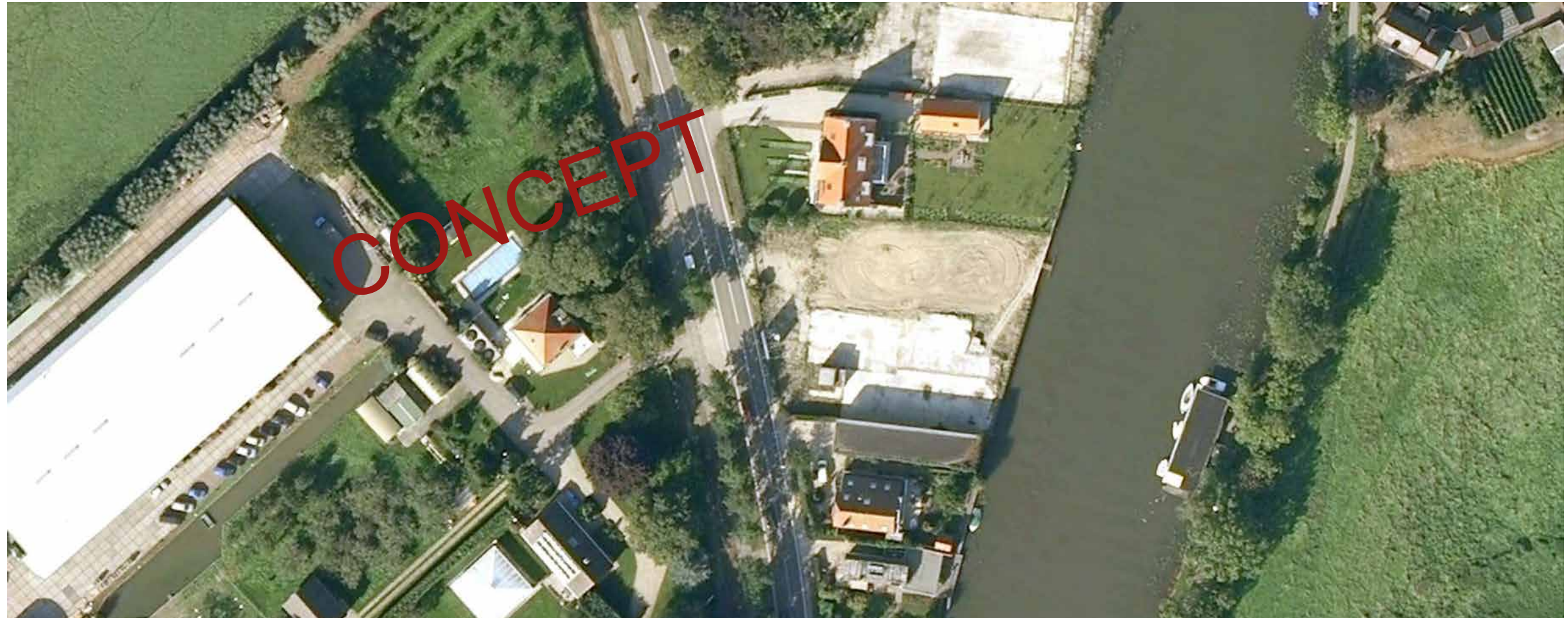


Stedenbouwkundig plan

Straatweg 154 Maarssen

30 april 2015



Plangebied

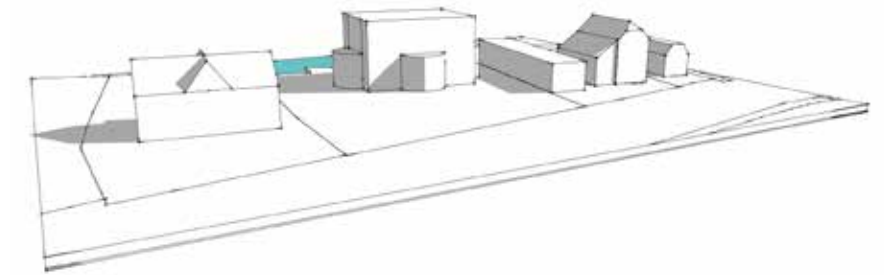
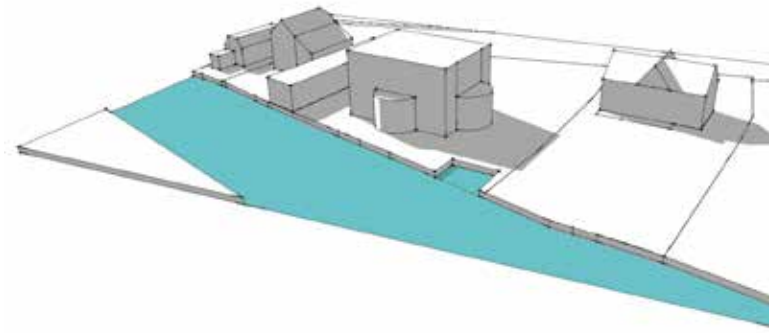
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Maarssen, tussen de Straatweg en de Vecht. Het perceel ligt momenteel braak. Direct aan de noordzijde staat een woning van twee lagen met kap. Op de zuidelijke perceelsgrens staat een langwerpige loods van ca. 6 meter hoog. Deze loods behoort bij het op de kavel gelegen woonhuis van twee lagen met kap. Aan de overzijde van de Straatweg is eveneens een woonhuis met een bedrijf gesitueerd. Ter hoogte van de locatie ligt aan de overzijde van het water een woonboot. Het perceel is ca. 2400m².



Vergunde situatie

Voor de locatie is eerder een ontwerp gemaakt en vergund. Dit betrof een appartementengebouw met 4 luxe woningen en ondergronds parkeren. Vanwege de haalbaarheid is er nu voor gekozen een nieuw ontwerp te maken, waarbij het uitgangspunt grondgebonden woningen is.

volume massa: ca. 4453m³



Buitenplaatsbiotoop (2014)

Op 14 oktober 2014 heeft de provincie Utrecht 'de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' vastgesteld. De provincie Utrecht kan bogen op een geweldige rijkdom aan buitenplaatsen, waarvoor de provincie zich de afgelopen en komende jaren specifiek inzet. Er zijn negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Als één van de instrumenten om deze kwaliteiten te behouden en te versterken is voor elke zone een buitenplaatsbiotoop opgesteld. Een buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.), dat bedoeld is als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedssfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.

Het plangebied ligt in de buitenplaatsbiotoop Vechtzone. Voor deze zone zijn de te versterken en te behouden karakteristieken geformuleerd. Nadruk ligt op de 17de en 18de-eeuwse buitenplaatsen op de smalle oeverwal van de Vecht, veelal in Hollandsclassicistische stijl met compacte parken in formele stijl, die later vaak zijn getransformeerd in een landschappelijke aanleg. Langs het noordelijk deel van de Vecht, de Angstel en het Gein overheerst het agrarische karakter, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel of een boerderij met herenkamer.

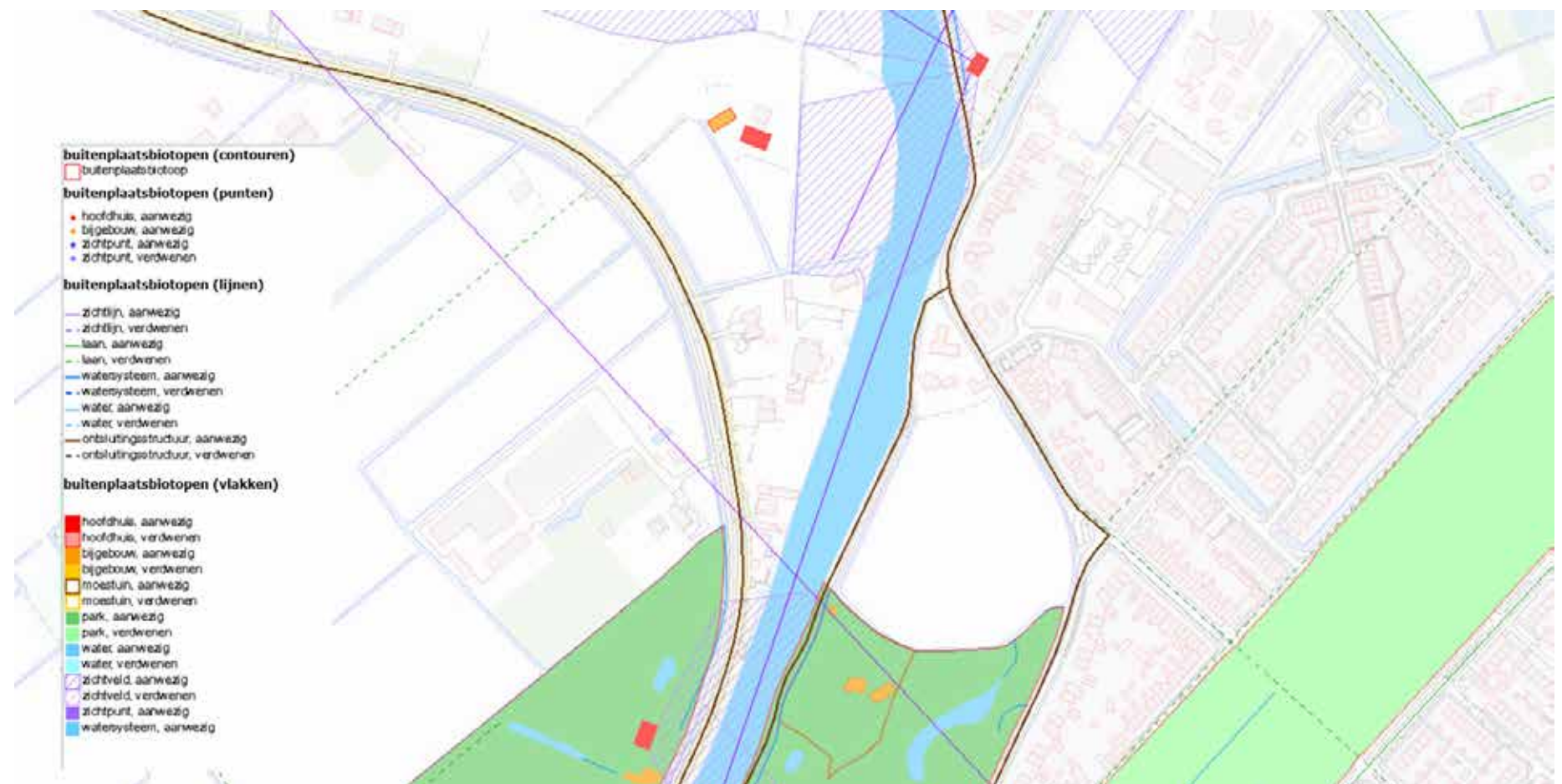
- *Typierend is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische dorpskernen;*
- *Kenmerkend zijn het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter debuitenplaatsen naar het open weiland;*
- *Karakteristiek is de oriëntatie van de hoofdhuizen met hun koepelkamers op de rivier en bij latere buitenplaatsen op de dijkweg, die langs de Vecht-Angstel nog grotendeels het dwarsprofiel uit omstreeks 1811 (Route Impériale 2) heeft behouden;*
- *Bijzonder zijn hier de nog aanwezige sporen van de vele verdwenen buitenplaatsen;*
- *De theekoepel aan de rivier en het smeedijzeren toegangshek tussen bakstenen pijlers aan de weg zijn de beeldmerken voor de Vechtzone;*



De ambities voor de zone zijn:

- *Verbeter de zichtbaarheid van de buitenplaatsen vanaf de rivier en de weg met aandacht voor erfafscheidingen*
- *en de typische watergebonden elementen (kades, boothuizen);*
- *Versterk de karakteristieke oriëntatie en het zicht van de huizen op de Vecht, Angstel en Gein;*
- *Behoud en vergroot het contrast tussen de buitenplaatsen en de (half) open weilanden;*
- *Verbeter de zichtbaarheid van de Vecht, met name tussen 'jaagpad' en water;*
- *Versterk grote aaneengesloten gebieden en voorkom versnippering of fragmentatie;*
- *Behoud de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van versterking van de ruimtelijke structuur: bijvoorbeeld door nieuwe buitenplaatsen - in de Herenvecht (Maarssen-Loenen) en meer conservering van de landelijkheid en 'opruimwerkzaamheden' in de Boerenvecht (Loenen-Nigtevecht).*

De interactieve kaart van de buitenplaats biotopen laat zien dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een buitenplaats ligt. Nabijgelegen buitenplaatsen het Slijk, Vredenhoef, Geesbergen en Vechtsoever hebben geen zichtlijn of -veld die over het plangebied ligt. De Vecht en de Straatweg zijn zonedragers.



Vechtvisie 2002

In juli 2002 heeft de Vechtplassencommissie een studie laten verrichten naar de mogelijkheden van behoud door ontwikkeling in het Vecht- en Plassengebied. Hierin is onderzocht wat de vecht-streek specifiek maakt: de identiteit van de streek. Hoe kan men in deze streek ontwikkelen met behoud van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten. Wonen is de belangrijkste identiteitsbepalende factor van de streek. Dit wonen komt in verschillende 'korrels' voor. Het landschap van de Vecht wordt gemaakt door het samenspel van gebouwen en hun buitenruimte. Huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitens met hun parken en landgoederen met hun bosschages dragen de identiteit van de Vecht. Het geheel van het individuele gebouw en zijn buitenruimte wordt 'korrel' genoemd. De buitenruimte bepaalt in hoge mate de sfeer en de kleur van de korrel en daarmee de verschijningsvorm van het landschap.

Samenspel- repetitie

Bij nieuwbouw zijn vaak alle huizen die gebouwd worden hetzelfde. Dezelfde grootte, dezelfde kappen, hetzelfde materiaalgebruik, dezelfde stijl. Deze letterlijke herhaling is 'onvechts'. De korrels langs de Vecht zijn allemaal verschillend. Niet één gebouw is gelijk. Wanneer ze dezelfde kaprichting hebben, dan hebben ze wel verschillende kappen. Wanneer ze dezelfde materialen gebruiken, hebben ze wel een andere toepassing. Drie buitenplaatsen naast elkaar hebben zich door verschillende architectuur juist van elkaar proberen te onderscheiden. Deze herhaling van verschil is de Vechtse repetitie. Bij alle nieuwbouw zou de welstand hierop moeten toezien.

korrelgrootte kavels
omgeving plangebied

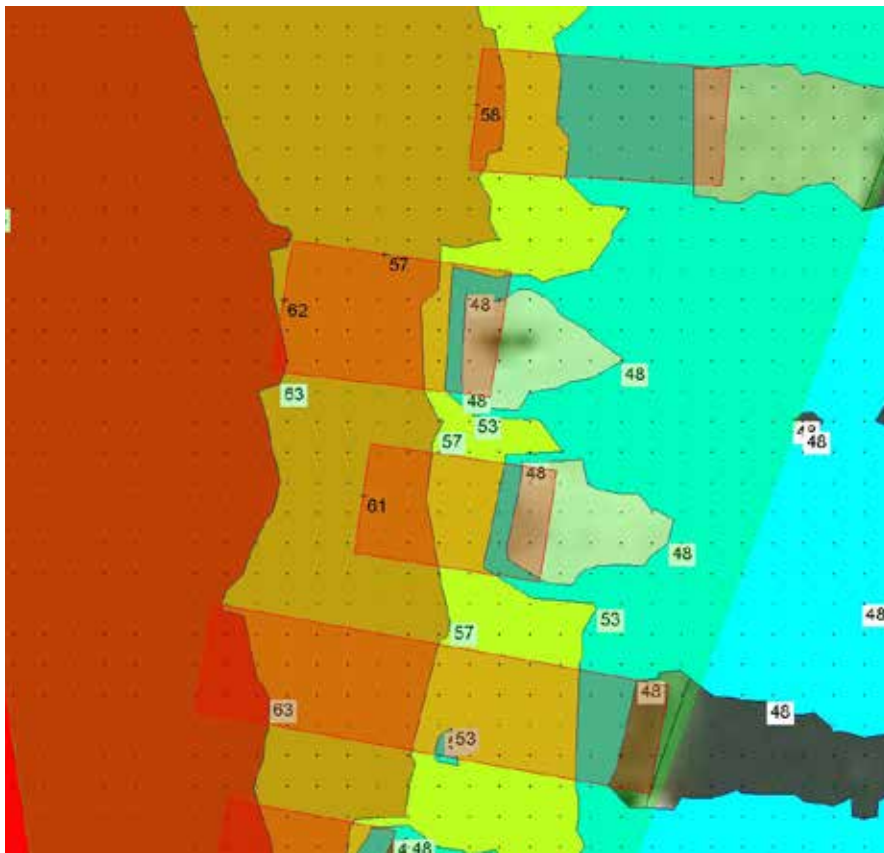
-  villa
-  boerderij
-  buiten
-  landgoed



Wegverkeersgeluid

Op 15-12-2014 is een geluidsadvies opgesteld. Hierin zijn de contouren van het wegverkeerslawaai in kaart gebracht.

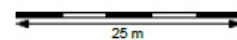
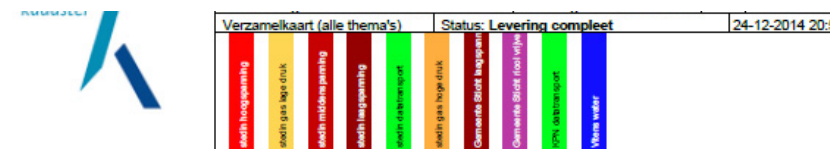
Duidelijk is dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Straatweg beperkingen oplegt aan het ontwerp en de situering van de woningen. Om de geluidbelasting te verlagen staat een aantal opties open. Te denken valt aan een geluidscherm langs de weg, het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek of aan een woningindeling die een niet-geluidgevoelige ruimte situeert aan de oostzijde van de woning. Ook kan nog kritisch worden gekeken naar de verkeersintensiteiten omdat verkeersmodellen niet altijd betrouwbare gegevens genereren

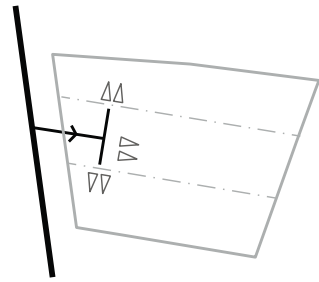


Kabels en Leidingen

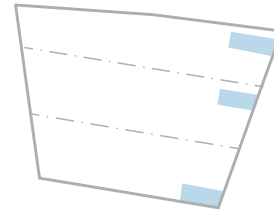
Op 24-12-2014 is voor het plangebied een klic-melding gedaan. Hierop is te zien welke ondergrondse kabels en leidingen er in het plangebied liggen.

Binnen het plangebied zijn momenteel geen kabels- en leidingen aanwezig die beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie.

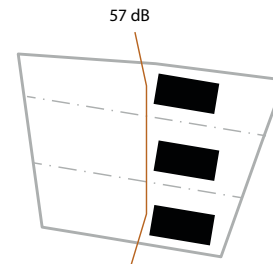




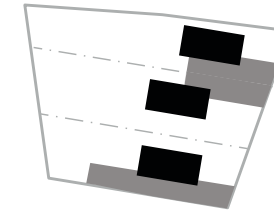
1 toegang voor 3 percelen
 + slechts 1 inrit
 - gedeeld eigendom
 - past meer bij buitenplaatsprincipe



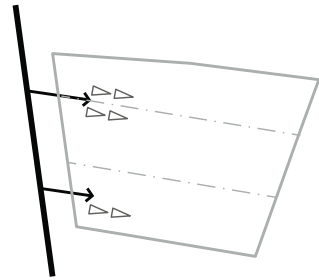
3 insteekhavens



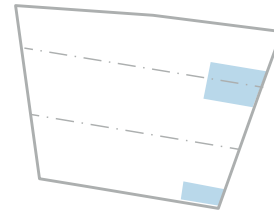
geen dove gevels
 - bebouwing dicht op het water weinig ruimte voor groen aan de Vecht



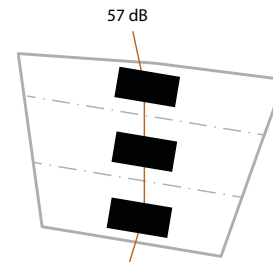
geschakelde bijgebouwen aan het water
 + variatie in bebouwingstypologie
 - weinig doorzicht
 - weinig ruimte voor groen aan de Vecht



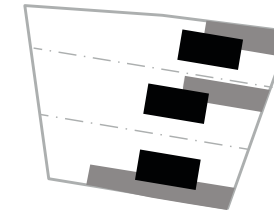
2 toegangen voor 3 percelen
 + slechts 2 inritten



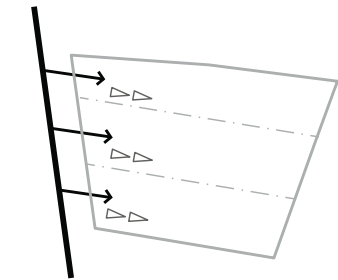
2 insteekhavens, 1 gecombineerd
 +variatie in breedte insteekhavens



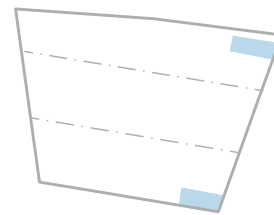
3 dove gevels
 + ruimte voor groen aan de Vecht
 - alle woningen met dove gevel



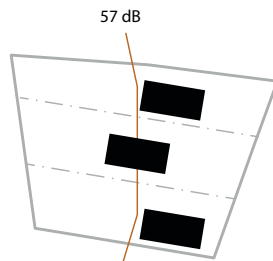
3 bijgebouwen aan het water
 - weinig ruimte voor groen aan de Vecht



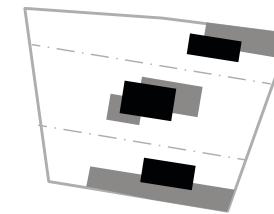
3 toegangen voor 3 percelen
 - 3 inritten
 + eigen oprit per perceel
 + past bij villa korrel



2 insteekhavens
 + variatie in typologie



1 dove gevel
 + variatie in rooilijn
 + ruimte voor groen aan de Vecht



2 bijgebouwen aan het water
 + doorzicht mogelijk
 + ruimte voor groen aan de Vecht

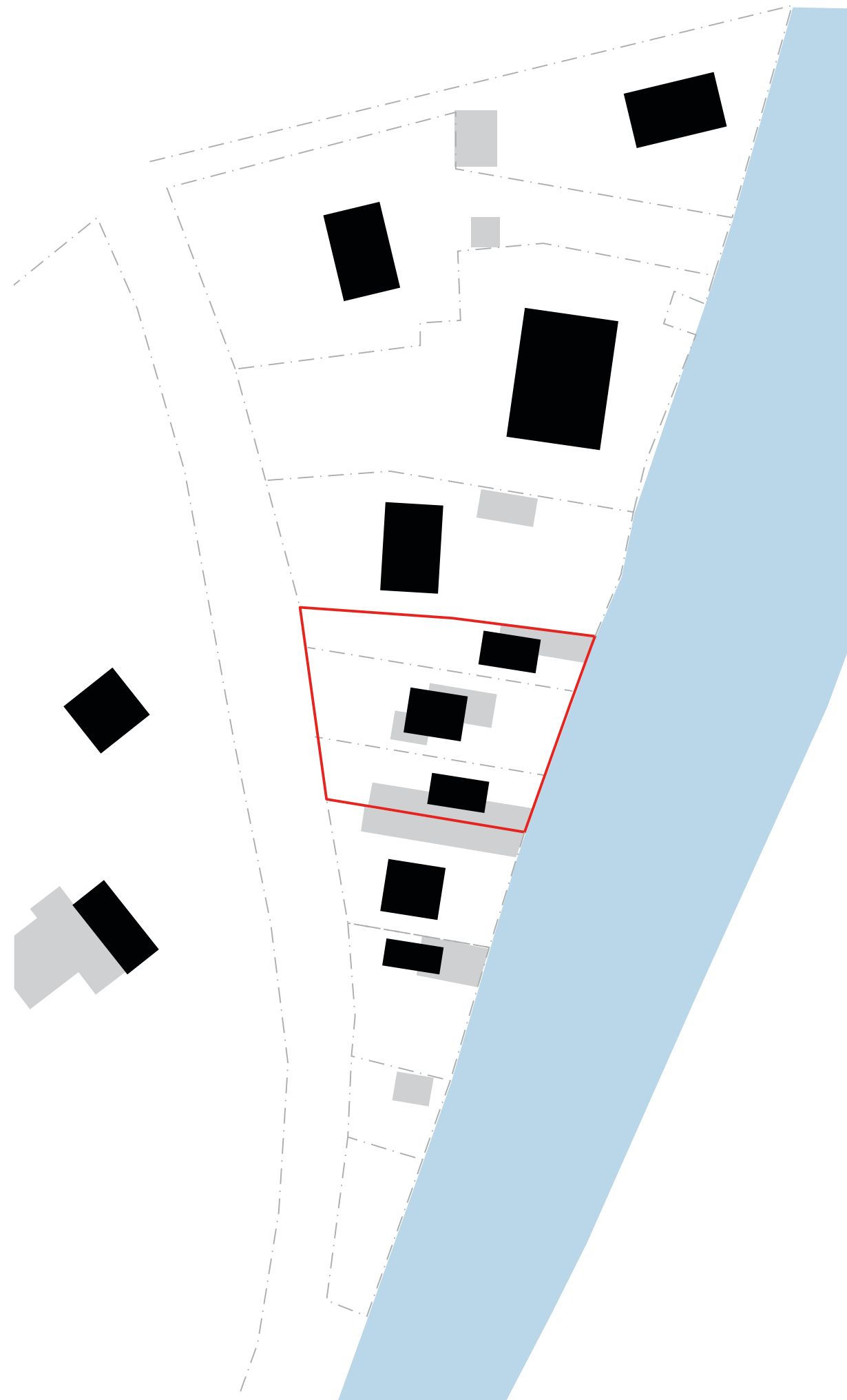
ontsluiting van de kavels

insteekhavens

positie hoofdvolumes door
geluidsbeperving

positie bijgebouwen

afwegingskader



principemodel



volume massas (incl bergingen):
ca. 1497 m3
ca. 1037 m3
ca. 1330 m3
totaal
ca. 3864 m3

model
schaal 1:500

Uitgewerkt model

Het plan bestaat uit 3 grondgebonden, naast elkaar gelegen woningen. Het perceel is verdeeld in drie nagenoeg gelijke kavels. De kavels bestaan uit een herkenbaar hoofdvolume met ondergeschikte aan- en bijgebouwen. Het hoofdvolumes zijn herkenbaar door hun hoogte, vorm en materiaalgebruik.

De meest zuidelijk en meest noordelijk gelegen woningen hebben een boothuis dat gekoppeld is aan de hoofdbebouwing. De middelste woning staat iets meer naar de Straatweg en heeft een ligplaats voor een boot aan het water. De variatie in rooilijnen sluit aan bij de karakterstiek van de villabebouwing aan de Vecht.

Het botenhuis op de zuidelijke kavel is langgerekt en staat parallel aan de loods op het belendende perceel. Hierdoor zal het aanzicht op het plangebied aanzienlijk verbeteren omdat de lange blinde muur van deze loods niet meer zichtbaar is.

De woningen zijn vanaf de Straatweg ontsloten. De zuidelijke woning heeft een eigen oprit, bij de twee andere woningen is de oprit gecombineerd. De tuinen hebben een groene inrichting. Met name aan de zijde van de Vecht is dit van belang om aan te sluiten bij het typische Vechtse beeld.

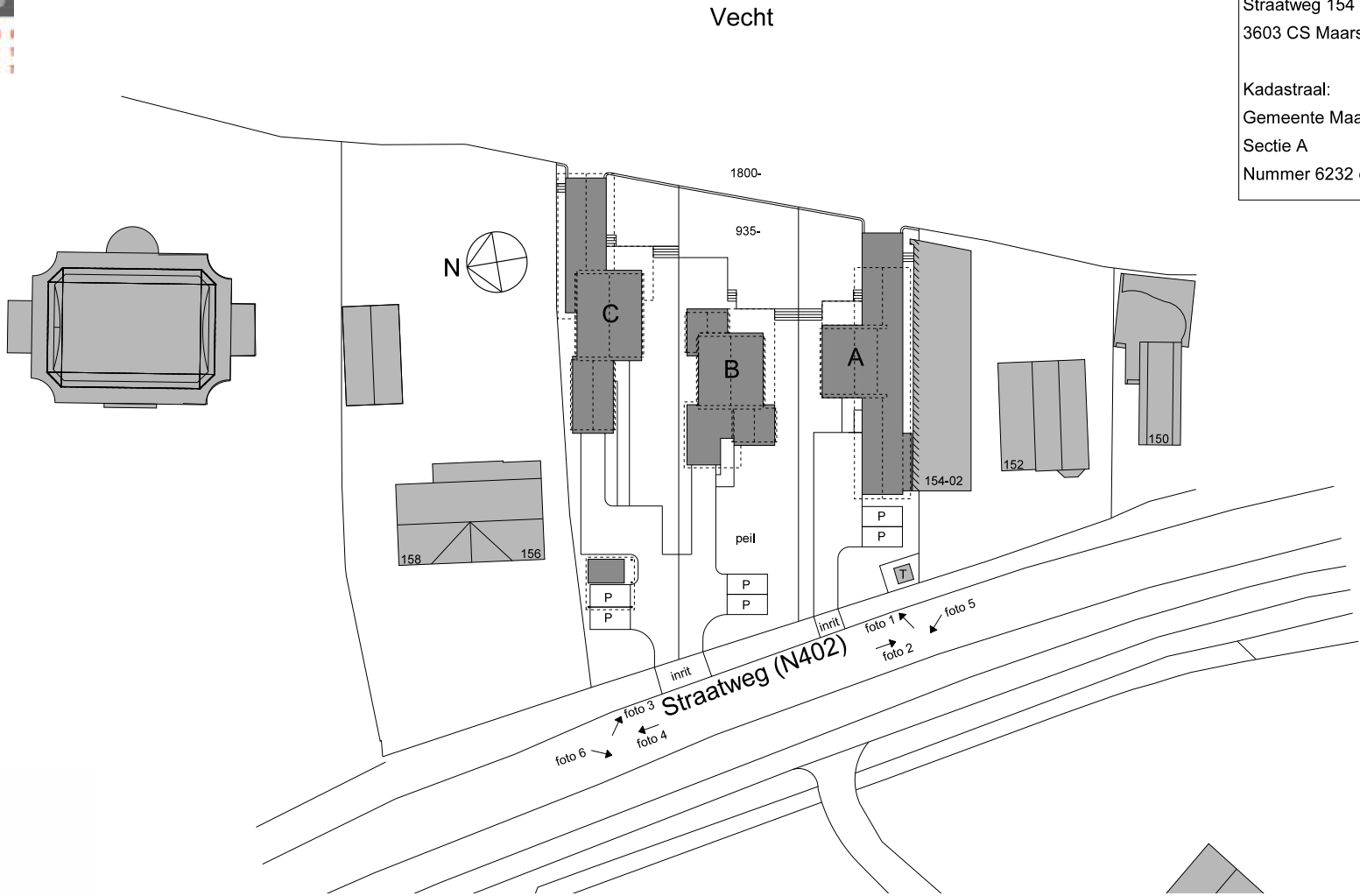
De drie woningen verschillen met name in de aan- en bijgebouwen. De woningen zijn familie van elkaar door eenduidige architectuur, en kleur- en materiaalgebruik.



VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN . 16-04-2015

Adres:
Straatweg 154
3603 CS Maarssen

Kadastraal:
Gemeente Maarssen
Sectie A
Nummer 6232 en 3706



uitgewerkt model

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



ACHTER- EN RECHTERZIJGEVEL WONING C

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



ACHTER- EN RECHTERZIJGEVEL WONING B

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



ACHTER- EN RECHTERZIJGEVEL WONING A

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



VOOR- EN LINKERZIJGEVEL WONING C

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



VOOR- EN LINKERZIJGEVEL WONING B

VECHTVILLA'S TE MAARSSSEN , 16-04-2015



VOOR- EN LINKERZIJGEVEL WONING A

uitgewerkt model