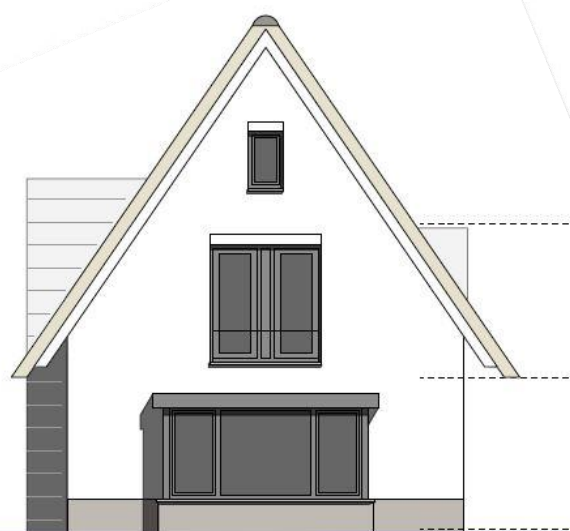




Gemeente Stichtse Vecht

Beeldkwaliteitsparagraaf

Wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42

Stichtse Vecht

Beeldkwaliteitsparagraaf

Wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40 – 42

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Dutch Housing Company
Bezuidenhoutseweg 161
2594 AG 's-Gravenhage



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN: **NL.IMRO.1904.WPLvNiftarl4042THN-OW01**
Projectnummer: **K17057**

Status	Datum
Concept:	16-04-2018

Versie
2

Auteur : ir. S. Blommestein
Projectleider: ir. U. Yntema

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Bestemmingsplan..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	6
1.4	Welstandsnota	6
2	Beeldkwaliteitskader	7
2.1	Beschrijving Laan van Niftarlake.....	7
2.2	Uitgangspunten beeldkwaliteit	7
2.3	Planbeschrijving	8
2.4	Beeldkwaliteit ontwerp voor Laan van Niftarlake 40-42	9
2.3.1.	Ruimtelijke opzet kavel	9
2.3.2.	Ruimte in het profiel	10
2.3.3.	Laan van Niftarlake 40-42	11
2.3.4.	Doorzicht	11
2.3.5.	Voorzijde	12
2.3.6.	Achterzijde.....	13
3	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het Beeldkwaliteitskader Tienhoven - Oud Maarsseveen, vastgesteld op 28 december 2010, beschrijft de kwaliteiten van de linten en geeft criteria voor het bouwen in het buitengebied, die aanvullend zijn op de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitskader gaat echter uit van bestaande woningen. De (toetsings)criteria zijn hier dan ook specifiek op toegespitst.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarsen' (vastgesteld 17 december 2013) is voor het perceel Laan van Niftarlake 40-42 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel maximaal 4 woningen te realiseren. Een voorwaarde hierbij is dat de bouw van de woningen geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitskader Tienhoven-Oud Maarsseveen.

1.2 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarsen' is opgenomen biedt ruimte voor maximaal 4 nieuwe woningen, die in plaats komen van een kerkgebouw met naastgelegen (pastorie)woning. Dit nieuwe programma, vraagt om een plan dat de woonkwaliteit van de nieuwe woningen voldoende garandeert, het parkeren goed oplost én goed is ingepast in deze karakteristieke omgeving.

Aangezien het beeldkwaliteitskader, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, specifiek is geschreven voor (de uitbreiding van) bestaande woningen, is dit kader niet één op één toe te passen op het nieuwbouwplan voor 4 woningen zoals beoogd wordt met de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitskader sluiten hierbij niet goed op elkaar aan. Hiervoor is een andere ruimtelijke opzet nodig dan waarvan is uitgegaan bij het beeldkwaliteitskader.

1.3 Welstandsnota

In de welstandsnota staat voor Tienhoven een terughoudend beleid, gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Het welstandsniveau is gewoon. Dat wil zeggen: gericht op het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven.



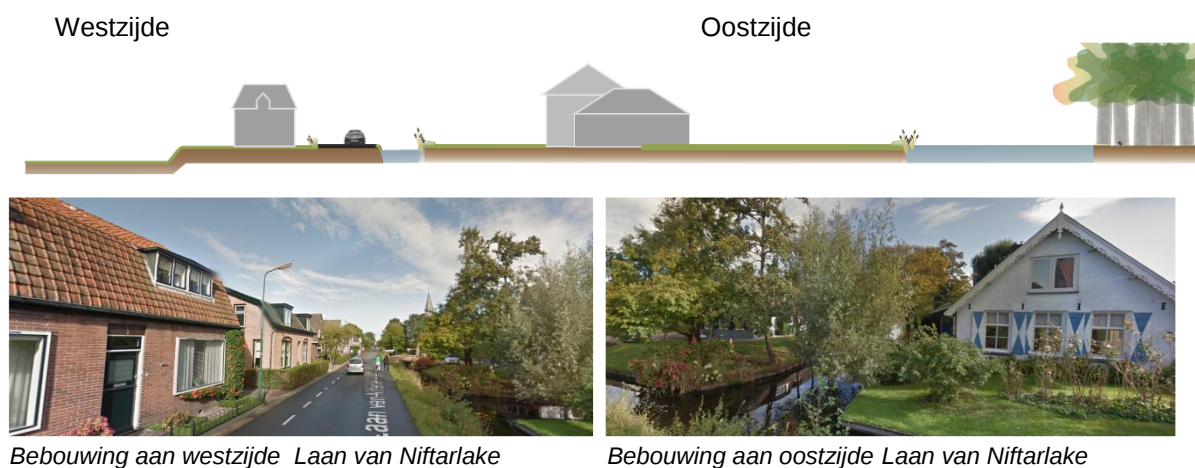
2 Beeldkwaliteitskader

2.1 Beschrijving Laan van Niftarlake

In Tienhoven is de weg recht; binnen het lint is een lange ruimte waarneembaar. Aan weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel.

Aan de westzijde is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt. De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumes en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan deze zijde wordt langs de weg geparkeerd.

Aan de oostzijde is meer ruimte in het lint. De woningen staan verder van de weg en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarssloten het achterland in, waarover soms doorzicht mogelijk is. De bebouwing is veelal groter dan aan de westzijde en staat in een lagere dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een sterk verdicht, kleinschalig groen achterland.



Bebouwing aan westzijde Laan van Niftarlake

Bebouwing aan oostzijde Laan van Niftarlake

2.2 Uitgangspunten beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitskader zijn vier uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit genoemd:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergroete) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte);
- Aan de achterzijde (het openbare domein van de plassen) dient voorkomen te worden dat het groene decor gedomineerd wordt door bebouwing.

De in het beeldkwaliteitskader beschreven regels zijn echter specifiek geschreven voor (uitbreiding van) bestaande woningen. Daarmee zijn deze regels (de hulpmiddelen om te komen tot een passend ontwerp) veelal ook niet één op één te gebruiken voor nieuwbouw.



Bij de locatie Laan van Niftarlake 40-42 is door het veranderende programma een nieuwe, andere inrichting van de kavel nodig om aan te sluiten op de omgeving. De regels in het beeldkwaliteitskader zijn geschreven voor de uitbreiding van bestaande bebouwing, waarbij uit wordt gegaan van een situatie waarbij sprake is van slechts één bestaande woning met bijgebouwen. De kaders zijn niet geschreven voor een nieuwbouw situatie waarbij 4 woningen mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitskader sluiten hierbij niet goed op elkaar aan. Hiervoor is een andere ruimtelijke opzet nodig dan waarvan is uitgegaan bij het beeldkwaliteitskader.

2.3 Planbeschrijving

Voor het plan Niftarlake 40-42 is eigentijdse erf-achtige opzet voorgesteld, die in essentie verwijst naar oude boerenerven, waar de schuren en woning geclusterd stonden rond een achtererf.

In het plan worden de woningen centraal ontsloten door een brug en een pad, dat zich aan de achterzijde verbreedt tot een kleine centrale ruimte waar ook het parkeren plaatsvindt. Dit zorgt voor samenhang en diversiteit, terwijl de openheid en de dieptewerking behouden blijft.

Aan de wegzijde bevinden zich twee volumes met een rieten kap. Deze zijn verschillend door de erker bij de rechterwoning. Achter deze woningen staan twee geschakelde gebouwen met een meer 'schuur-achtig' karakter dat zorgt voor een zachte overgang naar het plassengebied erachter.

Het parkeren is op een goede wijze ingepast, doordat dit onderdeel uitmaakt van het centrale erf en verdekt is gelegen t.o.v. de weg.



Artist impression Laan van Niftarlake 40, gezien vanaf de weg.



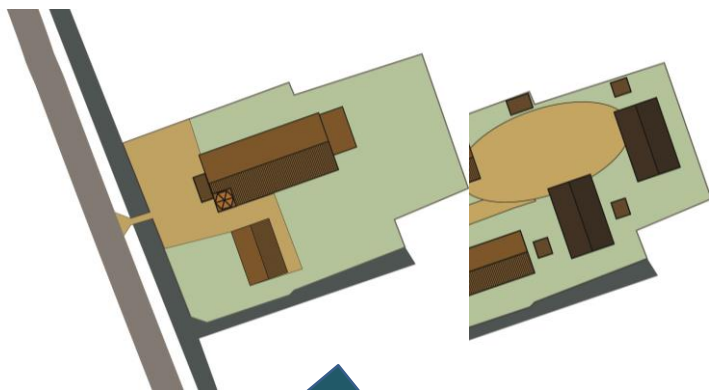
Bebouwingsclusters met woningen en/of andere bebouwing in de tweede lijn komen vaker voor in deze omgeving. Denk hierbij ten eerste aan de meer traditionele boerenerven, zoals bij het perceel Laan van Niftarlake 68/68a waar de historische langhuisboerderij samen met de agrarische schuren een ensemble vormt dat is geclusterd rond een achtererf. Hiervan zijn veel voorbeelden te vinden in de directe omgeving. Maar denk ook aan woonontwikkelingen, zoals bij Laan van Niftarlake 24-26-28 waar drie woningen (waaronder twee in de tweede lijn) ontsloten worden vanaf één inrit. Bij Laan van Niftarlake 14-18 is er sprake van een iets kleiner plan, waar twee woningen geclusterd zijn rond één erf. Bij een ander lint nl. de Herenweg 30-30c te Breukeleveen zijn ook meerdere woningen geclusterd rond een erf.

2.4 Beeldkwaliteit ontwerp voor Laan van Niftarlake 40-42

2.3.1. Ruimtelijke opzet kavel

In de huidige situatie staat de bebouwing (het grotere volume van het kerkgebouw en de bijbehorende woning) centraal op de kavel met daaromheen ruimte voor parkeren en tuin. Deze positionering is nodig om het geheel te laten passen in het lint. De grotere massa van het kerkgebouw vraagt namelijk om een grotere afstand tot de weg en de zijdelingse percelen dan reguliere woningen.

Bij een andere invulling van het terrein moet een zekere onderlinge afstand in acht worden gehouden. Dit is nodig voor privacy. Er is gekozen voor een eigentijdse boerderijachtige opzet. Hierbij staan er twee woningen in het lint. Deze zijn onderling verschillend en hebben ook een andere voorgevelrooilijn om aan te sluiten op het bebouwingslint. Hierachter ligt een compact eigentijds erf, waaraan de andere twee woningen zijn ontsloten en waar ook het parkeren plaatsvindt. Deze achterste woningen zijn ruimtelijk ondergeschikt t.o.v. de lintwoningen door de teruggelegen positie, de volumes die 90 graden gedraaid (t.o.v. de lintwoningen) en de schuurarchitectuur.



NU

*Centraal, groter volume
(kerkgebouw) met dienstwoning
(ensemble) met daaromheen
ruimte (tuin + parkeren)*

PLAN

*Meerdere kleinere volumes in boerderij-achtige opzet
(bebouwing geclusterd rond een gemeenschappelijk erf); de
vorste woningen zijn georiënteerd op het lint en staan haaks
op de weg. De achterste woningen zijn hier haaks op, zijn
ondergeschikt qua uitstraling en hebben een lage goothoogte
en kap aan de zijde van het landschap.*

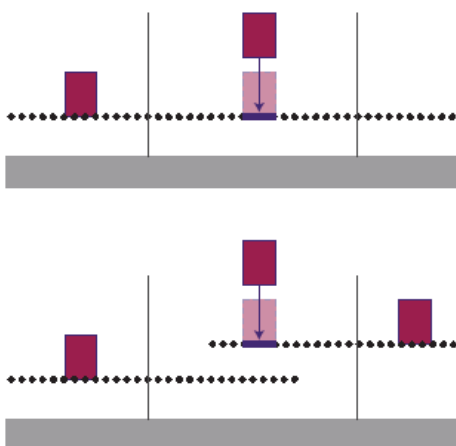


2.3.2. Ruimte in het profiel

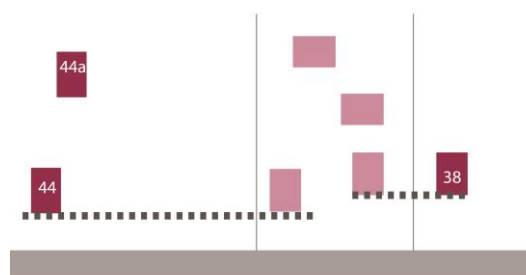
Het bebouwingslint Laan van Niftarlake wordt aan de oostzijde gekenmerkt door een wegsloot die de percelen scheidt van de weg. De woningen staan op ruime afstand van de weg, haaks op het lint en kennen in het algemeen een (licht) verspringende rooilijn t.o.v. de naastgelegen woningen.

In de regels van het beeldkwaliteitskader is dit vertaald door:

- een minimale afstand van 8 meter tot de weg voor de oostelijke lintwoningen;
- uitbouwen tot maximaal de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning. Zijn er woningen aan weerszijden dan geldt de grootste afstand.



Principes voorgevelrooilijn uit beeldkwaliteitskader



Vertaling naar Laan van Niftarlake 40-42.



2.3.3. Laan van Niftarlake 40-42

Om een plan op een goede manier in te passen in de omgeving, is er gekeken naar de samenhang in een groter deel van het lint. Hierbij valt op dat de verspringingen van de voorgevels in het lint zeer divers zijn, maar meestal beperkt van grootte. Omdat woning nr. 44a hier een uitzondering op vormt (locatie is zeer ver naar achteren, deels gepositioneerd achter woning nr. 44) is het in deze situatie passend om de voorgevel(rooilijnen) van de woningen Laan van Niftarlake 38 en 44 als referentiepunt te nemen. Dit is verbeeld in het schema rechtsboven en inzichtelijk gemaakt in de luchtfoto hiernaast.

Toetsing voornemen

Op voorgaande luchtfoto is goed te zien dat de nieuwe woningen meebewegen met het lint en dat de afstanden tussen de woningen geoptimaliseerd zijn door de bebouwing aan de zuidzijde op grotere afstand van de zijdelingse perceelgrens te plaatsen dan bij de noordrand van de kavel.



2.3.4. Doorzicht

Het creëren en behouden van doorzichten tussen bebouwing gaat niet enkel om de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens (zoals verwoord in één van de regels van het beeldkwaliteitskader), maar wordt ook zeker bepaald door de afstand tussen bebouwing van naastgelegen percelen.

In dit kader is het wenselijk om het doorzicht over de haakse watergang aan de zuidzijde van het perceel te vergroten ten opzichte van de bestaande situatie omdat de uitbouw van woning nr 38 juist zeer dicht op de watergang staat.

Toetsing voornemen

Door de verbetering t.o.v. de huidige situatie (grotere afstand (7m) tot de perceelgrens in combinatie met een lagere goothoogte van de nieuwe woning), is de kleine afwijking t.o.v. het beeldkwaliteitskader (8m) acceptabel.

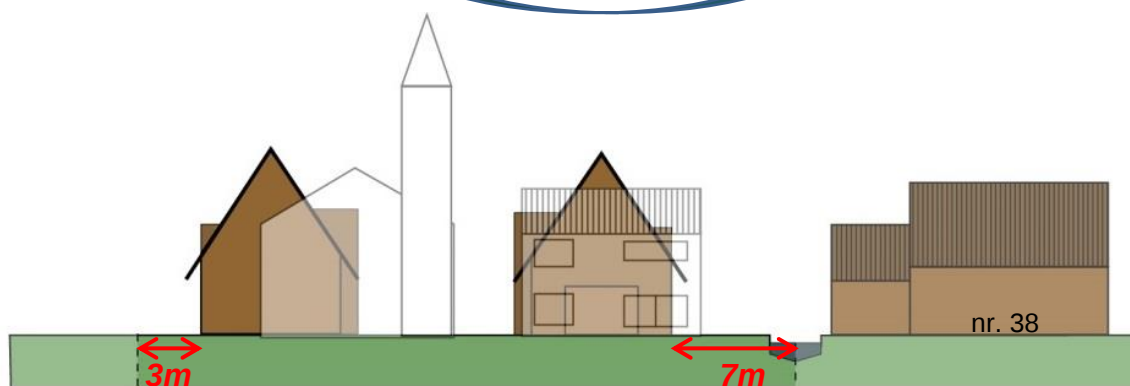
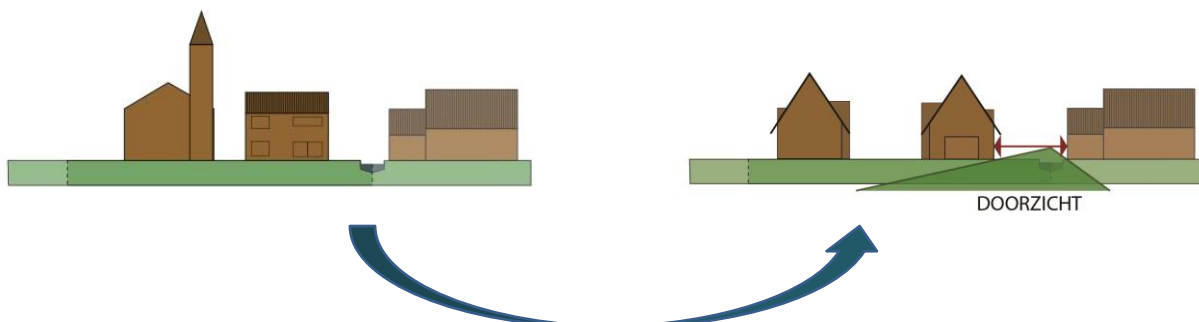
Het is stedenbouwkundig te verantwoorden om de afstand tot de perceelsgrens aan de noordzijde te verkleinen tot een afstand van minimaal 3 meter omdat:

- de bebouwing van perceel nr. 44/44a op ruime afstand staat (duidelijk grotere afstand dan elders in het lint);
- de nieuwe woningen weliswaar dicht bij de erfgrs staan, maar een kleiner volume en beperktere goothoogte hebben dan het huidige kerkgebouw.

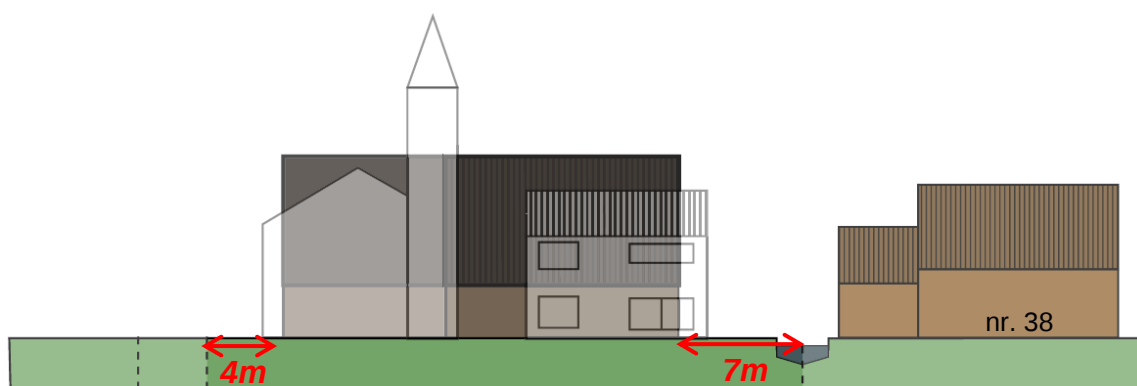
Hiermee is te onderbouwen dat aan de noordzijde de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens korter is dan in de regels van het beeldkwaliteitskader (voor bestaande woningen) als standaard is neergezet. Deze afstand komt echter overeen met de regels in het bestemmingsplan voor wonen en



zijn daarmee niet uitzonderlijk. Omdat hier slechts op 1 locatie een kortere afstand is wordt nog steeds voldaan aan de uitgangspunten van het bkp zoals genoemd in paragraaf 2.2.



Doorsnede: Vergelijk bebouwing Laan van Niftarlake 40-42 NU (in zwart-wit) en TOEKOMST (in bruin-zwart)



Doorsnede: vergelijk bebouwing NU (in zwart-wit) en TOEKOMST twee achterste nieuwe woningen

2.3.5. Voorzijde

Zoals gezegd staan de voorste woningen haaks op de weg, conform de beeldkwaliteiteisen. Met de wit gekeimde gevel en het zadeldak van riet wordt met deze eigentijdse architectuur aangesloten op de omgeving (zie onderstaande foto's en verbeelding).



Bestaande lintwoningen aan de Laan van Niftarlake in de directe omgeving



Nieuwe lintwoningen



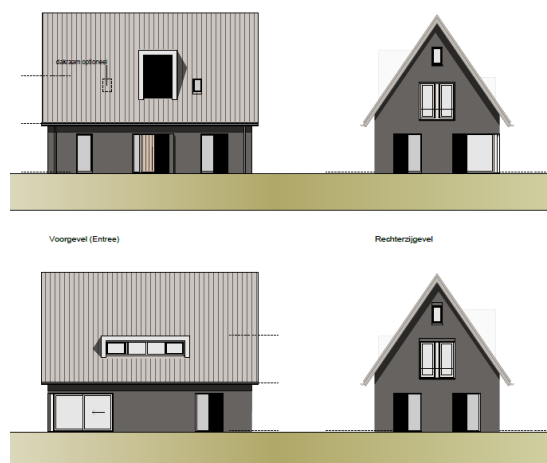
2.3.6. Achterzijde

Aan de achterzijde grenst het perceel niet direct aan de open plas, maar meer aan een verdicht groen en waterrijk gebied. In het plan is hiermee rekening gehouden door geen kopgevels aan de achterzijde te positioneren, maar de woningen 90 graden te draaien t.o.v. de twee lintwoningen. Door daarbij de twee woningen schuin achter elkaar te plaatsen, staat slechts een klein deel van de bebouwing bij de daadwerkelijke achterzijde.

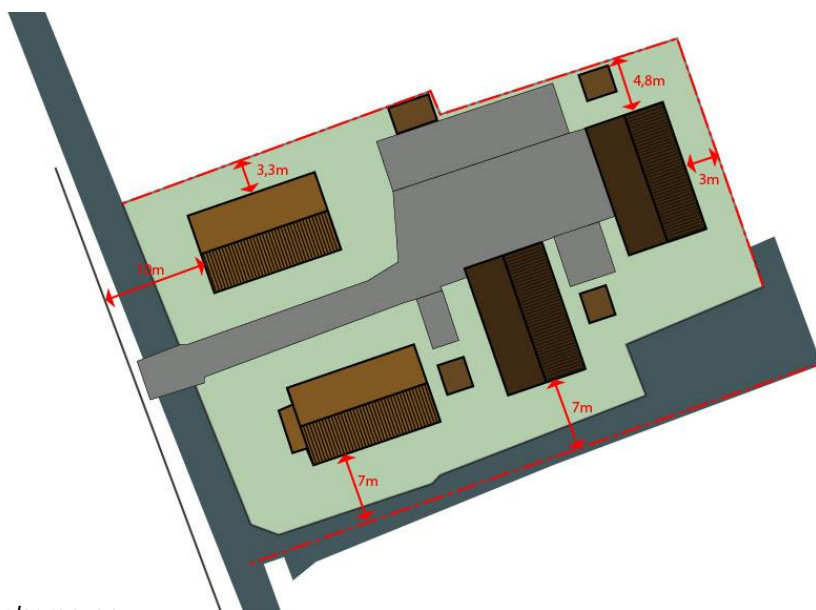
Door beide woningen uit te voeren in een schuurarchitectuur wordt het beeld aan de achterzijde nog verder verzacht. De 2 achterste woningen hebben zodoende een lage goot en stevige zadelkap met ondergeschikte dakkapel.

Ook de gevelopeningen onderscheiden zich t.o.v. de lintwoningen. De gevel van de twee achterste woningen bestaat uit een donkergrijze baksteen en het dak in een middengrijze pan.

Door deze ingrepen is het beeld aan de achterzijde voldoende verzacht en is een afstand van 3 meter tussen achterste woning en de achterste perceelsgrens voldoende.



Impressie van achterste woning



Afstanden bebouwing t.o.v. van perceelsgrenzen



3 Conclusie

De gekozen opzet van het plan voor 4 woningen op perceel Laan Van Niftarlake 40-42 sluit voldoende aan op de omgeving, zowel qua positionering van de woningen, oriëntatie, volumeopbouw en architectuur. Het plan sluit aan bij de (hoofd) uitgangspunten uit het beeldkwaliteitskader. Met voorliggende beeldkwaliteitsparagraaf is dan ook onderbouwd dat de bouw van de woningen geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en dat het voornemen bijdraagt aan de totale kwaliteit van het plan in zijn omgeving.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu