendijkse verkaveling.

CONTEXT EN IDENTITEIT

Het deelgebied Vechtoever is onderdeel van de lintbebouwing aan de westzijde van de Vecht tussen de kernen Nigtevecht en Vreeland. Er is een grote variatie in openheid en bebouwingsintensiteit van het lint. Dicht bij de kernen neemt de bebouwingsintensiteit toe. De toekomstige ontwikkeling zal rekening houden met de aanwezige culturele en historische karakteristieken. Het gebied grenst aan de Nieuwe Hollandse waterlinie en ligt in de nabijheid van de Stelling van Amsterdam. De bebouwing zal zorgvuldig worden ingepast in relatie tot het cultuurhistorisch erfgoed.

HOOFDSTRUCTUUR

De Vreelandseweg en de Vecht vormen de structurerende elementen voor dit deelgebied. Het deelgebied bestaat dan ook uit twee stroken parallel aan deze structuren. De Vreelandseweg vormt de fysieke grens tussen de binnendijkse gronden en het buitendijks gebied. In het buitendijks gebied zal ruimte worden gereserveerd voor een openbare oever zodat passerende recreanten en omwonenden een plek krijgen aan de Vecht. Een tekening met de uitwerking voor de buitendijkse Vechtoever is opgenomen in de welstandscriteria op bladzijde 26. De binnendijkse strook is onderbroken door een fiets- en voetverbinding (calamiteitenroute) naar het deelgebied Vechtdorp.

Aan de Vechtoever wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. Voor de vrijstaande woningen en 2-onder-één-kap woningen geldt een parkeernorm van 2 pp per woning. Voor de 3-onder-één-kap woningen geldt een parkeernorm van 1,7 pp per woning.



referentie vrijstaande bebouwing



referentie nieuw incident en schoorstenen



referentie nieuw incident en schoorstenen



referentie vrijstaande bebouwing



KARAKTERISTIEK VELDEN

Bebouwing binnendijs (veld 1):

De oorspronkelijke bebouwing aan de Vreelandseweg lag binnendijs (westzijde) en had een agrarisch karakter. Binnen het plangebied heeft de agrarische bebouwing inmiddels plaatsgemaakt voor woningbouw en bedrijfsbebouwing. Verder aan de Vreelandseweg liggen nog de historische boerderijen welke onderdeel zijn geworden van de lintbebouwing. Bij deze boerderijen zal gestreefd worden de oorspronkelijke zichtrelatie naar de Vecht zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Ook in het verlengde van de Korte Velterslaan en de nieuwe ontsluiting voor voetgangers en fietsers naar de Vreelandseweg zal indien mogelijk geen bebouwing worden gesitueerd. Bij de ontwikkeling van Garsten-Noord vindt nieuwbouw in dit veld plaats door toepassing van een variatie van de korrel 'huis'. Uitgangspunt daarbij is de variatie in bouwvolume, de positionering op de kavel en de verschijningsvorm.



Bebouwing buitendijs (veld 2):

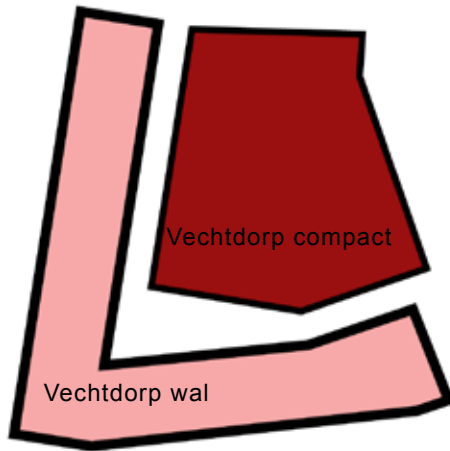
Oorspronkelijk lagen hier overtuinen en had de oever een openbaar en groen karakter. Nog steeds is het groene karakter herkenbaar maar in de nabijheid van de kern Nigtevecht neemt de bebouwing toe. De aantrekkelijke leefomgeving direct aan de Vecht biedt ruimte aan woningen afgewisseld met woonboten en recreatiehuisjes. Verder van de kernen verwijderd neemt de bebouwing af en krijgt het buitendijkse gebied weer een meer groen en open karakter. Bij de ontwikkeling van Garsten-Noord vindt nieuwbouw plaats door toepassing van een variatie van de korrel 'huis'. Ook hier is de gevarieerde positionering en de ritmiek van bouwvolumes en open ruimten uitgangspunt. Het groene karakter en de relatie met de Vecht worden in dit veld benadrukt door op strategische plaatsen de oevers van de Vecht onbebouwd te laten (zie tekening bladzijde 26).



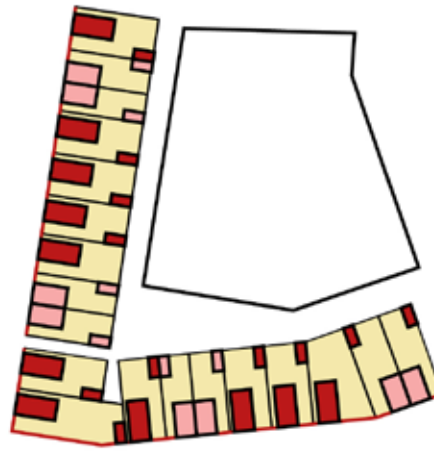
Beëindiging Vreelandseweg buitendijs (veld 3):

Dit deelgebied vormt de beëindiging van de lintbebouwing langs de Vecht en de seriematige rijwoningen van de Korte Velterslaan. Het wordt gekenmerkt door de richtingen die hier samenkomen en de ligging tegenover de brug van Nigtevecht. Binnen dit veld staat op dit moment een aantal vervallen woningen. Bij de nieuwbouw komt de bijzondere positie van dit veld terug door hier een 'incidentele' korrel te plaatsen met een eigen massaopbouw en vormtaal. Uitgangspunt daarbij is zowel de presentatie naar de Vecht als naar de Vreelandseweg. In de bijlage is een uitwerking van de maximale bouwmassa voor veld 3 opgenomen (zie bladzijde 36,37).

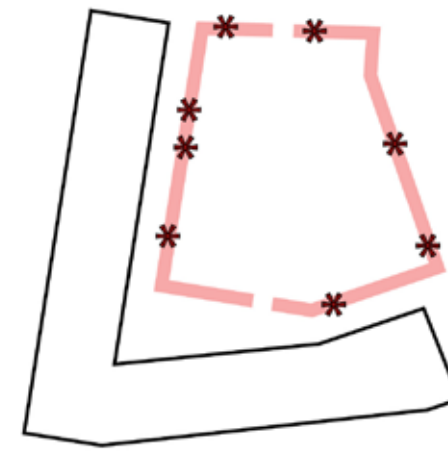
Het is ook toegestaan op deze locatie de korrel huis toe te passen.



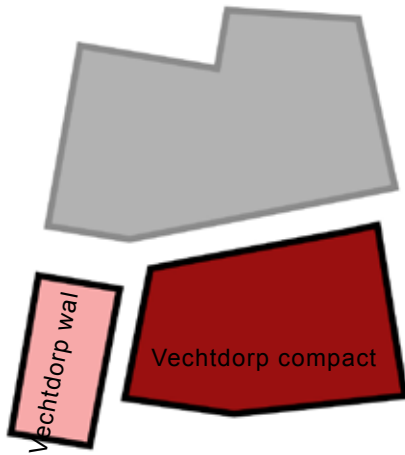
Ontwikkelingsvariant 1: Velden



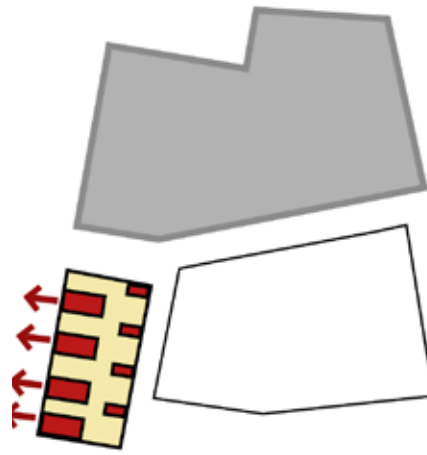
Ontwikkelingsvariant 1: Vechtdorp wal, onregelmatig patroon van woningtypen, harde beëindiging



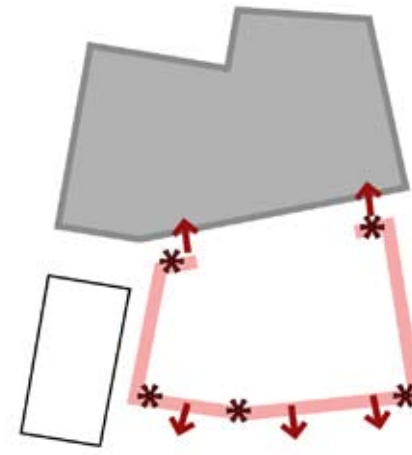
Ontwikkelingsvariant 1:a-ritmische verbijzonderingen van Vechtdorp compact



Ontwikkelingsvariant 2: Velden



Ontwikkelingsvariant 2: Vechtdorp wal, harde beëindiging



Ontwikkelingsvariant 2: verbijzonderingen van Vechtdorp compact

Vechtdorp



Ontwikkelingsvariant 1



Ontwikkelingsvariant 2

In dit hoofdstuk volgt een omschrijving van het Vechtdorp. In de toelichting wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden 'Vechtdorp compact' en 'Vechtdorp wal'. De situering van de deelgebieden en de ontsluiting zijn per ontwikkelingsvariant verschillend (zie tekeningen).

CONTEXT & IDENTITEIT

Het deelgebied grenst aan vier verschillende ruimtelijke eenheden; aan de westzijde het Amsterdam-Rijnkanaal, aan de zuidzijde een open agrarisch landschap, aan de oostzijde aan het deelgebied Vechtoever en aan de noordzijde aan een tennisbaan en achterkanten van planmatige woningbouw. Door de ligging en de afstand van het dorp krijgt dit deelgebied het karakter van een besloten en autonome enclave in het landschap.

HOOFDSTRUCTUUR

Door een duidelijke begrenzing te maken naar het open landschap vormt de enclave een duidelijke beëindiging van het dorp. De verschijningsvorm van de bebouwing vanuit het landschap wordt herkenbaar en is geredigeerd. Op deze wijze wordt een rommelige achterkanten situatie uitgesloten. In de binnenruimte ligt een compact hof met een rustige en eenduidige uitstraling.

Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Voor de vrijstaande woningen en 2-onder-één-kap woningen geldt een parkeernorm van 1,7 pp per woning op eigen terrein en 0,3 pp per woning voor bezoekers in het openbaar gebied. Voor de rijwoningen geldt een parkeernorm van 1,7 pp per woning en voor de starterswoningen een norm van 1,4 pp per woning (ASVV richtlijnen).

SAMENHANG

Het compacte Vechtdorp heeft een gesloten bebouwingswand aan de straatzijde. Er zijn geen voortuinen. Als contrast met de compacte bebouwing ligt er aan de overzijde van de ontsluitingsweg een meer open bebouwingsstructuur. Ook is de bebouwing hier op grotere afstand van de straat geplaatst.

In de eerste ontwikkelingsvariant blijft het beeld van een besloten enclave behouden door het toepassen van een tuinmuur die de losse volumes met elkaar verbindt. In ontwikkelingsvariant 2 zal het aanzicht vanuit het landschap op de enclave zichtbaar zijn als een representatief front.

Het compacte Vechtdorp heeft verschillende bebouwingsaccenten in de aaneengesloten bebouwingswand.



Referenties variatie bebouwing 'wal' met aan buitenzijde de 'tuinmuur'.



Referenties bebouwing compact vechtdorp als een stedenbouwkundige eenheid ontworpen.

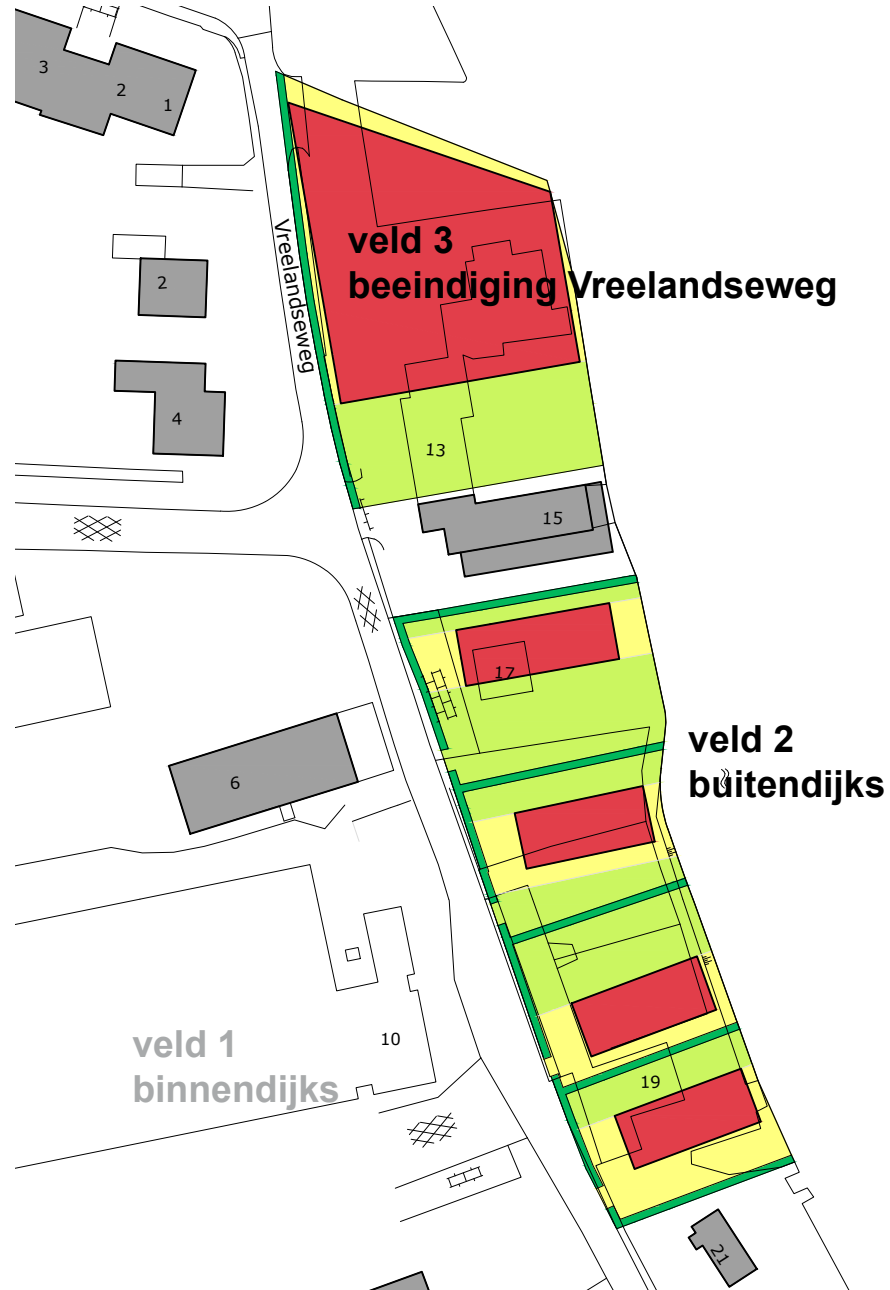


Samenhang ontstaat ook door de kaprichtingen en de ritmiek ofwel de variatie van de walwoningen. De vrijstaande woningen hebben een kaprichting haaks op de straat en de tweekappers hebben een relatief smalle kap (maximaal 7 meter breed) parallel aan de straat.

Naast de compositie van het straatprofiel en de ritmiek van de kaprichtingen ontstaat samenhang eveneens door eenheid in materiaal- en kleurgebruik. Door toepassing van enkele eenduidige materialen en kleuren zijn de verschillende bebouwingstypen familie van elkaar.



Spelregels kavels 'wal'



- | | |
|---|---|
|  | bestaande bebouwing |
|  | bouwveld |
|  | tuin - (onbebouwd laten) |
|  | tuin/erf - (aan- en bijgebouwen mogelijk) |
|  | haag |

verkaveling Vechtoever buitendijks schaal 1:1000

Welstandscriteria Vechtoever

9

WELSTANDSCRITEIA VELD 1 EN 2 EN 3

STEDENBOUW	
Hoofdstructuur	• De toekomstige bebouwing is onderdeel van de lintbebouwing langs de Vecht.
Zonering	• Vreelandseweg binnendijks (veld1) • Vreelandseweg buitendijks (veld 2) • Beëindiging Vreelandseweg buitendijks (veld 3)
Programma	• Binnendijks maximaal 7 woningen, vrijstaand of 2-onder-één-kap of 3-onder-één-kap • Buitendijks maximaal 4 woningen, vrijstaand • Beëindiging Vreelandseweg maximaal 10 appartementen of 2 vrijstaande woningen
Samenhang en ritmiek	• De verschijningsvorm van de woningen is individueel en divers. Dit geldt voor materiaalgebruik, hoofdbouwmassa, bouwhoogte, goothoogte en gevelopeningen. • Eenduidig materiaalgebruik per woning, geen grote verscheidenheid in materialen.

9 Welstandscriteria Vechtoever

Parkeren	• Parkeren vrijstaande woningen, appartementen en 2-onder-één-kap woningen: 2 pp / woning. • Parkeren 3-onder-één-kap woning: 1,7 pp / woning. • Parkeren wordt op eigen terrein opgelost • Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en afgeschermd door een haag. • Garage of carport op maaiveld toegestaan mits 'familie' van de woning (zelfde architectuur). • Het parkeren op maaiveld voor de buitendijkse woningen wordt opgelost aan de kant van de Vreelandseweg tot maximaal 7 meter uit de erfgrans. • Geen doodse of blinde gevels in het straatbeeld. • Wanneer er appartementen worden gebouwd dan zal het parkeren (half)verdiept worden opgelost. De parkeergarage komt maximaal 1.20 meter boven het maaiveld (zonder ophoging). • Het (half) verdiept parkeren bevindt zich onder de hoofdbouwmassa (1 en 2). Zie tekening in de bijlage, blz. 36,37. • Een halfverdiepte parkeergarage is onderdeel van de totaalcompositie van de gevel. Zie referentiebeelden in de bijlage, bladzijde 40.
Relatie omgeving	• De buitendijkse bebouwing heeft een relatie met het water.
Positionering op de kavel	• Buitendijkse woningbouw is alleen toegestaan binnen de bouwvelden zoals aangegeven in de tekening bladzijde 26. • De kavelafmetingen staan in verhouding tot de 'korrel'. • Indien er wordt gekozen appartementen te bouwen dan zijn er in de bijlage vier mogelijkheden geschetst, bladzijde 36,37. De geschetste varianten zijn richtinggevend. Met instemming van de welstandscommissie kan hiervan worden afgeweken. De bouwvolumes van bouwmassa 1 en 2 zijn in de tekening 16 x 25 meter.
Korrels	• Voor de velden 1 en 2 is de korrel 'huis' van toepassing en in veld 3 de korrel 'nieuw incident' of de korrel 'huis' toegestaan. Nieuw incident : bestaat uit meerdere woningen binnen een bouwvolume of maximaal twee vrijstaande woningen. De verschijningsvorm heeft een formele en bijzondere uitstraling.

Welstandscriteria Vechtoever

Oriëntatie	- De entree van de woningen zit aan de kant van de Vreelandseweg of in de zijgevel. - De woningen zijn zoveel mogelijk op de Vecht en de Vreelandseweg georiënteerd (verblijfsruimtes aan deze zijden). - De buitendijkse woningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Door de verblijfsruimte van de woning zowel aan de Vechtzijde als aan de kant van de Vreelandseweg te leggen ontstaat er een duidelijke relatie met de omgeving. Bij voorkeur openslaande deuren, entree of veranda aan deze zijden. - De beëindiging aan de Vreelandseweg (veld 3) heeft een representatieve uitstraling en oriëntatie op de brug/Vecht.
------------	--

ARCHITECTUUR	
Architectuur algemeen	Vechtse architectuur is vooral eclectisch. De Vecht kent vele stijlen. Het particulier opdrachtgeverschap is de belangrijkste traditie. Vechts is vooral verzorgd, met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. De architectuur is vrij, maar de welstandseis is hoog.
Ligging	- De randvoorwaarden van Waternet geven de technische uitgangspunten (zie bijlage bladzijde 38,39). Deze zijn maatgevend. Voor de binnendijkse bebouwing (veld1) komt de bebouwing ten minste 8.10 uit de rand van de weg (rand asfalt van Vreelandseweg, vechtzijde). Voor de buitendijkse bebouwing (veld 2 en 3) komt bebouwing en ondergrondsparkeren ten minste 1.60 uit de rand van de weg (rand asfalt van Vreelandseweg, vechtzijde). - Maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde voorgevelrooilijn. De voor en achtergevelrooilijn verspringen ten minste 1 meter ten opzichte van de aangrenzende bebouwing (geldt niet voor rijwoningen of appartementen). - Bouwwolume 2-onder-één-kap of 3-onder-één-kap haaks op de Vreelandseweg.
Bouwmassa	- Eenvoudige hoofdbouwmassa. - Bij de buitendijkse bebouwing is de maximale footprint voor de hoofdbouwmassa is 7 x 14 meter exclusief aan- en bijgebouwen. - Appartementen buitendijks (veld 3): De hoofdbouwmassa (1 en 2) is duidelijk herkenbaar vanaf de brug en het water (zie bijlage blz. 36, 37). De overige bouwmassa (3) is ondergeschikt en ca. 1 verdieping lager. - Appartementen buitendijks (veld 3): Bouwmassa 1 tussen de 12,5 en 25 % van het bouwveld. Bouwmassa 2 tussen de 25% - 40 % van het bouwveld.

9 Welstandscriteria Vechtoever

Bouwhoogte	- De bouw- en goothoogten e.d. worden gemeten vanaf het huidige maaiveld (geen of marginale ophoging). Uitgaande van de beschikbare gegevens van Waternet (zie bijlage) ligt het huidige maaiveld tussen de buitenkruinlijn van de Vreelandseweg en het Boezempeil van de Vecht ; naar schatting rond de NAP lijn. Het huidige profiel blijft gehandhaafd. - Variatie in bouw- en goothoogten - Alle woningen (behalve appartementen) hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter, maximale goothoogte 6 meter. - Appartementen buitendijks (veld 3): Geleding van bouwvolumes door variatie in hoogte. Het gebouw heeft een accent aan de kant van de Vecht en is aflopend naar Vreelandseweg (zie bijlage blz. 36,37). - Appartementen buitendijks (veld 3): De hoofdbouwmassa 1 is maximaal 12 meter hoog (afgerond) en de goothoogte ligt tussen de 7-8 meter (zie bijlage bladzijde 36,37). De hoofdbouwmassa 2 is maximaal 11 meter hoog en heeft een goothoogte tussen de 5 en 7 meter.
Kapvorm	- Alle woningen hebben een kap van ten minste 30 graden. - Alle woningen hebben een zadeldak, schilddak of mansarde kap of getoogde kap. - Woningen buitendijks hebben een (hoofd)kap haaks op de Vreelandseweg. - zadeldak 2-onder-één-kap of 3-onder-één-kap maximaal 7 meter breed.
Aan- en bijgebouwen	- Geen aan- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding tuin. - Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie. - Aan- en bijgebouwen tot maximaal 2,5 meter buiten de hoofdbouwmassa. - Eventuele overkapping is toegestaan binnen de hoofdbouwmassa contour: maximaal 10 m². - Bij voorkeur geen losstaande bijgebouwen. - Aan- en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 2,5 meter. - Aan- en bijgebouwen hebben een kap van ten minste 30 graden.
Materiaal en kleurgebruik	- Het palet gebruikte materialen is zorgvuldig op elkaar afgestemd. - Baksteen, incidenteel ook een houten woning toegestaan. - Eerlijk materiaalgebruik en terughoudend in kleurgebruik (geen felle of primaire kleuren). - Toepassing van gebakken pannen, riet, zink (ivm getoogd dak) of leien (duurzame dakbedekking). - Geen spiegelglas.

Welstandscriteria Vechtoever

9

Detaillering	• Aandacht voor detail en gebruik van hoogwaardige duurzame materialen. Algemeen: Entree is herkenbaar en fijn gedetailleerd. • Appartementen buitendijks (veld 3): schoorstenen markant als onderdeel van de architectuur (zie referentiebeelden).
---	--

INRICHTING	
Erfafscheidingen	• Veel aandacht voor erfafscheidingen. De voortuinen krijgen fijn gedetailleerde metalen hekjes (< 1 meter hoog) in combinatie met hagen. De overige erfafscheidingen zijn groen (hagen).
Kavel	• Kavel heeft overwegend groen karakter, beperkte verharding toegestaan.
Ligplaats boten	• Op verzoek kan er een steiger worden aangelegd (alleen voor kleine boten). Hiervoor is goedkeuring nodig van Waternet en de gemeente.
Openbare oever/ recreatie	• Aan de Vechtoever (binnen veld 3) zal over een lengte van ca. 15 meter ruimte worden gelaten voor een openbare oever (kaveldiep/breed). De openbare oever is een van de rustpunten voor de fiets- en wandelrecreatie langs de Vecht. Eventueel mag de openbare oever ook worden gerealiseerd binnen veld 2. In dat geval bij voorkeur voor de boerderij, adres Vreelandseweg 6.
Openbare ruimte	• Nader uit te werken in overleg met de gemeente.

10 Welstandscriteria Vechtdorp

STEDENBOUW	
Hoofdstructuur	• Het gebied wordt ontsloten vanaf de Oostkanaaldijk en heeft een calamiteiten- en fietsverbinding naar de Vreelandseweg. • Geen autoontsluiting naar de Vreelandseweg. • De richting van het voormalige slotenpatroon en het slagenlandschap, opgespannen tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal is herkenbaar in de verkaveling. Dit bijvoorbeeld door een doorkijk naar de Vecht en een doorkijk naar de kant van het Amsterdam-Rijnkanaal. • Het nieuwe Vechtdorp heeft een herkenbare en harde overgang naar het omliggende open landschap en het Amsterdam-Rijnkanaal. De rand van het dorp (wal) bestaat uit losse gevarieerde bebouwing welke wordt verbonden door een aaneengesloten tuinmuur. Aan de binnenzijde van het plangebied ligt een compact stenige bebouwing in de vorm van een hof. Het parkeren wordt opgelost in de woonstraat en aan de binnenzijde van het hof.
Zonering	• Vechtdorp compact: woningbouw als stenig hof aan de binnenzijde van het plangebied (zie bladzijde 22,24). • Vechtdorp wal: woningbouw grenzend aan het open agrarische landschap en/of aan het Amsterdam-Rijnkanaal (zie bladzijde 22,24).
Programma	• Vechtdorp compact: grondgebonden woningen of appartementen, aaneengesloten rij/ hoek woningen of starters appartementen. • Vechtdorp wal: grondgebonden woningen, vrijstaand, twee onder een kap of geschakeld.
Samenhang en ritmiek	• Vechtdorp compact: het Hof heeft aaneengesloten bebouwing welke direct aan de straat grenst. • Vechtdorp compact: eenheid in materialisering, architectuur en kaprichting evenwijdig aan de ontsluiting. • Vechtdorp compact: variatie in nokhoogte, goothoogte en kaprichting (op hoeken). • Vechtdorp wal: wal heeft losse bouwvolumes (tweekappers en/of vrijstaande woningen) die op afstand van de voorste erfgrans staan. • Vechtdorp wal: per korrel (hoofdbouwmassa) is de woningbouw individueel en divers. • Vechtdorp wal: diversiteit in materiaalgebruik, gevelopeningen en aan- en uitbouwen. Eenheid in hoofdbouwmassa. Per woning een of twee bouwmaterialen per gevel (exclusief details, kozijnen en daken). • Vechtdorp wal: samenhang in de erfafscheiding aan de buitenzijde van het plangebied.

Welstandscriteria Vechtdorp

10

012

DECEMBER

NOORD

GARSTEN

BEELDKWALITEITPLAN

AMSTERDAM

SAB

33

Repetitie	• Vechtdorp compact: woningen in een voorgevelrooilijn, in principe hebben de woningen geen voortuin maar incidenteel is een kleine geveltuin toegestaan. De aaneengesloten volumes van het Hof hebben asymmetrisch geplaatste bebouwingsaccenten. • Vechtdorp wal: niet dezelfde woningen naast elkaar, ten minste mix van vier kleuren (tint rood -roodbruin -wit) gevel. Woningen en kappen vormen een a-ritmisch beeld vanuit het landschap. Voorgevelrooilijn van de woningen ten minste 4 meter uit de kavelgrens aan de straatzijde. Een verspringende en onregelmatige rooilijn. Maximaal 3 woningen in dezelfde rooilijn. Verspringing van de rooilijn ten minste 1 meter.
Parkeren	• Eenzijdig langsparkeren in de woonstraten. Het compacte hof bevat haakse parkeerplaatsen aan de binnenzijde van het bouwveld. • Vechtdorp wal: het parkeren wordt grotendeels opgelost op eigen terrein, 1,7 pp per woning. Voor bezoekers 0,3 pp per woning in het openbaar gebied. Voor starterswoningen 1,4 pp/ woning in het openbaar gebied (ASVV richtlijnen).
Kavelafmetingen	• De kavelafmetingen staan in verhouding tot de korrel van de bebouwing.
Oriëntatie	• Vechtdorp compact: zoveel mogelijk verblijfsruimte aan de woonstraten. • Vechtdorp wal: een tweezijdige oriëntatie, de woning (verblijfsruimten) is zowel georiënteerd op de straat als op het kanaal of het agrarisch landschap. • Vechtdorp wal: garages staan op de voorerfgrens.
Erfafscheidingen	• Vechtdorp compact: de achtertuinen en zijtuinen direct grenzend aan het openbaar gebied krijgen een gebouwde erfafscheiding (muur). De overige erfafscheidingen zijn hagen of hebben een groen karakter. • Vechtdorp wal: hagen met metalen hekjes aan de kant van de woonstraat (voorzijde). Aan de kant van het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de polderzijde komt een gebouwde erfafscheiding (muur).

10 Welstandscriteria Vechtdorp

ARCHITECTUUR	
Ligging	• Vechtdorp compact: geen voortuinen. • Vechtdorp compact: eventuele bijgebouwen op de achterste erfgrens. • Vechtdorp wal: hoofdmassa achter op de kavel. • Vechtdorp wal: de bijgebouwen op de voorste erfgrens gesitueerd, de kavels hebben allemaal een zijtuin.
Bouwmassa	• Alle bebouwing kent een eenvoudige hoofdvorm. • Vrijstaande woningen en 2-onder-een-kap woningen hebben een maximale footprint van 7 x 12 m2 per woning. • Rijwoningen hebben een hoofdmassa die is opgedeeld in asymmetrisch geplaatste bebouwingsaccenten bestaande uit kapverdraaiingen en / of goothoogte verspringingen.
Bouwhoogte	• De bouwhoogten (en goothoogten e.d) worden gemeten vanaf het huidige maaiveld. Indien er ophoging van het terrein zal plaatsvinden dan gelden de nieuw vastgestelde maaiveldhoogten van straatniveau. • Vrijstaande woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7,0 meter. • Tweekappers hebben een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 5,0 meter. • Appartementen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter. • Rijwoningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter (incidenteel 11 meter toegestaan) en een maximale goothoogte van 4 meter voor de hoofdmassa (6,0 meter voor accenten).
Kapvorm en kaprichting	• Alle bebouwing is voorzien van een kap, daarbij zijn zadeldaken, schilddaken en wolfsdaken toegestaan. • Vrijstaande woningen hebben een kaprichting loodrecht op de straat waar ze aan liggen en twee onder een kap woningen hebben een kaprichting in het verlengde van de woonstraat. • De hoofdmassa's van de rijwoningen en de appartementen hebben een kaprichting parallel aan de woonstraat.
Aan- en bijgebouwen	• Aan- en bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte kennen eenzelfde vormtaal als het hoofdgebouw waar ze bij horen. • Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie. • Hebben een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 2,5 meter. • Hebben een kap van tenminste 30 graden, indien mogelijk familie van het hoofdgebouw (zelfde architectuur).

Welstandscriteria Vechtdorp

10

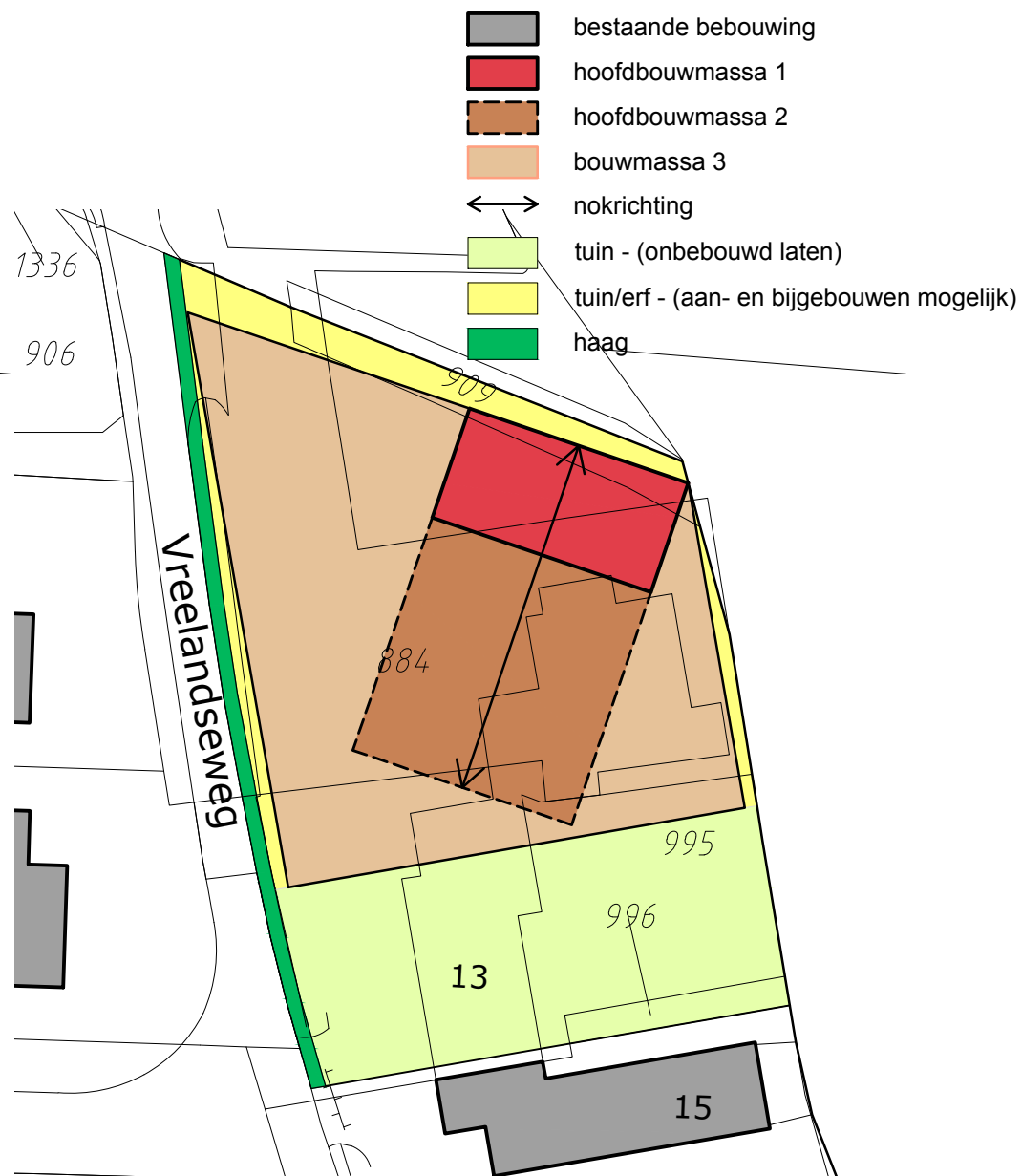
Gevelindeling	• Alle bebouwing kent een robuust gevelbeeld door toepassing van verticale gevelopeningen en een diepe negge. • De gevelindeling draagt bij aan de asymmetrische compositie. • Hoekpanden die grenzen aan de openbare ruimte hebben nooit blinde gevels en kennen een gevelindeling die aansluit bij de voorgevel (bij voorkeur met entree).
Materiaal- en kleurgebruik	• In het vechtdorp wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van baksteen in de kleur van de streek (geen strengpers). Incidenteel is wit pleisterwerk toegestaan. • Rijwoningen kennen per rij een uniform materiaal- en kleurgebruik. • De kappen bestaan uit antracietkleurige gebakken pannen of lestenen • Voor de vrijstaande woningen zijn ook rode gebakken pannen toegestaan.
Detailering	• De bebouwing kent een zorgvuldige, maar sobere detailering. • Details kennen een neutraal materiaal- en kleurgebruik dat is afgestemd op het hoofdmateriaal.

INRICHTING	
Openbare ruimte	• De openbare ruimte ondersteunt het karakter van robuuste, compacte straten. • De openbare ruimte kent een rustige inrichting met hoogwaardig materiaalgebruik. • Er is zo min mogelijk sprake van materiaal-, kleur- en niveauverschillen. • Het parkeerhof kent een groene inrichting door plaatsing van hagen en bomen tussen en naast de parkeerhavens. • Indien er (partiele) ophoging van het terrein zal plaatsvinden dan zal dit in overleg met de gemeente gebeuren. Streven is een niet te groot verschil in maaiveldhoogten tussen de verschillende deelgebieden.

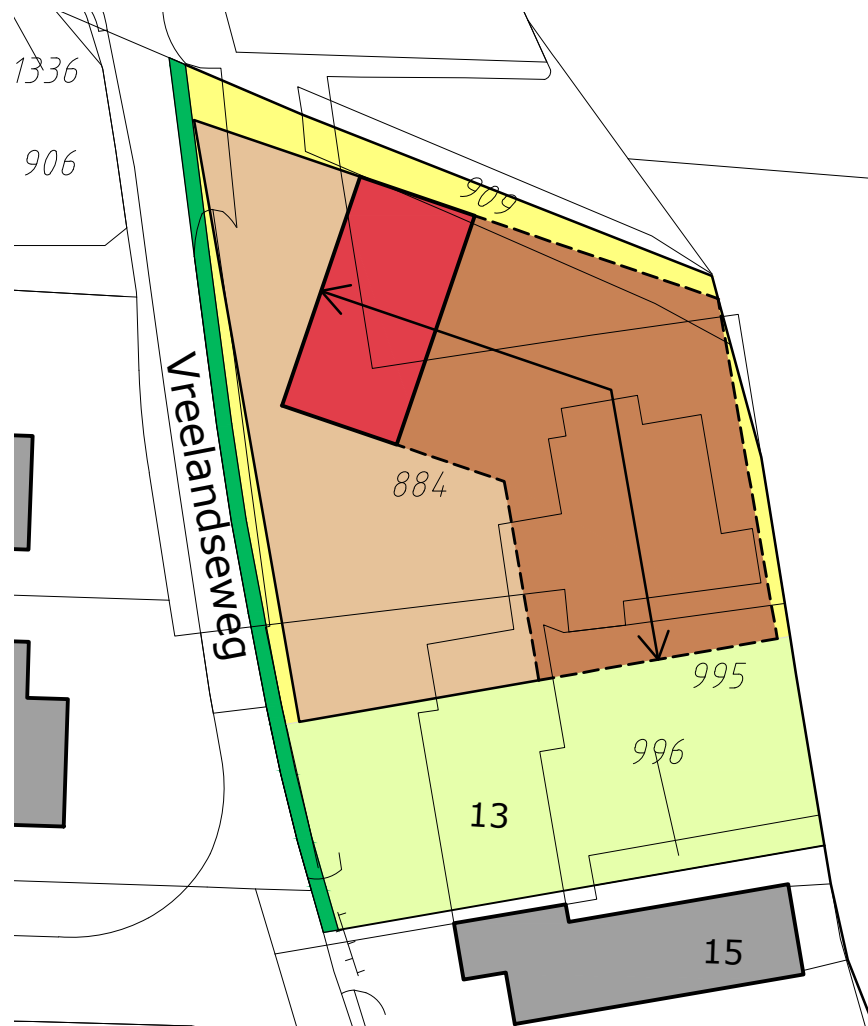
Bijlage



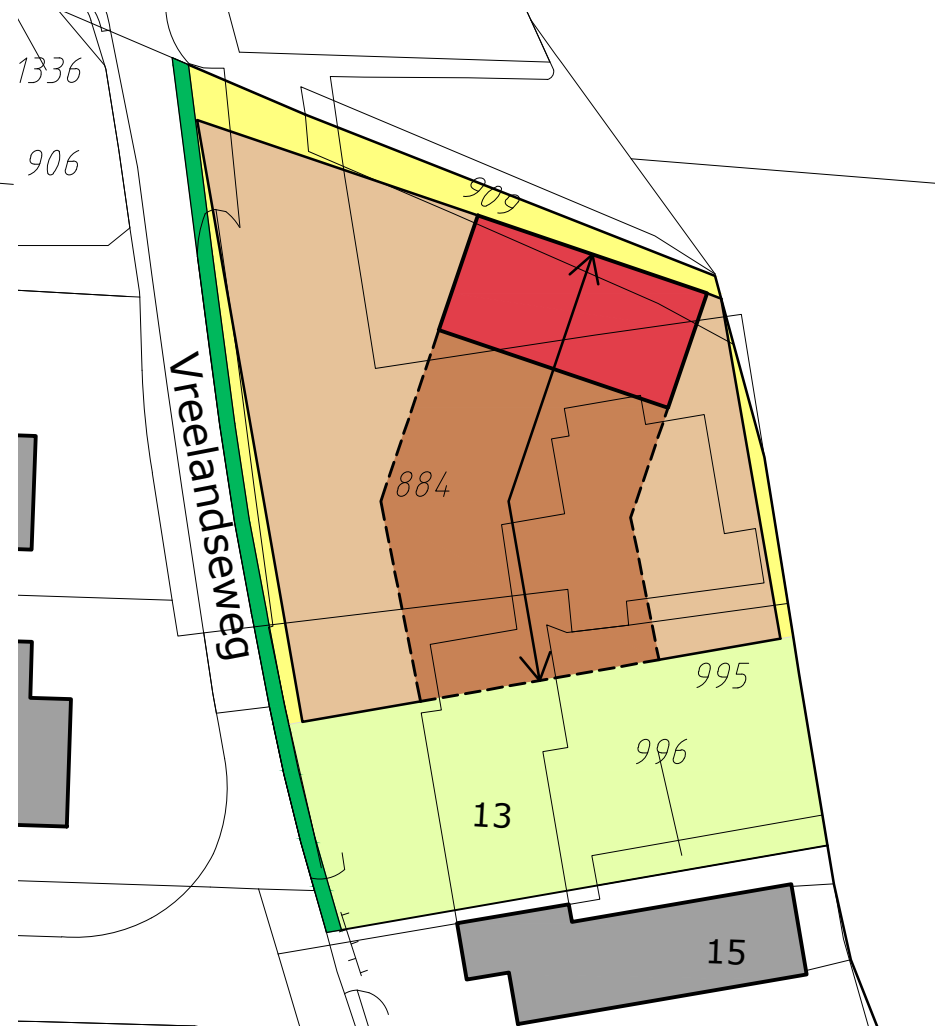
maximale bebouwingsmogelijkheden veld 3, Vechtoever
(indicatie, kleine afwijkingen toegestaan) schaal 1:500



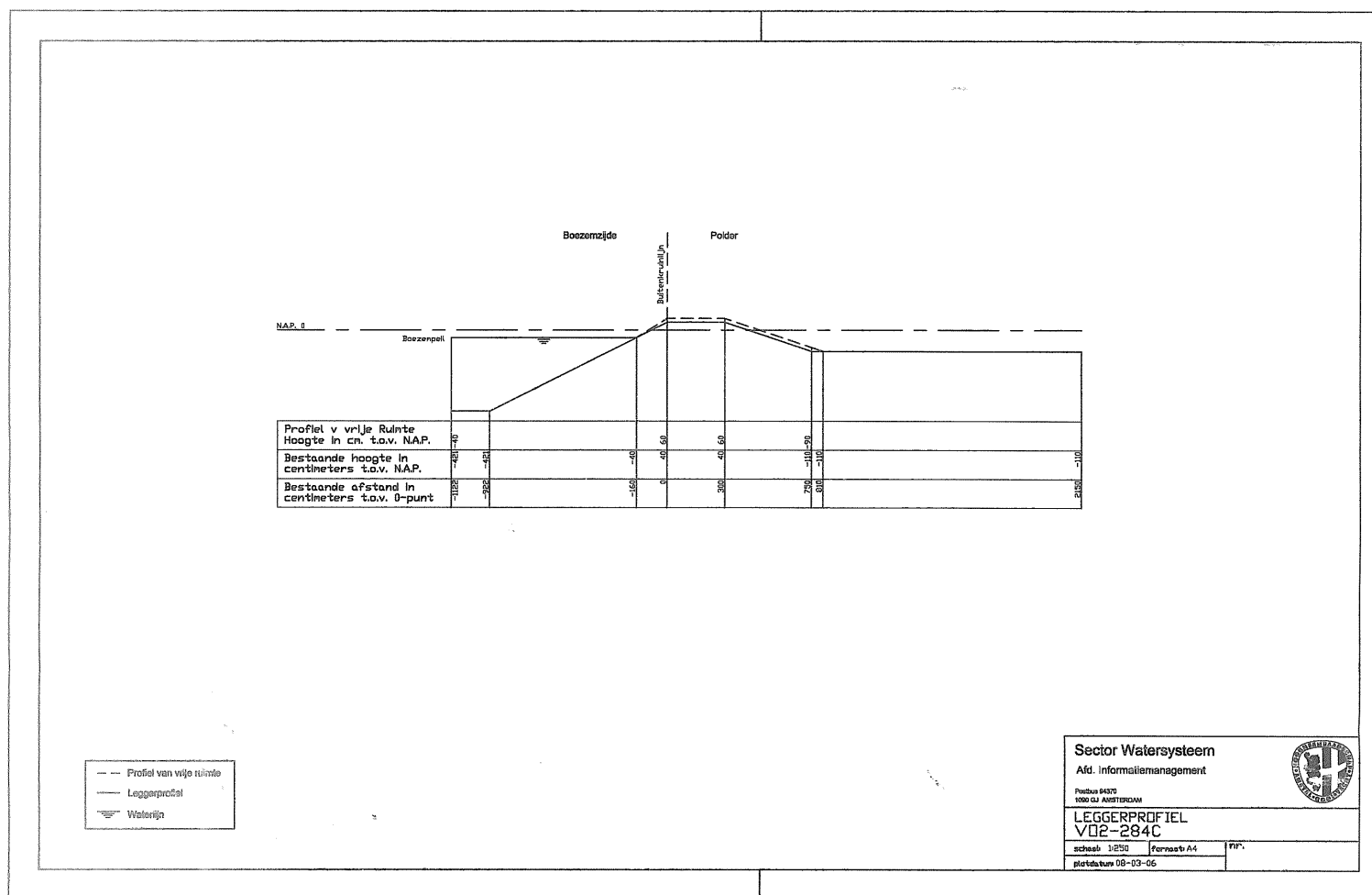
Bijlage



maximale bebouwingsmogelijkheden veld 3, Vechtoever
(indicatie, kleine afwijkingen toegestaan) schaal 1:500



Bijlage



LEGGER VAN DIRECTE BOEZEMWATERKERING LANGS DE VECHT MET DE DAARTOE BEHORENDE KUNSTWERKEN

Deel 2 Minimale eisen waterkering

De legger bestaat uit verschillende type leggerkaarten. De typen zijn Overzichtskaart met daarop de ligging van de secundaire waterkering en dijkvakindeling (schaal 1: 40.000)

Situatietekening (schaal (1:2000)

Dwarsprofielen (schaal 1:250 hoogteschaal 1:20)

Referentielijn

Over de waterkering loopt een denkbeeldige lijn, de referentielijn. Voor deze lijn gebruikt de legger in principe de buitenkruinlijn. Tevens worden de voor de waterkeringen geldende hectometerring op de kaart geprojecteerd.

Dijkvakindelingen

De gehele waterkering is ingedeeld is opgedeeld in verschillende secties. De keuze van de secties is gebaseerd op de volgend eisen.

- Geschematiseerde bodemopbouw;
- De aanwezigheid van constructies;
- Lokale afwijkingen die invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering;
- Onderhoudsplichtige;
- Bestaande kadevakindeling.

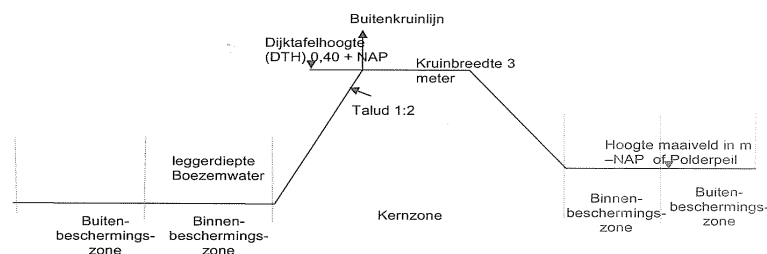
Elk dijkvak heeft in principe een maatgevend dwarsprofiel. De desbetreffende dwarsprofielen legt de minimaal benodigde afmetingen voor de sectie vast. De eisen aan de constructie van de dijk worden gegeven in de standaard profielen.

De in de dwarsdoorsnede gegeven profielen, zijn de minimale afmetingen voor de sectie. Dit zijn de parameters waar de minimale afmetingen op gebaseerd zijn:

De maatvoering is gerelateerd aan de buitenkruinlijn. Vandaar uit gerekend loopt de kruin 3 meter landinwaarts. De hoogte van de kruin is gelegd op de hoogte van 0.40m+NAP, dit is de Dijktafel (DTH).

De kerende zijde van de waterkering loopt 1:2 af tot de maximale diepte van het boezemwater. Als voor het desbetreffende deel van het boezemwater nog geen maximale diepte is bepaald in een legger, is een diepte aangehouden van 3m-NAP. De polderzijde van de waterkering heeft afhankelijk van bodemsamenstelling en materiaal van de waterkering een talud die doorloopt tot het niveau het achterliggende maaiveld.

Zie onderstaand figuur.



De profieldefinitie is gebaseerd op een studie uitgevoerd door Fugro genaamd standaardisering waterkeringen t.b.v. de Keur. De breedte van de binnen- en buitenbeschermszone aan de kant van de polder is ook gebaseerd op de uitkomsten van de bovengenoemde studie. De breedte van de binnen- en buitenbeschermszone aan de kant van de boezem is ontleend aan de Keur AGV.

Bijlage



voorbeelden verhoogde plint tbv parkeergarage halfverdiept (appartementen veld 3)

Bijlage



Bestaande bebouwing langs de Vreelandseweg ter hoogte van het plangebied

Bijlage

Verkavelingsschets Garsten Noord (fase 1)

hoofdpzet

- Gefaseerde ontwikkeling garsten Noord
- Concentratie van bedrijvigheid van Firma Nagel op terrein betonfabriek
- Ontsluiting vanaf Kanaaldijk Oost
- Groene laanbeplanting (bijvoorbeeld Lindelaan) als drager plangebied
- Scherm 6 meter op kavelgrens tussen bedrijf Nagel en wonen (zie advies milieudienst)
- Voorzijden woningen aan buurtontsluiting
- Groene overgang naar het landschap
- Programma kan afwijken van schets

In deze verkaveling

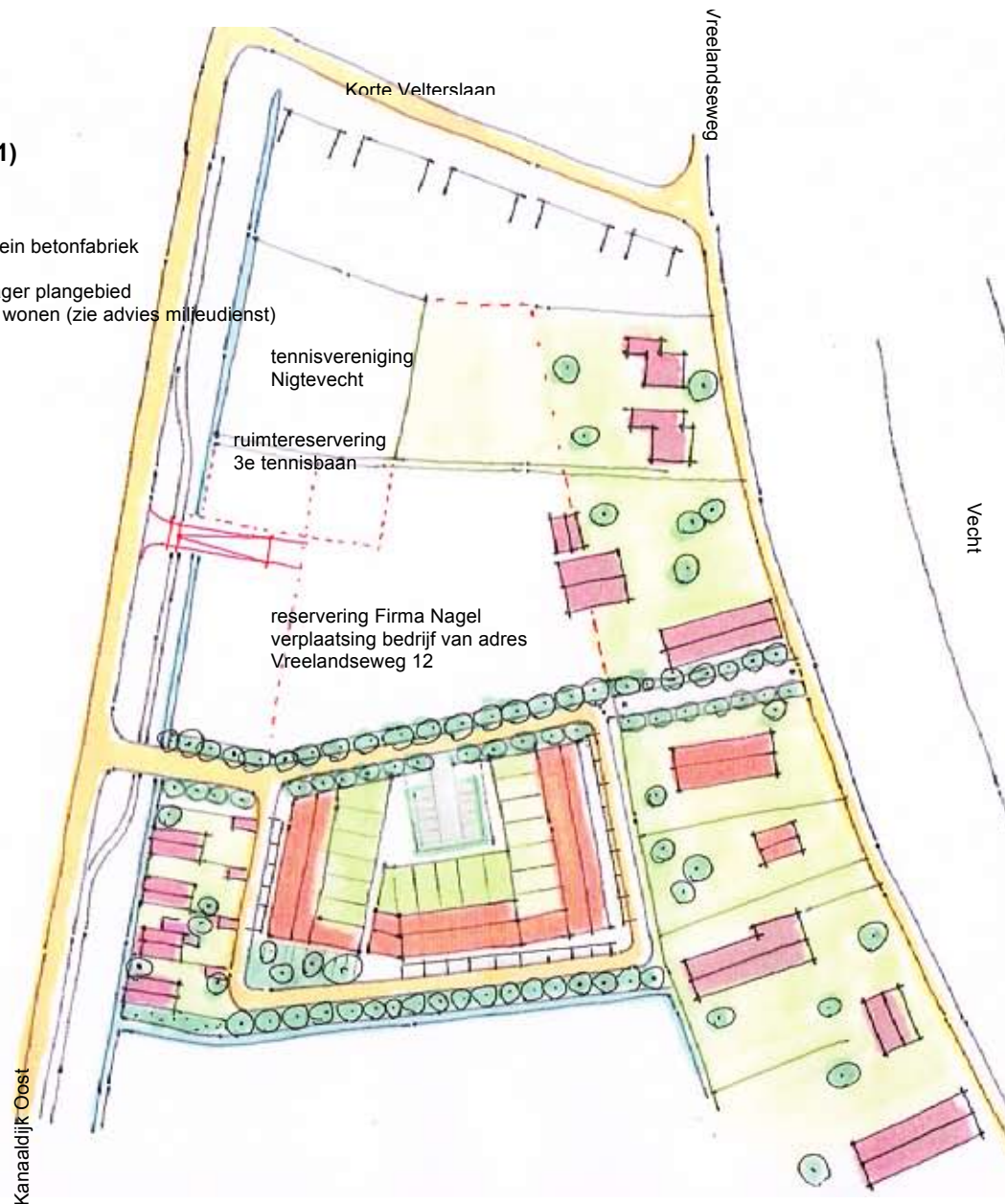
- 4 vrijstaande woningen aan dijk
- 4 vrijstaande woningen aan Vreelandseweg
- 20 rijwoningen
- totaal 28 woningen

22 parkeerplaatsen aan buurtontsluiting

- 10 parkeerplaatsen in parkeerhof
- 4 parkeerplaatsen informeel
- totaal 36 parkeerplaatsen

SAB

12 september 2011



Bijlage

PM schets milieudienst

Colofon

Opdrachtgever gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Opgesteld door SAB Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

Datum 20 december 2012

