



BEELDKWALITEITSPLAN EN KAVELPASPOORTEN HOGEWEG 261 - AMERSFOORT

5 september 2024

Versie 3.8

ontwerp
kien

Titel	Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten Hogeweg 261 – Amersfoort
Opdrachtgever	Smink Vastgoed/Habitoo
Datum	5 september 2024
Versie	3.8
Projectnummer	205.01
Uitgegeven door	kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.
Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

kien ontwerp

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

A vertical spiral binding on the left edge of the page, consisting of a series of small, dark, rectangular loops.

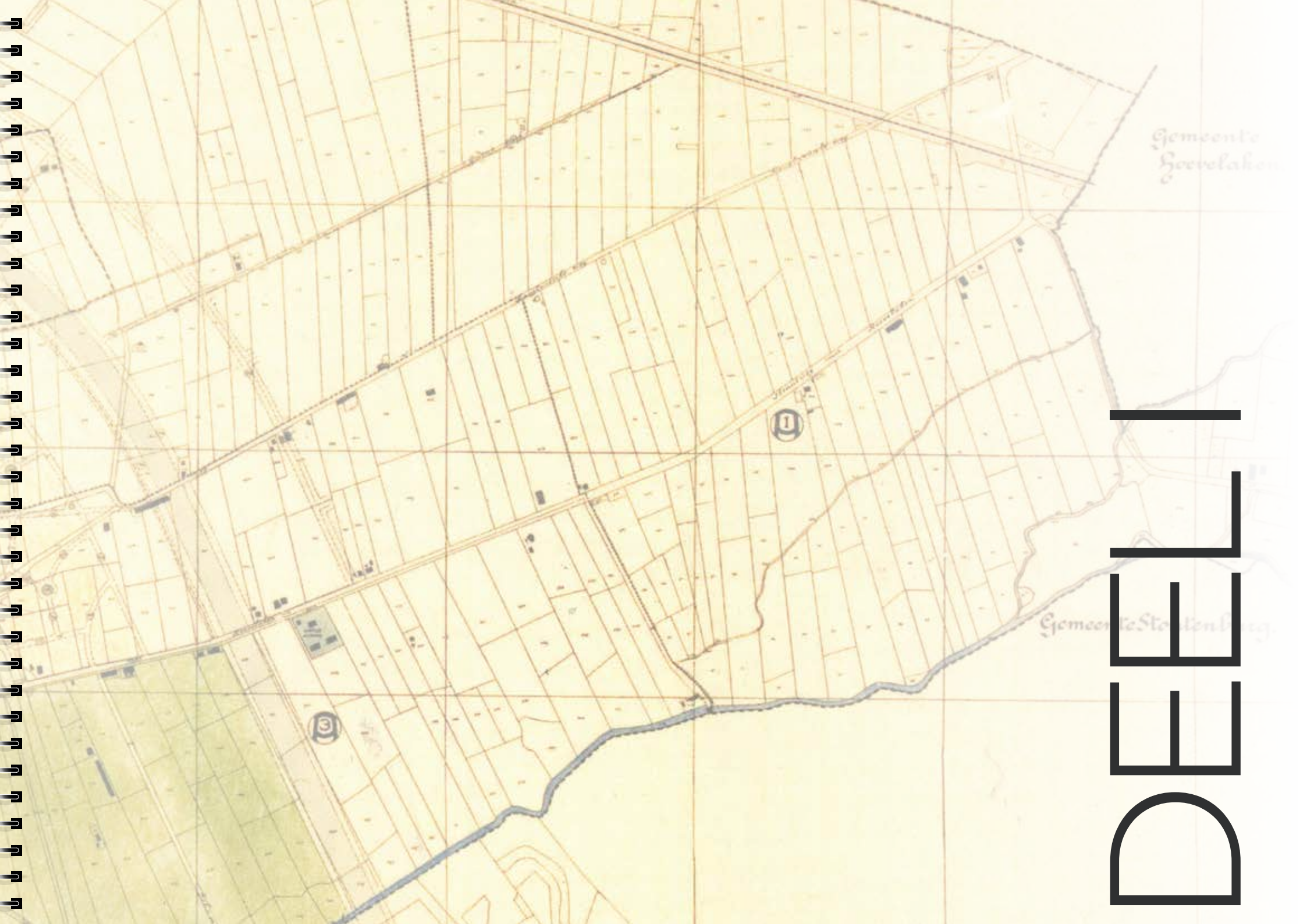
BEELDKWALITEITSPLAN EN KAVELPASPOORTEN HOGEWEG 261 - AMERSFOORT



INHOUDSOPGAVE

DEEL I	7
Inleiding	9
Huidige situatie	11
Programma en opgave	12
Verkaveling	15
Beeldkwaliteit	32
DEEL II	41
Kavelpaspoorten	43





DEEL I

Gemeente Heerlaken

Gemeente St. Antonis





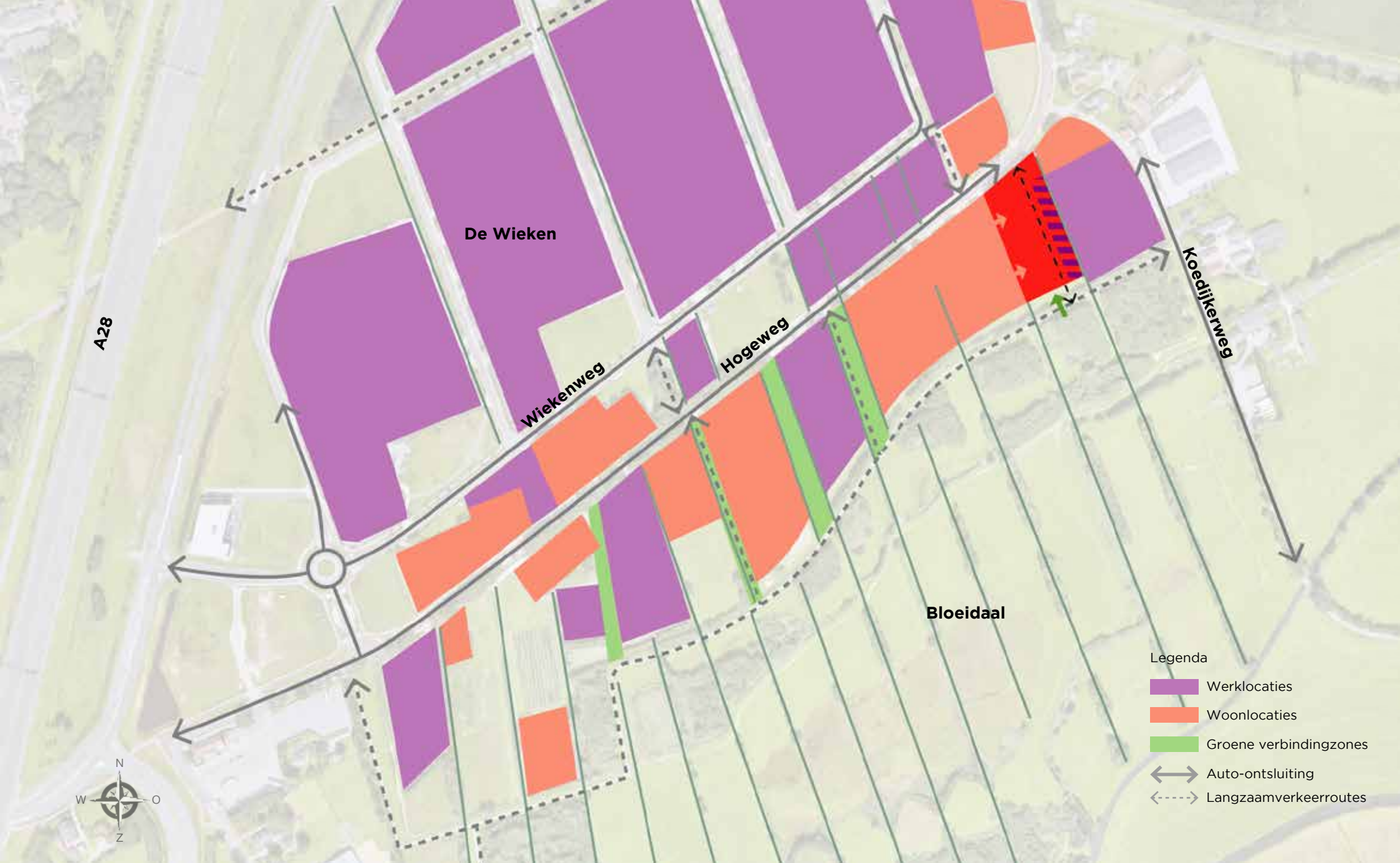
INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de Hogeweg 261 in Amersfoort en is tot stand gekomen door middel van intensief overleg met de gemeente Amersfoort en met de direct betrokkenen. Dit plan schets de toekomstige situatie van het huidige perceel, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen en wensen van de gemeente en de opdrachtgevers.

Om dit plan mogelijk te maken dient er een wijziging te komen van het omgevingsplan. Dit plan vormt de basis voor deze wijziging.

In dit plan wordt ingegaan op de locatie, de programmatische, ruimtelijke en technische randvoorwaarden, het planconcept, het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De beschrijving van de beeldkwaliteit vormt voor de locatie het toetsingskader voor welstand.

In het tweede deel van dit rapport zijn voor de kavels in het plan kavelpaspoorten opgenomen.



HUIDIGE SITUATIE

Locatie

Beschrijving omgeving plangebied

De locatie aan de Hogeweg 261 maakt deel uit van de oorspronkelijke kleinschalige bebouwings- en verkavelingskarakteristiek van het gebied rondom de Hogeweg. De landschappelijke onderlegger vormt de basis voor de verkavelingsstructuur, de situering en oriëntatie van bebouwing en de erfscheidingen.

Hoewel het gehele gebied een gemengd karakter heeft, geldt dat voor sommige functies de vestigingsmogelijkheden zijn geconcentreerd in specifieke deelgebieden. Dit geldt in het bijzonder voor de woningen die de laatste jaren aan het gebied zijn toegevoegd. Uit het oogpunt van milieu (verkeerslawaaï snelwegen en hindercontouren bedrijven) zijn nieuwe woningen geconcentreerd in een tweetal clusters in het middendeel van de Hogeweg. De locatie Hogeweg 261 ligt aan het einde van de Hogeweg, dicht bij de kruising met de Koedijkerweg en op de overgang van een cluster met wonen en een werkgebied.

De locatie heeft in het verleden vooral gefunctioneerd als agrarisch bedrijf. In de huidige situatie ligt de locatie braak.

Historische ontwikkeling

Het gebied ten zuiden van de Hogeweg maakt deel uit van een kleinschalig veengebied met geconcentreerde bebouwing langs de Hogeweg, de oorspronkelijke ontginningsas. Het oorspronkelijke veendek is verdwenen, maar de voor de veenontginning kenmerkende laaggelegen diepe en smalle strokenverkaveling is nog grotendeels intact gebleven. Langs de Hogeweg staat nog bebouwing die typerend is voor de historie van het plangebied; verschillende veeboerderijen en de villaboerderij Maxhoeve.

In de loop der jaren zijn er ook zelfstandige woningen en bedrijven met dienstwoning in het gebied gerealiseerd, waardoor langzaam de stap naar een meer gemengd karakter in gang is gezet.

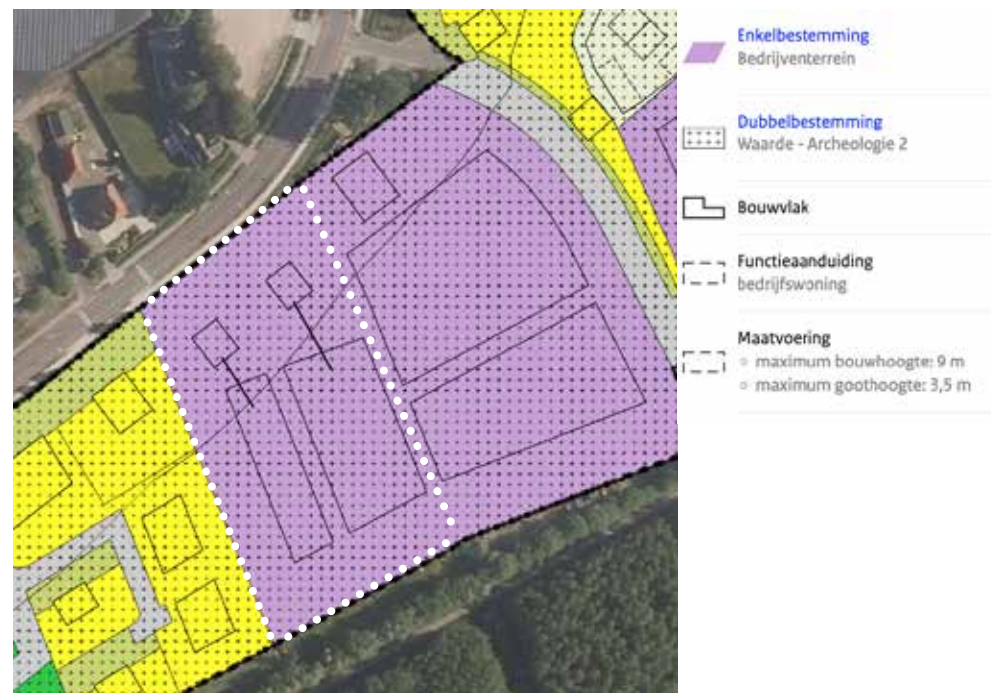
De huidige bebouwing op de locatie is van 1959. De locatie op nummer 261 heeft ruim 120 jaar dienstgedaan als agrarisch perceel en wordt nu, in de geest van het meer gemengde karakter van de Hogeweg, herontwikkeld.

Huidige bestemming

Voor de huidige locatie geldt een bedrijfsbestemming. Binnen de regels is het mogelijk twee bedrijfshallen te realiseren met twee bedrijfswoningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Archeologie 3. Op en in de gronden met deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ontwikkelingen in de omgeving

Rondom de locatie is in de afgelopen jaren veel veranderd. Ten zuiden van de locatie is tussen 2010 en 2019 de woningbouw aan De Tabaksschuur gebouwd. Ten noorden van de locatie zijn in 2016 en 2019 bedrijfshallen gebouwd voor opslag. Aan de Hogeweg is een nieuwe woning gerealiseerd.



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan



Hindercontour van de bedrijven aan de Koedijkerweg

PROGRAMMA EN OPGAVE

Programma

Wonen

Amersfoort is een geliefde stad om te wonen. Om invulling te geven aan de vraag, heeft de gemeente de ambitie om tot 2030 duizend woningen per jaar te bouwen. De prognose is dat deze ambitie ruimschoots gehaald gaat worden. Daarvoor moeten er wel blijvend locaties beschikbaar zijn. Voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling op de locatie is een ontwikkeling aansluitend op de woningbouw aan De Tabaksschuur gewenst.

Vrijstaande woningen

Naast de algemene behoefte aan meer woningen in Amersfoort is er ook een ambitie voor het type woningen en de locatie van de woningen. Een van de eisen voor nieuwbouwoontwikkelingen is de realisatie van minimaal 35% sociale huurwoningen voor ontwikkelingen met meer dan 11 woningen. Omdat er op de locatie maximaal 11 vrijstaande woningen worden gerealiseerd geldt deze eis niet voor de locatie aan de Hogeweg 261.

Werken

Naast de grote vraag naar woningen is er ook een grote vraag naar werkruimtes. Dit zijn zowel grotere als kleinere werkruimtes. Mede omdat de locatie op dit moment over een bedrijfsbestemming beschikt, heeft de gemeente de wens om een mogelijkheid te creëren voor kleine bedrijven om zich hier te vestigen. Wonen en werken zal hier gecombineerd kunnen worden.

Stedenbouwkundige opgave

Naast de programmatische uitgangspunten gelden voor de locatie ook de nodige ruimtelijke en technische uitgangspunten. Samen met de programmatische uitgangspunten kan de stedenbouwkundige opgave voor de locatie worden bepaald.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De ontwikkeling op de locatie dient een logische aansluiting te krijgen op de bebouwingsstructuur aan de Hogeweg. Het beeld van de zuidoostzijde van de Hogeweg wordt vooral bepaald door een bebouwingslint met woningen op ruime kavels. De beleving van de locatie dient op een logische wijze aan te sluiten op dit beeld, waarbij de zijde van de Hogeweg duidelijke representatief wordt.

In de verkaveling aan de zuidoostzijde van de Hogeweg is de oorspronkelijke agrarische verkavelingsrichting nog goed herkenbaar met een duidelijke hoofdrichting bijna haaks op de Hogeweg. De ontwikkeling dient op een vanzelfsprekende wijze aan te sluiten op deze verkavelingsrichting. De watergangen aan weerszijden van de locatie zijn stille getuigen van deze verkavelingsrichting. Ondanks dat deze watergangen veelal droog staan, vormen ze wel een natuurlijke afscheiding.

Aan de achterzijde grenst de kavel aan het natuurgebied Bloeidaal. Ter bescherming van dit natuurgebied dient de laatste 10 meter van de kavel, die grenst aan het natuurgebied Bloeidaal, de bestemming natuur te krijgen. Hierdoor ontstaat er vanuit de ontwikkeling een geleidelijke overgang tussen het woon-werkgebied en het natuurgebied.

Bij de inrichting van het gebied wordt door de gemeente gevraagd om een zo geleidelijk mogelijke overgang met de woningbouw aan De Tabaksschuur.

Het maken van een extra langzaamverkeersverbinding tussen de Hogeweg en het fietspad door het natuurgebied Bloeidaal is geen harde eis, maar wel een wens van de gemeente.

Technische uitgangspunten

Naast ruimtelijke uitgangspunten zijn er ook technische aspecten die van invloed zijn op de inrichting van de kavel. Het meest bepalende voor deze locatie is het geluid. Zo gelden er geluidscontouren voor de bedrijven aan de Koedijkerweg, is er een geluidscontour van een locatie aan de overzijde van de Hogeweg en speelt op grotere afstand ook het geluid van het spoor en de autosnelweg.

Geluidsonderzoek heeft uitgewezen dat alleen de geluidscontour van de bedrijven aan de Koedijkerweg van invloed zijn op de verkavelingsopzet. Ondanks dat de geluidhinder in de praktijk zeer beperkt zal zijn, is er

wel de mogelijkheid dat er aanzienlijke hinder kan optreden. Voor een goed woon- en leefklimaat zal er of voldoende afstand moeten worden gehouden tot de bedrijven, of zullen er geluidswerende maatregelen moeten worden getroffen. De gemeente heeft als uitgangspunt meegegeven dat het weren van geluid onderdeel moet zijn van de verkavelingsopzet, waarbij een geluidsscherm niet als passend wordt gezien.

Opgave

Bovenstaande uitgangspunten maken van de ontwikkeling een complexe opgave. De opgave voor het gebied kan daarbij als volgt worden omschreven:

De ontwikkeling van het plangebied moet bijdragen aan goede ruimtelijke inpassing aan de Hogeweg, waarbij wordt vormgegeven aan een representatieve uitstraling aan de Hogeweg, aan een goede overgang van wonen naar werken en aan een goed woon- en leefklimaat. Hierin wordt ruimte gevonden voor zowel wonen als een serieus aandeel werken.

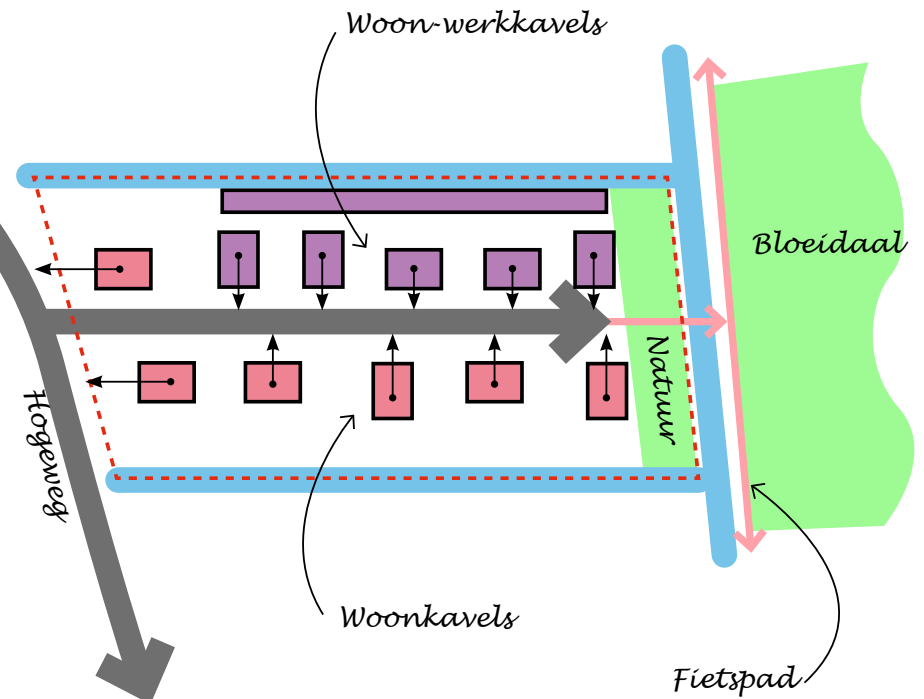


VERKAVELING

Planconcept

Om op een passende manier invulling te geven aan de stedenbouwkundige opgave, is vooral gekeken naar de recente ontwikkelingen aan de Hogeweg. De ontwikkeling aan De Belschuur geldt als de belangrijkste referentie voor de locatie. Hier staan aan de Hogeweg de woningen duidelijke georiënteerd op en licht gedraaid ten opzichte van de Hogeweg. De woningen benadrukken zo de oorspronkelijke verkavelingsrichting.

De kavels verder naar achteren, staan geordend langs een centrale insteek vanaf de Hogeweg die ook de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgt. De woningen staan haaks op deze weg. Als overgang tussen het woongebied aan De Tabaksschuur en de bedrijven aan de Koedijkerweg worden aan de Hogeweg en aan zuidwestzijde van de locatie kavels uitgegeven waar gewoon wordt, en aan de noordoostzijde van de locatie worden woon-werkkavels uitgegeven. Op deze woon-werkkavels worden als geluidswerende maatregel aaneengesloten werkruimtes gerealiseerd. Zo wordt er een overgang van wonen naar werken vormgegeven en wordt tegelijkertijd het geluid van de bedrijven aan de Koedijkerweg geweerd.





Legenda

	Woningen en woon-werk-eenheden
	Tuinen
	Tuinen - oprit
	Tuinen - groen
	Woonstraat
	Voet- en fietspad
	Parkeren op eigen terrein
	Parkeren op openbaar gebied
	Groen/talud
	Groene erfafscheiding
	Bomen
	Lichtmast
c	Opstelplekken minicontainers
	Natuurzone
	Water
---	Plangrens

Verkavelingsplan

Het planconcept is uitgewerkt in een concreet verkavelingsplan, waarbij de verschillende bouwvolumes zijn uitgewerkt in woningen en werkeenheden.

Kavels

De locatie wordt opgedeeld in 11 kavels. De kavels worden verkocht en de kopers kunnen binnen de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan een woning bouwen. Ter afscherming van het mogelijke geluid van de bedrijven ten noorden van de locatie worden op 5 kavels aaneengesloten bedrijfsunits (casco) gerealiseerd en meeverkocht met de kavel.

De twee kavels aan de Hogeweg zijn woonkavels. De woningen op deze kavels zijn sterk op de Hogeweg georiënteerd.

De overige woningen krijgen een vrijere opzet, waarbij de woningen wel haaks staan op de centrale ontsluiting. Binnen de kavel ligt een bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd. Dit zorgt voor een losse opzet en voldoende ruimte tussen de woningen.

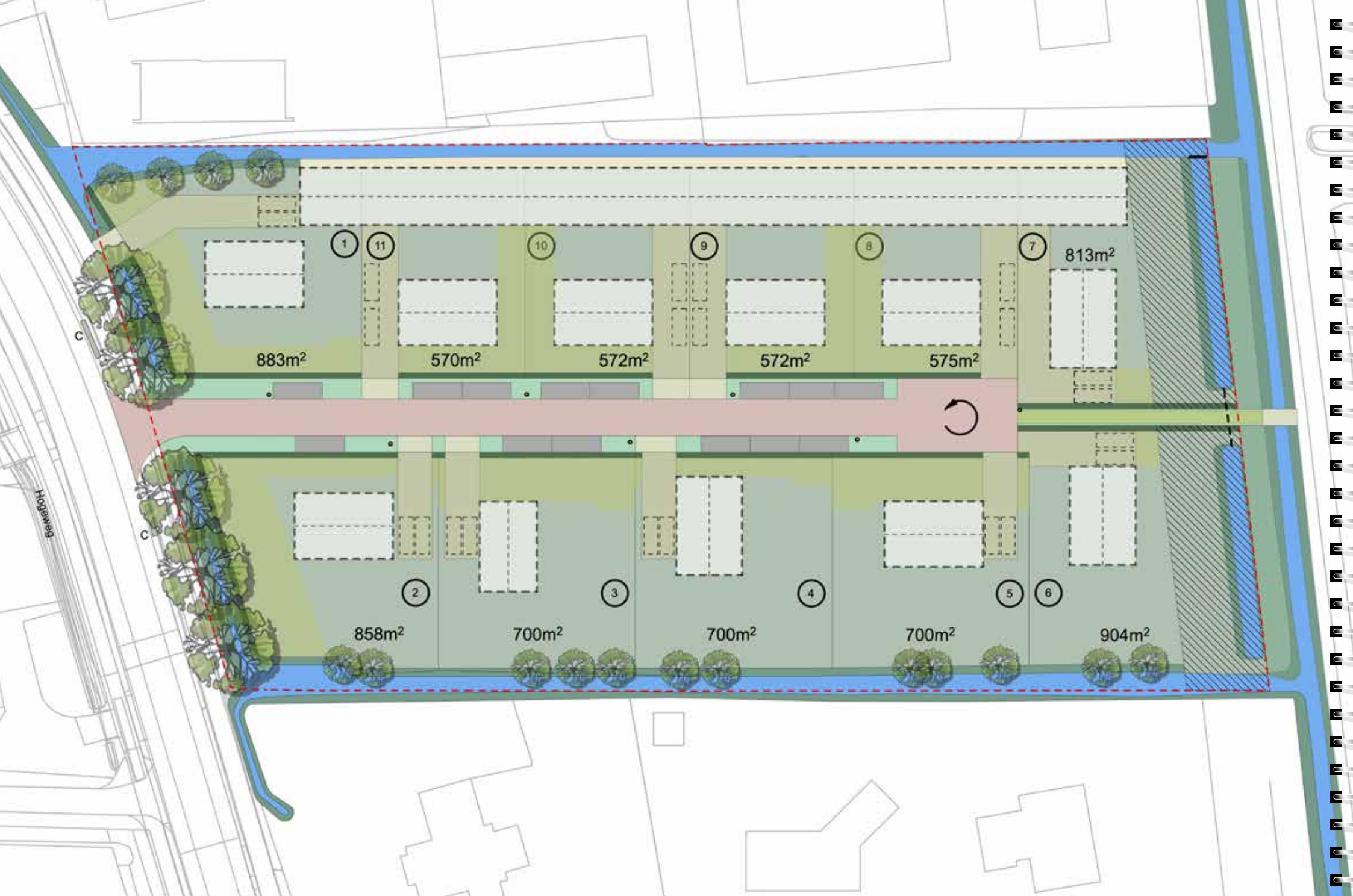
Een deel van de kavels aan de zijde van het natuurgebied Bloeidaal bestaat uit natuur. In dit deel worden ook extra watergangen gegraven voor het bufferen van hemelwater. De natuur zal vooral bestaan uit bloemrijk grasland en natuurlijke oevers.

Centrale ontsluiting

De woningen worden ontsloten door een centrale ontsluitingsweg. Door de eenduidige inrichting van het wegprofiel wordt de langgerektetheit van de kavel benadrukt. Aan de andere zijde ligt een groenstrook die op een aantal plekken is onderbroken door een inrit naar een woonkavel.

Om zo min mogelijk verharding te realiseren, is de weg 4,5 meter breed en worden de parkeervakken uitgevoerd met graskeien. Aan de Hogeweg worden aan weerszijde van de centrale ontsluitingsweg twee stroken met vlakke grastegels aangelegd ten behoeve van het plaatsen van de minicontainers voor restafval, PMD, papier en gft. De inrichting van het openbaar gebied wordt uitgevoerd conform de HIOR.

In het verlengde van de ontsluiting ligt een doorsteek naar het fietspad langs het natuurgebied Bloeidaal. Via deze doorsteek kunnen wandelaars en fietsers naar het natuurgebied gaan. De doorsteek wordt uitgevoerd in graskeien. De doorsteek naar het natuurgebied wordt ten behoeve van de ecologie voorzien van een sobere brugconstructie in de vorm van een betonplaat zonder leuningen.



Waterstructuur

De watergangen/greppels aan weerszijden van de locatie worden behouden. De greppel langs de Hogeweg wordt behouden. Dit versterkt het profiel van de Hogeweg en draagt bij aan een natuurlijk erfafscheiding. Ter compensatie van de extra verharding op de kavel worden in de natuurzone aan de achterkant van de locatie extra watergangen gegraven. Deze zorgen voor extra buffercapaciteit bij hevige regenval.

Overgang openbaar – privé

Voor een eenduidige uitstraling van de overgang tussen het openbaar gebied en de privé-tuinen worden overal beukenhagen voorgeschreven van maximaal 1,2 meter hoog.

Natuurzone

De overgang tussen de woningen en natuurgebied Bloeidaal bestaat uit een 10 meter brede zone die aansluit op de kavels aan de zuidzijde van het plan. Om er voor te zorgen dat deze zone ook als natuur wordt

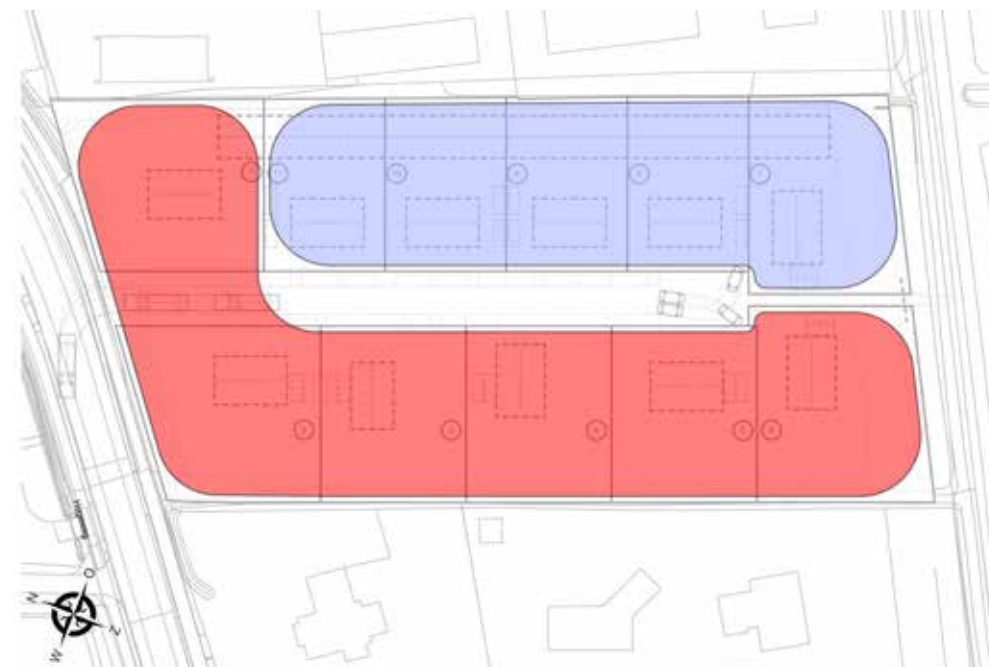
Legenda

-  Woningen en woon-werk-eenheden
-  Tuinen
-  Tuinen - oprit
-  Tuinen - groen
-  Woonstraat
-  Voet- en fietspad
-  Parkeren op eigen terrein
-  Parkeren op openbaar gebied
-  Groen/talud
-  Groene erfafscheiding
-  Bomen
-  Lichtmast
-  c Opstelplekken minicontainers
-  Natuurzone
-  Water
-  Plangrens

ingericht en behouden blijft, krijgt de natuurzone de bestemming natuur met dubbel gebruik tuin. Dat zorgt ervoor dat er niet in mag worden gebouwd. Voor de zone wordt een inrichtings- en beheersplan opgesteld. en bij de inrichting van het gehele plan wordt de zone als natuur ingericht en beplant. De kaveleigenaren krijgen voor de natuurzone een instandhoudingsplicht met een kettingbeding.

Geluid

De locatie aan de Hogeweg staat onder invloed van een aantal geluidsbronnen. De belangrijkste bronnen waar rekening mee moet worden gehouden zijn de bedrijven aan de noordoostzijde van de locatie. Juist daarom zijn daar de aaneengesloten werkeenheden geprojecteerd. Het geluidsonderzoek heeft aangetoond dat er voor de woning op kavel 1 woning aanvullende maatregelen nodig zijn. Om deze woning aan de zijde van de achtertuin van te openen gevelopening te voorzien, zoals een deur of een te openen raam, zijn op kavel 1 de bedrijfsunits met 7,5 meter verlengd. Dit bijgebouw kan voor kavel 1 dienen als berging en/of garage.



Kaveltypen

Legenda

-  Woonkavel
-  Woon-werkkavel

Duurzaamheid

De ontwikkeling van de Hogeweg 261 leidt tot een integrale ruimtelijke meerwaarde voor dit deel van de woon-werkzone Bloeidaal. De ontwikkeling vormt een vanzelfsprekende overgang tussen het werken en het wonen en past goed in de groene en landelijke omgeving. Naast de grote behoefte aan extra woningen is er ook behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimtes. Het plan biedt aan beide ruimte.

De voor autoverkeer doodlopende straat biedt een veilig en rustig woonmilieu. Dit stimuleert het gebruik ervan door de bewoners, wat vervolgens weer tot een sterke sociale cohesie kan leiden. De voetgangersdoorsteek naar het natuurgebied Bloeidaal biedt voor alle bewoners in de woon-werkzone Bloeidaal om een recreatief rondje te lopen. Dit stimuleert bewegen en ontmoeten.

De woningen en bedrijfsruimtes worden gebouwd volgende meest recente duurzaamheidseisen. Qua materiaalgebruik wordt ingezet op natuurlijke materialen die goed kunnen worden hergebruikt.

Voor het project geldt het ambitieniveau voor kleinere projecten. Dit betekent de niveaus 'basis' en 'basis plus'. Zo wordt de openbare ruimte zo veel mogelijk ingericht met gebakken klinkers. Deze gaan langer mee en behouden langer een kwalitatief hoge uitstraling.

De Gemeente Amersfoort werkt met het zogenoemd ambitieweb voor de duurzaamheidsopgave. In dit schema komen alle duurzaamheidsaspecten samen. Bij de ontwikkeling aan de Hogeweg 261 wordt op bijna alle aspecten ingezet op het basis-plusniveau. Op het gebied van energie worden de kopers van de kavels begeleidt in het maken van duurzame keuzes in het woningontwerp.

Qua materiaalgebruik wordt gewerkt met natuurlijk en recyclebare materialen. Door het behoud en uitbreiding van de bestaande watergangen, de aanleg van wadi's, de minimale verharding en het gebruik van open verharding bij de parkeerplekken en het voetpad is het gebied klaar voor zware regenbuien en biedt het in droge periodes reserves voor het groen.

De aanplant van bomen en groen in het plan draagt bij aan het tegengaan van hittestress. Het groen in het straatprofiel, de tuinen en de natuurzone dragen bij aan biodiversiteit en de bomen versterken de beleving van de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren in het gebied.

Groen draagt bij aan sociale veiligheid en productiviteit. Maar ook aan gezondheid en welbevinden en sociale cohesie. De toe te passen beplanting is gebiedseigen en sluit aan op de beplanting in het aangrenzende natuurgebied.

De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan de verbetering van de bodemkwaliteit op de locatie. Het nieuwe gebruik verlaagd het risico dat er verontreiniging van de bodem optreedt. De inrichting van de kavel is geoptimaliseerd door het plaatsen van bebouwing die het geluid van de naastgelegen bedrijven afschermt. Hierdoor kan de kavel intensiever gebruikt worden zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid.

Qua ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op een bij de omgeving passende ontwikkeling met een hoog basisniveau qua uitstraling, groen en materiaalgebruik. De locatie is uitstekend bereikbaar voor zowel de auto, de bus als met de fiets. De kleinschalige bedrijven liggen dicht bij de bedrijven op de Wieken en andere bedrijven rond de Hogeweg. Dit kan voor veel bedrijven versterkend werken.





Meidoorn

Liguster

Gelderse roos

Kardinaalmuts



Foto's genomen in Bloedaal

Aansluitend op natuurgebied Bloedaal alleen gebiedseigen beplanting zoals: wilgen, elzen, berken, meidoorn, wilde kardinaalmuts, Gelderse roos, kornoelje, liguster, hondsroos, riet.

Bodembedekken, lage heesters

Rietkraag

Beukenhagen (groen) op privéterrein

Plangrens

Knotelzen

bloemrijk grasland

Eiken

Hogeweg

Knotwilgen

Rietkraag



Beplanting

De beplanting op en rond de locatie draagt bij aan de ecologische waarden en aan de identiteit van de plek. Gekozen is voor een heldere groenstructuur en gebiedseigen beplanting.

Aan de Hogeweg worden vijf eiken aangeplant in dezelfde ritmiek als elders aan de Hogeweg. Langs de watergangen worden knotelzen en knotwilgen aangeplant. Deze versterken de structuur en nemen deels het zicht weg op de nieuwe bedrijfsbebouwing. Langs de centrale ontsluiting worden een bodembedekker en eventueel wat lage heesters gepland. De natuur op de achterste kavels bestaat vooral uit bloemrijk grasland en natuurlijke oevers. Buiten de kavel staat er langs het fietspad (Bloedaalpad) een gesloten heg met soorten als meidoorn en wilde kardinaalsmuts.



Beheer en onderhoud:

Het beheer en onderhoud van de C-watergangen vindt plaats conform de legger van Waterschap Vallei en Veluwe: dit houdt in dat het onderhoud door de eigenaren van de aanliggende percelen uitgevoerd zal worden. C-watervan hebben naast een afvoerende functie voornamelijk een waterbergende functie. Het waterschap voert geen schouw uit op het onderhoud.

De oostelijke en westelijke watergang liggen in de uitgeefbare percelen en zullen door de perceeleigenaren onderhouden worden. De greppel langs de Hogeweg ligt voornamelijk op de kavels 01 en 02 en voor een klein deel op gemeentegrond. De situatie aan de zijde van de gemeentegrond is gelijk aan de bestaande greppel Het onderhoud op gemeentegrond wordt door de gemeente gedaan (gelijk aan de huidige situatie).

De werkzaamheden voor de perceeleigenaren omvatten:

- Greppels en watervan minstens één keer per jaar uitmaaien.
- Watervan en greppels op diepte houden (t.b.v. waterberging), naar verwachting gemiddeld elke 4 jaar (handmatig).

Beheer en onderhoud van de wadi's (kavel 6 en 7)

- Wadi's minstens één keer per jaar uitmaaien.
- De duiker en rioolput die tussen de twee wadi's in ligt zullen vrijgehouden moeten worden van verstopping.

Beheer en onderhoud van de stuwen

- Geregeld visuele inspectie van eventuele verstopping van de doorlaat in stuw en indien aanwezig het verwijderen van deze verstopping.
- Jaarlijkse inspectie van de onderdelen op rotting en oxidatie. Bij rotting vervangen van de houten delen.

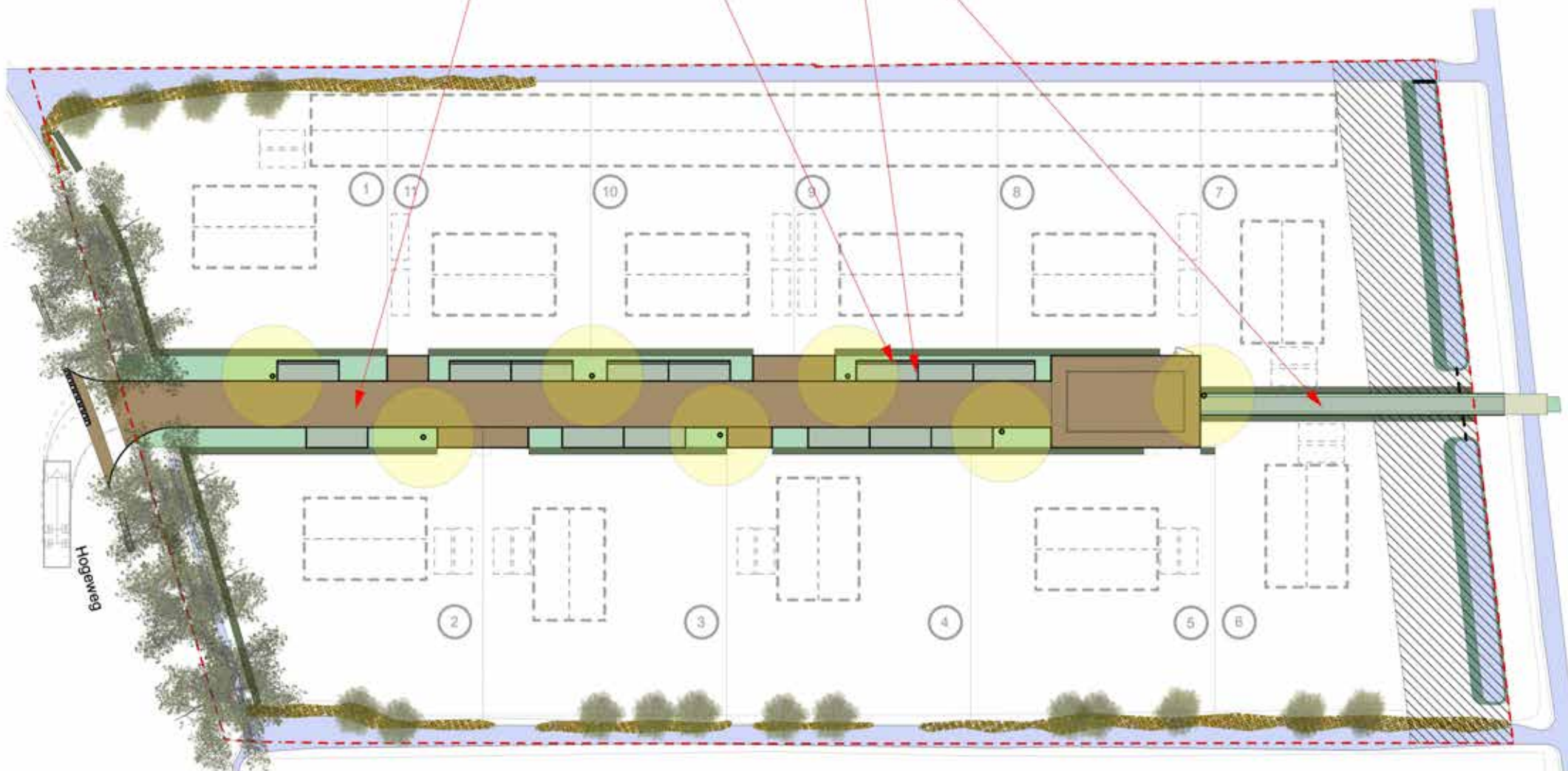
Deze onderhoudsverplichtingen worden aan de kopers van de kavels opgelegd.



Klinkers dikformaat
Novoton

Tegels donkergrijs

Graskelen



Parkeerbalans Hogeweg 261

Parkeernormen*

	BVO	Aantal	norm basis	norm totaal	aantal plekken
Vrijstaand bewoners			11	2	22,0
Werkeenheden totaal**	653	1	1,3 incl	8,5	8,5
Totaal wonen (afgerond naar boven)					22
Totaal werken (afgerond naar boven)					9 +
Totaal					31 pp

Aanwezig in plan

	Aantal	Theorie	Rekenaan	Totaal
Dubbele oprit	7	14	11,9	11
Lange oprit	4	8	6	6
Openbaar gebied				14
Totaal				31

Parkeerbalans

Parkeerbehoefte	31
Aantal parkeerplekken aanwezig	31
Saldo (positief = overschot)	0

* Volgens Parkeernormen Auto Gemeente Amersfoort 2020, vastgesteld bij raadsbesluit op 24 maart 2020

Parkeren

In de tabel hiernaast is de berekening te zien van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt uit op 31 parkeerplekken. Hiervan worden er 22 op eigen terrein gerealiseerd op dubbele opritten. Omdat deze op eigen terrein liggen tellen deze voor de parkeerbalans voor 17 plekken mee. Daarnaast zijn er 14 parkeerplekken in het openbaar gebied ingetekend. Samen levert dit in het plan een totaal aantal parkeerplekken van op van 31 plekken. Daarmee is de parkeerbalans sluitend.

Inrichtingsplan

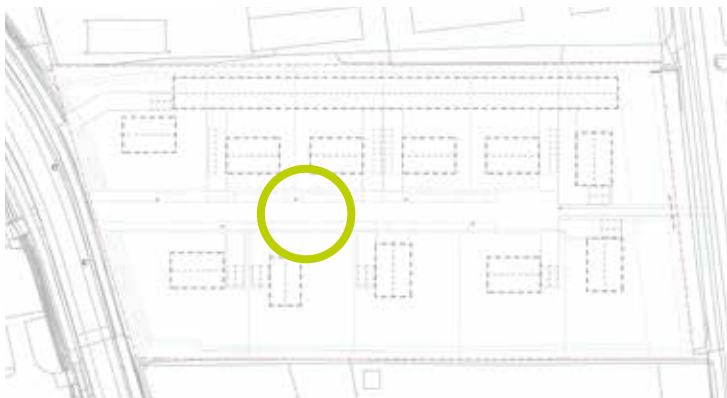
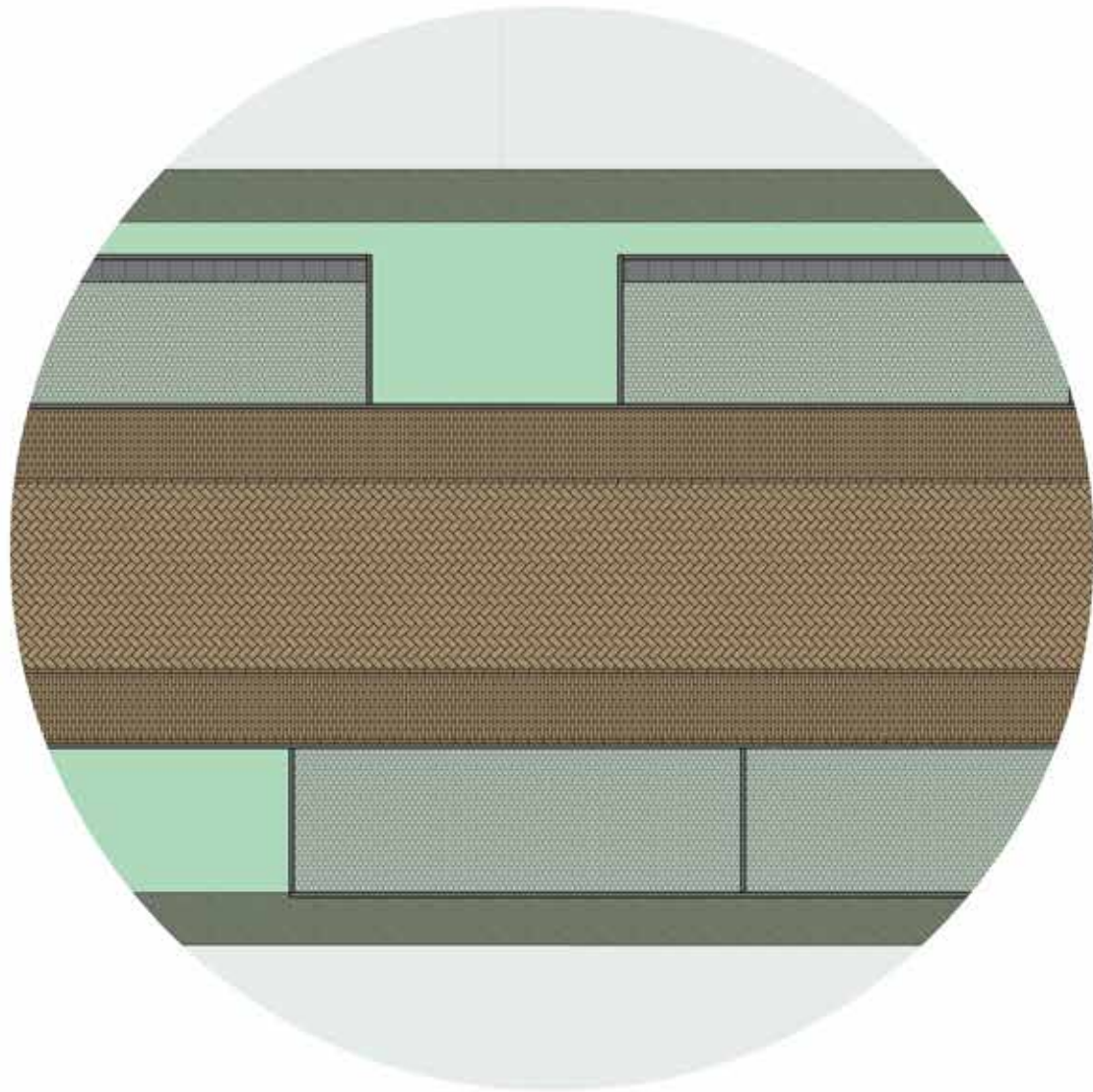
Op pagina 22 is het inrichtingsplan te zien. Op de pagina's 24 tot en met 27 zijn details van het plan te zien, met onder andere de bestratingspatronen.

Voor de landelijke uitstraling van de weg wordt deze optisch verder versmald. Aan weerszijden worden loopsuggestiestroken aangebracht van klinkers in halfsteensverband. De middenstrook bestaat ook uit klinkers in een visgraadverband. De verschillende stroken worden door een strek van klinkers gescheiden. De soort klinkers sluit aan op de standaard van de gemeente Amersfoort.

De parkeervakken worden uitgevoerd in graskeien, met aan de zijde van de kavels een uitstapstrook van grijze betontegels.

Detail 1

Rijbaan met suggestie van loopstroken voor versmallen profiel
Parkeerplekken met graskeien

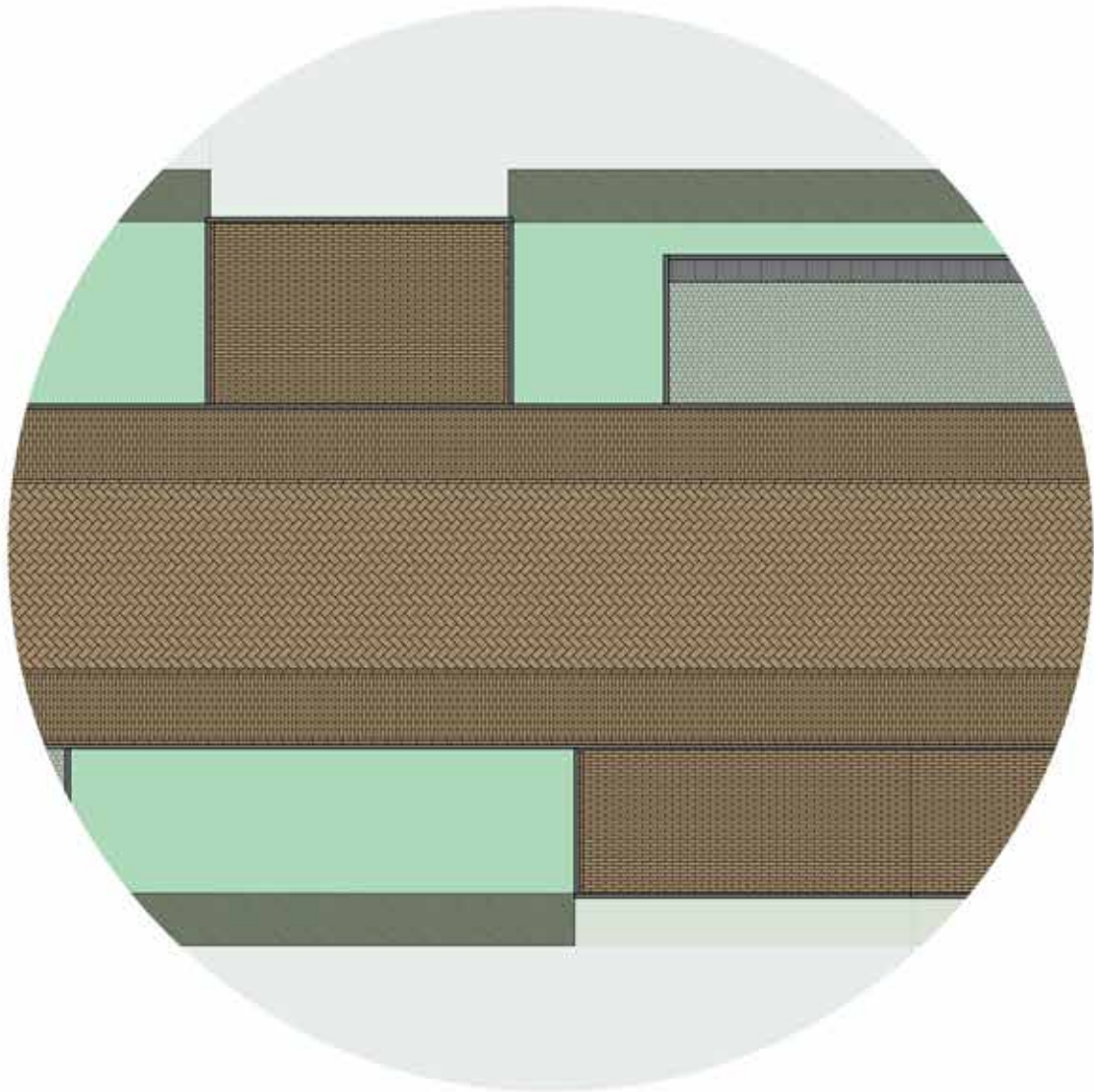


Locatie detail

Detail 2
Inritten kavel

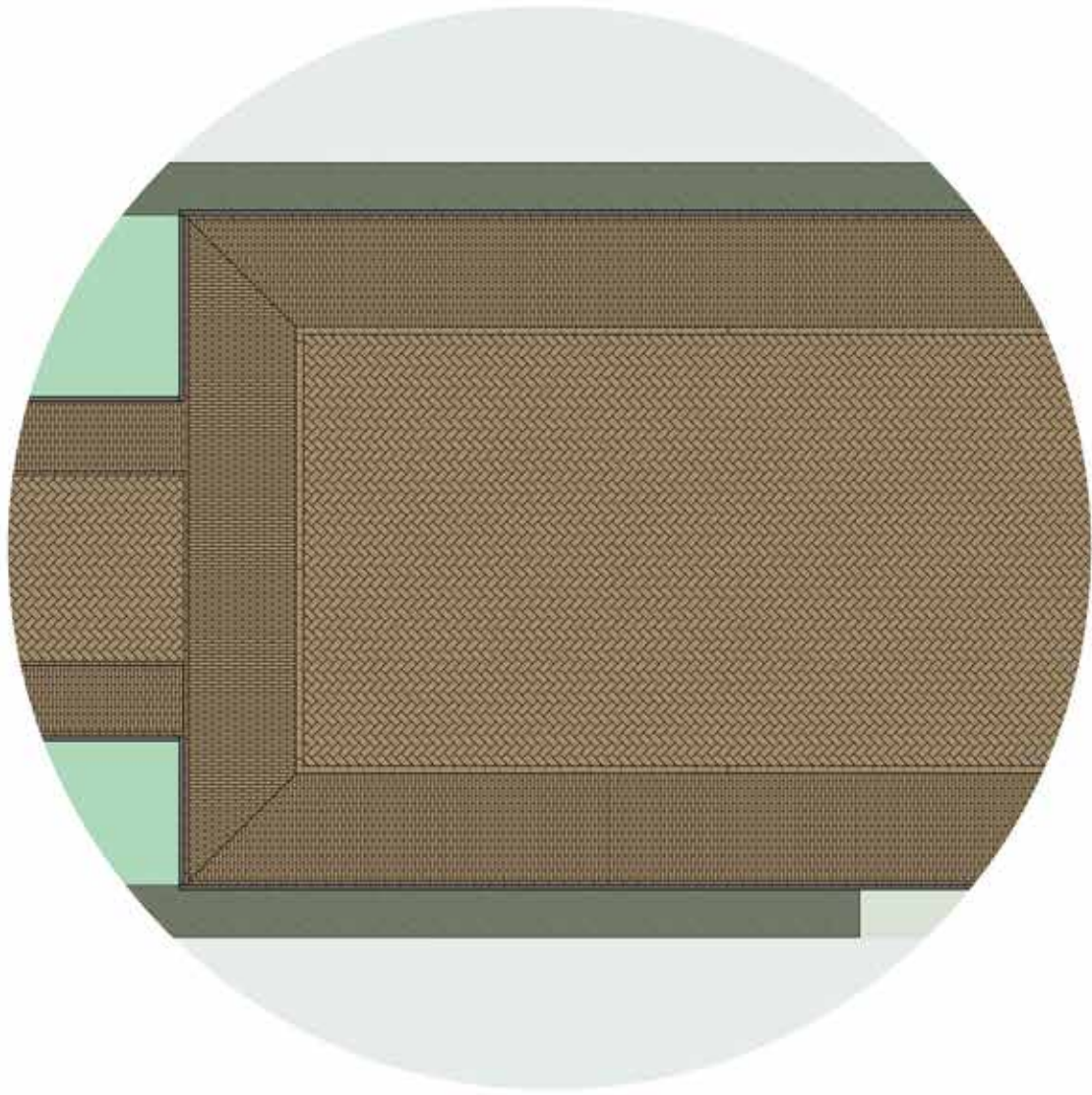


Locatie detail



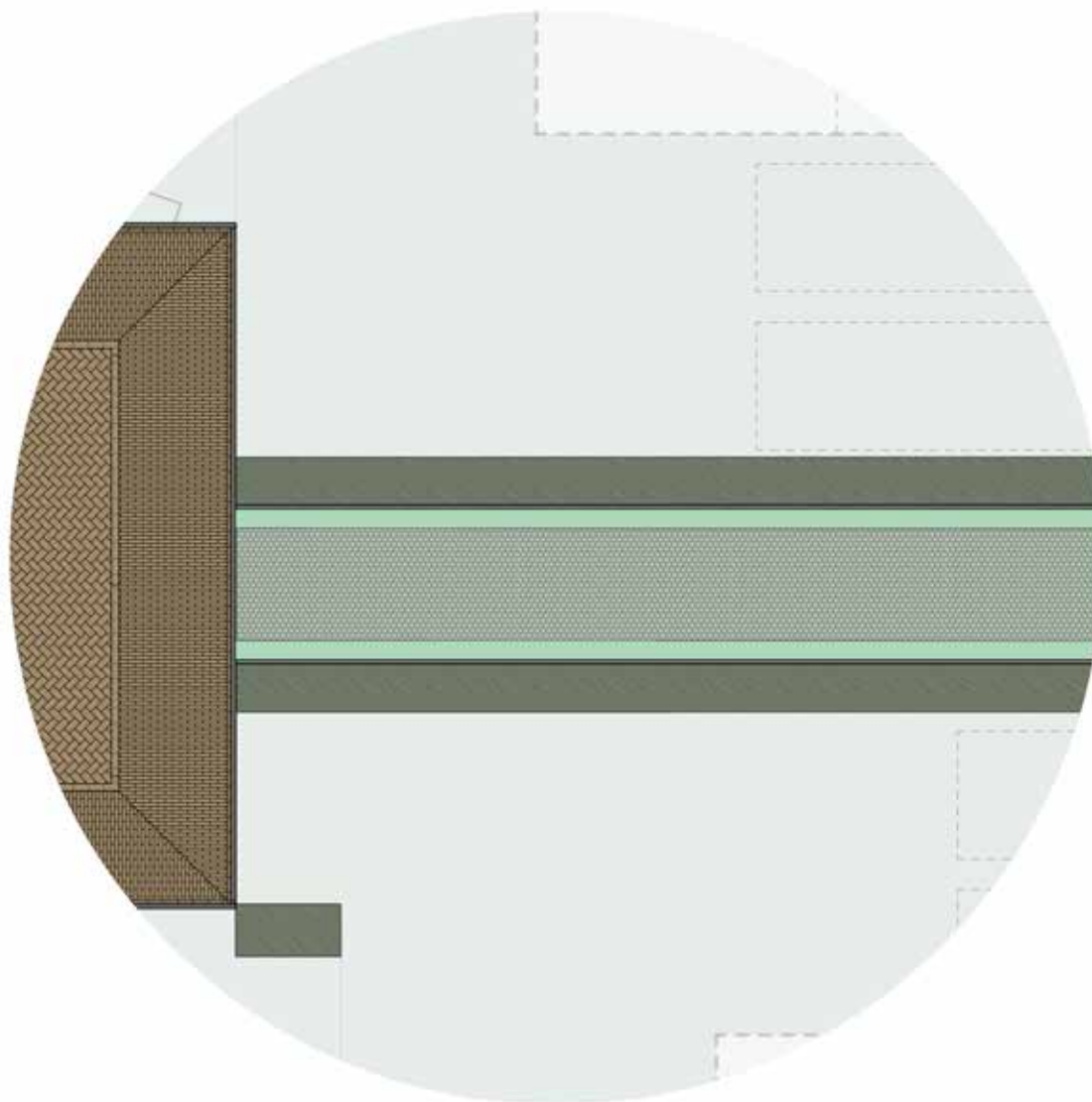
Detail 3

Keerplek en buurtplein

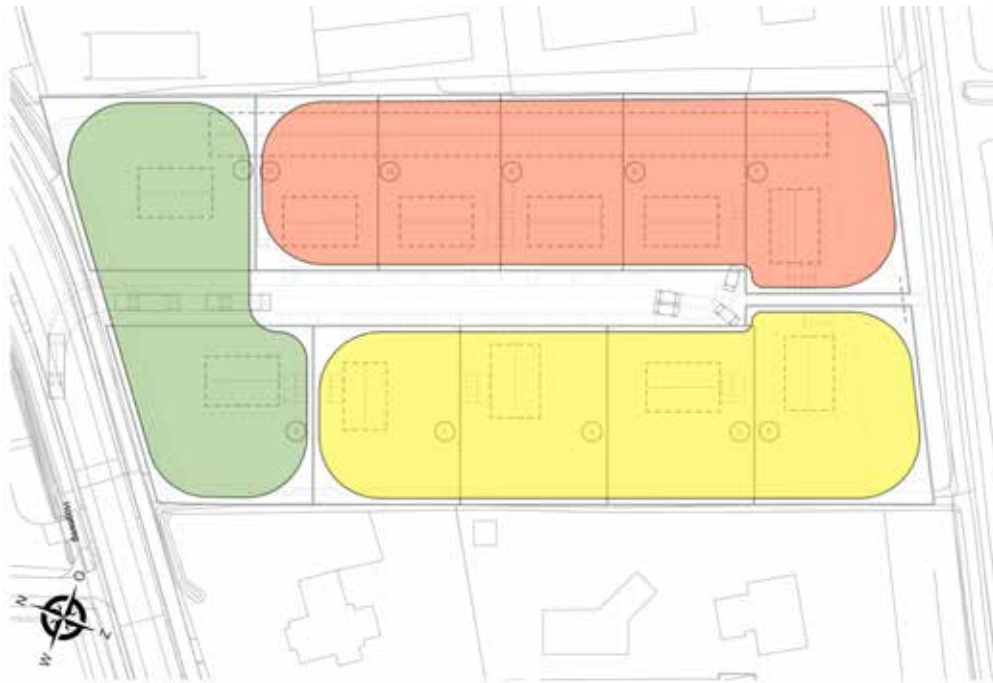


Detail 4

Doorsteek naar fietspad in graskeien

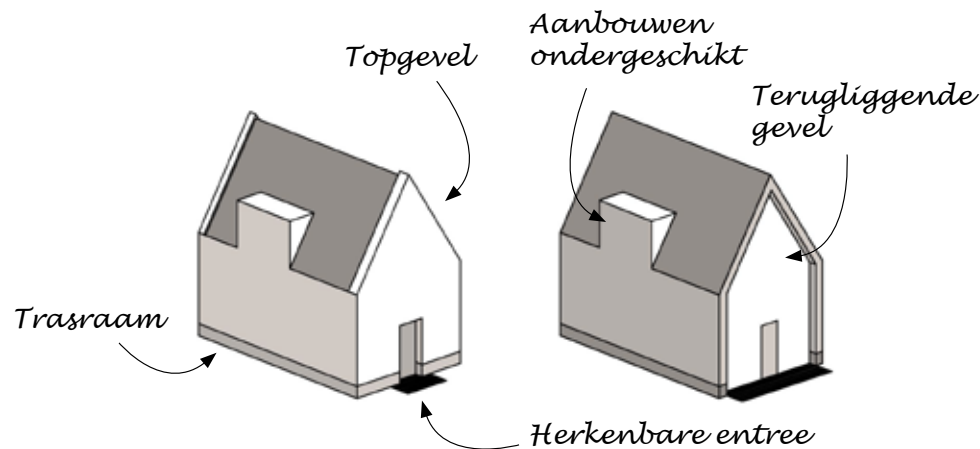


Locatie detail



Legenda

- Woonkavels Hogeweg
- Woonkavels Bloedaal
- Woon-werkkavels



BEELDKWALITEIT

Inleiding

De kavels op de locatie aan de Hogeweg worden individueel verkocht. De toekomstige eigenaren mogen zelf een woning bouwen. De eigenaren die ook een bedrijfsunit hebben gekocht mogen deze voor een bepaald deel binnen de geschetste beeldkwaliteit personaliseren.

Om aan te sluiten op de omgeving, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is er per kavel een kavelpaspoort opgesteld met de bebouwingsmogelijkheden. Toekomstige eigenaren moeten zich aan de uitgangspunten in beide documenten houden.

Bij de uitwerking van het verkavelingsplan in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en in de architectuur wordt de sfeer van het landelijke wonen aan de Hogeweg doorgezet. De uitwerking zal in een eigentijdse stijl plaatsvinden, met een duidelijk herkenbare gebouwtypologie en passend materiaalgebruik. Dit hoofdstuk vormt voor de locatie een nieuw toetsingskader voor welstand en bevat de welstandscriteria waaraan getoetst dient te worden.

Drie delen

De kavel kent drie delen die vragen om specifieke beeldkwaliteitscriteria. Het eerste deel bevat de twee woonkavels aan de Hogeweg. De woningen passen bij de sfeer van de Hogeweg met vrijstaande woningen die vooral opgetrokken zijn uit baksteen.

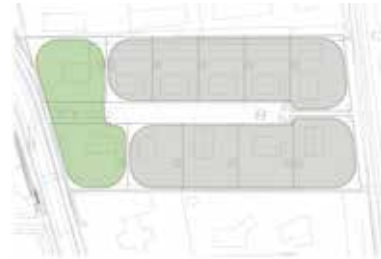
Het tweede deel betreft de overige woonkavels. Deze woningen sluiten aan op de landelijke bouwstijl uit de omgeving.

Het derde deel heeft betrekking op de woon-werkkavels. Ook de woonwerkkavels sluiten qua bouwstijl aan op de stijl van de landelijke omgeving. Hier ligt het accent meer op de bedrijfsactiviteiten in het landelijke gebied met boerderijen en schuren.



Woonkavels Hogeweg

Binnen het plangebied liggen twee ruime kavels aan de Hogeweg. Per kavel mag er maximaal één woning worden gerealiseerd.



Oriëntatie

- De woningen liggen met hun voorgevel gericht naar de Hogeweg en in de rooilijn die bepaald wordt door de aan het plangebied grenzende bebouwing.
- De gevel aan de Hogeweg dient representatief te zijn en vormgegeven als voorgevel. Ook de gevel die gericht is op de centrale ontsluitingsweg dient representatief te zijn. De woningen hebben dus een dubbele oriëntatie.

Bouwvlak

- De woning op de kavel dient binnen het in het kavelpaspoort opgenomen bouwvlak te worden gebouwd.

Massa

- De woning heeft een rechthoek als basis en staat met de korte zijde gericht naar de Hogeweg. De lange zijde ligt parallel aan de centrale ontsluitingsweg, en daarmee parallel aan het verkavelingspatroon aan de zuidoostzijde van de Hogeweg.
- De woning heeft een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.
- De woning wordt afgedekt met een zadeldak met een ruim overstek.
- Het hoofdvolume heeft een symmetrische opbouw.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden plat afgedekt. Bij kavel 1 wordt bij de verkoop van de kavel in het verlengde van de bedrijfsunits een bijgebouw met een kap meeverkocht.

Beeldkwaliteit

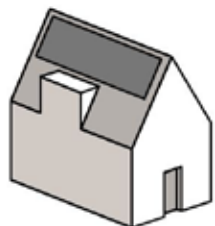
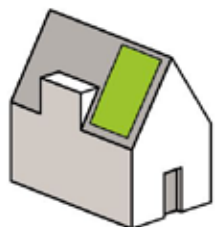
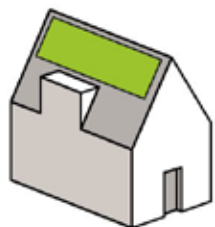
- Het ontwerp moet passen binnen het bestaande karakter van de Hogeweg.
- Het ontwerp van de woning heeft een herkenbare opbouw van trasraam-gevel-dakvlak. Het dakvlak heeft rondom een ruim overstek of de gevels aan de korte zijde worden vormgegeven als topgevels.

Materiaal- en kleurgebruik

- Voor de gevels wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van baksteen, en hout en glas voor de gevelopeningen. Het keimen van de gevel (exclusief het trasraam) is toegestaan. Plaatmaterialen zoals plaatstaal en kunststof zijn voor de gevel niet toegestaan. Voor de detaillering van ondergeschikte delen is het materiaalgebruik vrij.
- De begane grondlaag aan de zijde van de Hogeweg dient voor minimaal 30% uit transparant glas te bestaan (mede t.b.v. sociale controle). De overige bouwdelen van het representatieve deel van het gebouw bestaan uit baksteen, hout en glas.
- De woningen hebben een gemetseld trasraam dat zich onderscheidt van de rest van de gevel.
- Spiegelend glas en kunststof geveldelen zijn in de gevels van het gebouw niet toegestaan.
- Het kleurgebruik kenmerkt zich door het gebruik van aardetinten of grijs-tinten, met witte of grijze accenten bij ondergeschikte detailleringen. De aardse kleuren kunnen bewegen binnen het spectrum van naar bruinrood naar roodbruin. Felle kleuren zijn op de gevels en het dak niet toegestaan.
- Schuine daken worden afgedekt met keramische dakpannen in een matte, zwarte of antracietgrijze kleur.
- Zonnepanelen en warmtepompen worden zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd. Daarbij wordt er gestreefd naar een rustig en evenwichtig beeld, zowel op de daken als in de gevels (zie ook schema's op pagina 34).

Richtlijnen kavel

- Kavel 1 wordt direct ontsloten vanaf de Hogeweg en kavel 2 wordt ontsloten via de centrale ontsluiting.
- Parkeren dient naast of achter de woning te worden opgelost en is niet toegestaan voor de voorgevelrooilijn.
- De overgang tussen de kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een (groene) beukenhaag van minimaal 75 cm breed en maximaal 1,2 meter hoog. De haag staat op eigen terrein.
- Het gedeelte van de kavel voor de woning aan zowel de zijde van de Hogeweg als aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg krijgt de bestemming tuin. Hierin mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.
- De op de kavel geplante bomen dienen in stand te worden gehouden.

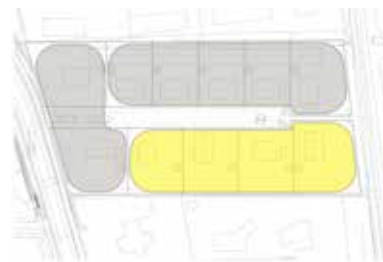


Sfeerreferenties woonkavels achter het lint

Geclusterde positie zonnepanelen

Overige Woonkavels

Achter het bebouwingslint aan de Hogeweg liggen aan de westkant van de locatie vier woonkavels. Per kavel mag er maximaal één woning worden gerealiseerd.



Oriëntatie

- De gevel aan de centrale ontsluitingsweg dient representatief te zijn en vormgegeven als hoofdgevel.

Bouwvlak

- De woning op de kavel dient binnen het in het kavelpaspoort opgenomen bouwvlak te worden gebouwd
- De woning dient met de voorgevel in de aangegeven rooilijn te worden gebouwd.

Massa

- De woning heeft een rechthoek als basis. De woning staat parallel aan of haaks op de centrale ontsluitingsweg.
- De woning heeft een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.
- De woning wordt afgedekt met een zadeldak met of zonder verstek. Sterk doorstekende kopgevels zijn in verband met het gewenste agrarische karakter niet toegestaan.
- Het hoofdvolume heeft een symmetrische opbouw.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden plat afgedekt.

Beeldkwaliteit

- Het ontwerp moet passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en krijgt een eigentijdse uitwerking daarvan.
- Het ontwerp van de woning heeft een herkenbare opbouw van trasraam-gevel-dakvlak. Het dakvlak heeft rondom een ruim overstek of de gevels aan de korte zijde worden vormgegeven als topgevels.

Materiaal- en kleurgebruik

- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen, hout en/of glas. Plaatmaterialen zoals plaatstaal en kunststof zijn voor de gevel niet toegestaan. Voor de detaillering van ondergeschikte delen is het materiaalgebruik vrij. De woningen hebben een gemetseld trasraam dat zich onderscheidt van de rest van de gevel.

- Spiegelend glas en kunststof geveldelen zijn in de gevels van het gebouw niet toegestaan.
- Het kleurgebruik kenmerkt zich door het gebruik van aardetinten of grijs tinten, met witte, grijze of zwarte accenten bij ondergeschikte detailleringen. De aardse kleuren kunnen bewegen binnen het spectrum van okergeel naar bruin naar rood. Felle kleuren zijn niet toegestaan als gevelkleur.
- Schuine daken worden afgedekt met keramische dakpannen in een matte, zwarte of antracietgrijze kleur.
- Zonnepanelen en warmtepompen worden zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd. Daarbij wordt er gestreefd naar een rustig en evenwichtig beeld, zowel op de daken als in de gevels (zie ook schema's op pagina 34).

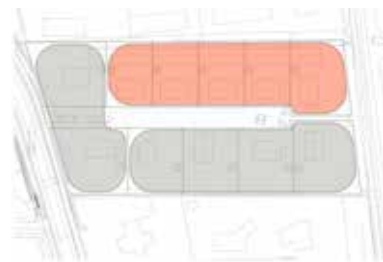
Richtlijnen kavel

- De kavel wordt ontsloten via de centrale ontsluiting.
- Parkeren dient naast of achter de woning te worden opgelost en is niet toegestaan voor de voorgevelrooilijn.
- De overgang tussen de kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een (groene) beukenhaag van minimaal 75 cm breed en maximaal 1,2 meter hoog. De haag staat op eigen terrein.
- Het gedeelte van de kavel voor de woning aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg krijgt de bestemming tuin. Hierin mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.
- De op de kavel geplante bomen dienen in stand te worden gehouden.



Woon-werkkavels

Achter het bebouwingslint aan de Hogeweg liggen aan de oostkant van de locatie vijf woon-werkkavels. Per kavel mag er naast de bedrijfsunit maximaal één woning worden gerealiseerd. De woningen en bedrijfsunits onderscheiden zich van de andere kavels door een meer agrarische uitstraling.



Oriëntatie

- De gevel van de woning aan de centrale ontsluitingsweg dient representatief te zijn en vormgegeven als voorgevel.

Bouwvlak

- De woning op de kavel dient binnen het in het kavelpaspoort opgenomen bouwvlak voor de woning te worden gebouwd.
- De bedrijfsunit dient binnen het daarvoor bedoelde bouwvlak te worden gebouwd.

Massa woning

- De woning heeft een rechthoek als basis. De woning op kavel 7 staat dwars op of parallel aan de centrale ontsluiting. De woningen op de kavels 8 tot en met 11 staan parallel aan de centrale ontsluitingsweg.
- De woning heeft een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De woning heeft een maximale inhoud van 600 m³.
- De woning wordt afgedekt met een zadeldak.
- Het hoofdvolume heeft een symmetrische opbouw.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden plat afgedekt.

Massa bedrijfsunit

- Op de kavel wordt een (casco voor een) bedrijfsunit gerealiseerd en samen met de kavel verkocht aan een koper. De bedrijfsunit heeft een geluidswerende functie en dient in stand te worden gehouden.
- De gevel van de bedrijfsunit die gericht is naar de woning kan binnen de beeldkwaliteitscriteria deels naar eigen wens worden ingevuld.
- De bedrijfsunit heeft aan de voorzijde een maximale goothoogte van 4,50 meter, aan de achterzijde een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter

Beeldkwaliteit woning

- Het ontwerp moet passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en krijgt een eigentijdse uitwerking daarvan.
- Het ontwerp van de woning past qua sfeer bij de bedrijfsunit. Hierbij wordt gedacht aan een stoer en robuust uiterlijk dat wordt bereikt door bijvoorbeeld deels hetzelfde materiaalgebruik als van de bedrijfsunit. De gevels bestaan uit één dominant materiaal.

Beeldkwaliteit bedrijfsunit

- De beeldkwaliteit wordt in de eerste plaats bepaald door het meeverkochte casco van de bedrijfsunit. Deze heeft de uitstraling van een moderne agrarische schuur.
- Het deel van de bedrijfsunit dat door de koper wordt ingericht dient aan te sluiten op de beeldkwaliteit van de woning.

Materiaal- en kleurgebruik woning

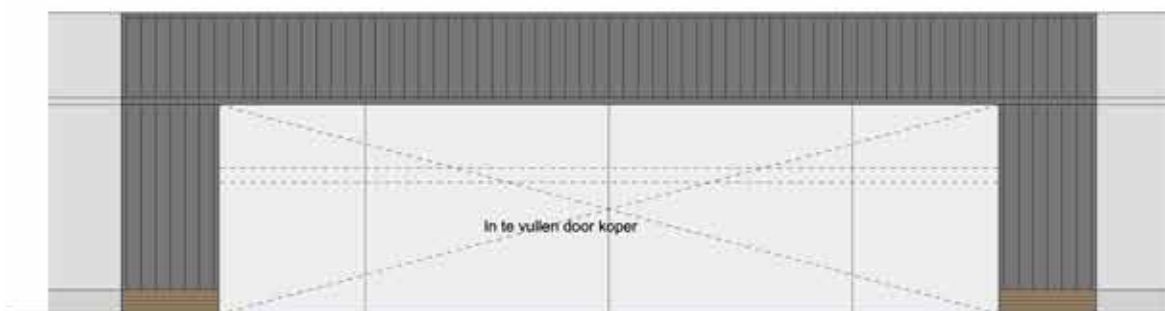
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen, hout en/of glas. Materialen zoals plaatstaal en kunststof zijn voor de gevel beperkt toegestaan. Voor de detaillering van ondergeschikte delen is het materiaalgebruik vrij.
- Spiegelend glas en kunststof geveldelen zijn in de gevel van het gebouw niet toegestaan.
- Het kleurgebruik kenmerkt zich door het gebruik van aardetinten of grijs tinten, met witte, grijze of zwarte accenten bij ondergeschikte detailleringen. De aardse kleuren kunnen bewegen binnen het spectrum van bruin tot grijs. Felle kleuren zijn niet toegestaan als gevelkleur.
- Schuine daken worden afgedekt met keramische dakpannen in een matte, zwarte of antracietgrijze, kleur of met hoogwaardig plaatmateriaal zoals bij de bedrijfsunit.
- Zonnepanelen en warmtepompen worden zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd. Daarbij wordt er gestreefd naar een rustig en evenwichtig beeld, zowel op de daken als in de gevels (zie ook schema's op pagina 34).

Materiaal- en kleurgebruik bedrijfsunit

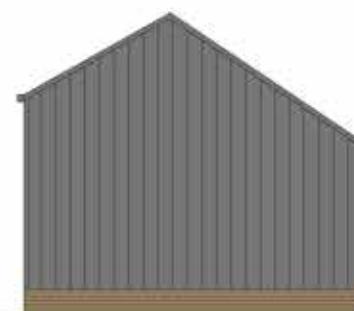
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen, metaal, hout en/of glas. Materialen zoals plaatstaal en kunststof zijn voor de gevel niet toegestaan. Voor de detaillering van ondergeschikte delen is het materiaalgebruik vrij. De bedrijfsunit heeft een gemetseld trasraam.
- Spiegelend glas en kunststof geveldelen zijn in de gevels van het gebouw niet toegestaan.



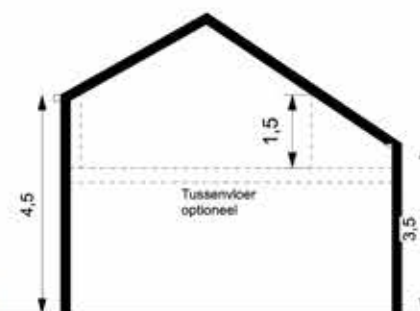
Plattegrond



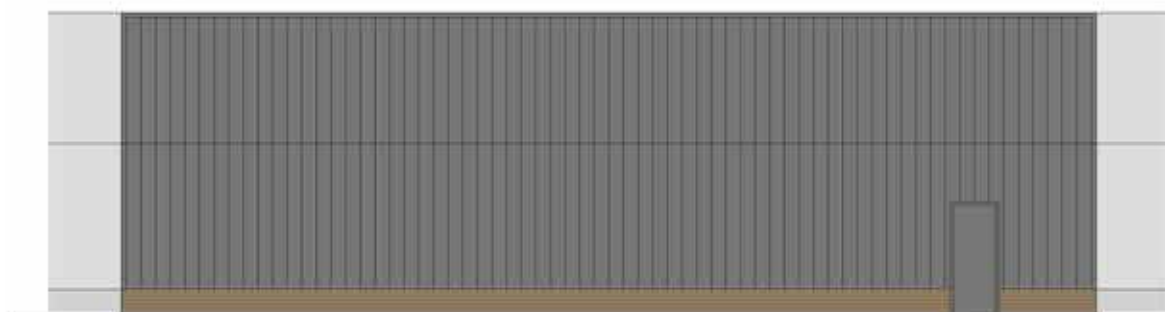
Voorzijde



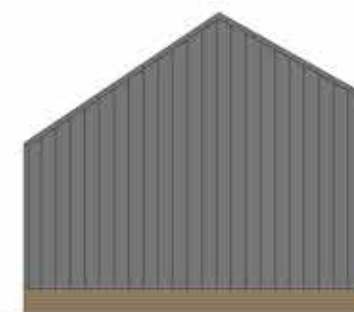
Rechterzijde



Doorsnede



Achterzijde



Linkerzijde



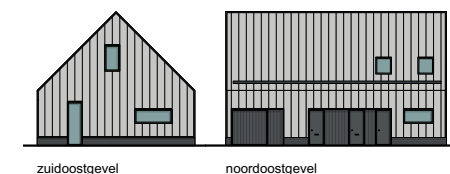
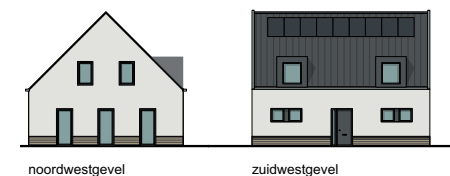
- Het kleurgebruik kenmerkt zich door het gebruik van grijstinten, met grijze of zwarte accenten bij ondergeschikte detailleringen. Felle kleuren zijn niet toegestaan als gevelkleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik van het deel van de voorgevel dat door de eigenaar zelf ingedeeld mag worden, dient qua beeldkwaliteit aan te sluiten op dat van de woning op de kavel.
- Schuine daken worden afgedekt met hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als de gevel.
- Zonnepanelen en warmtepompen worden zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd. Daarbij wordt er gestreefd naar een rustig en evenwichtig beeld, zowel op de daken als in de gevels (zie ook schema's op pagina 34).

Richtlijnen kavel

- De kavel wordt ontsloten via de centrale ontsluiting. Per twee kavels wordt de inrit gecombineerd.
- Parkeren dient naast of achter de woning te worden opgelost en is niet toegestaan voor de voorgevelrooilijn.
- De overgang tussen de kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een (groene) beukenhaag van minimaal 75 cm breed en 1,2 meter hoog. De haag staat op eigen terrein.
- Het gedeelte van de kavel voor de woning aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg krijgt de bestemming tuin. Hierin mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

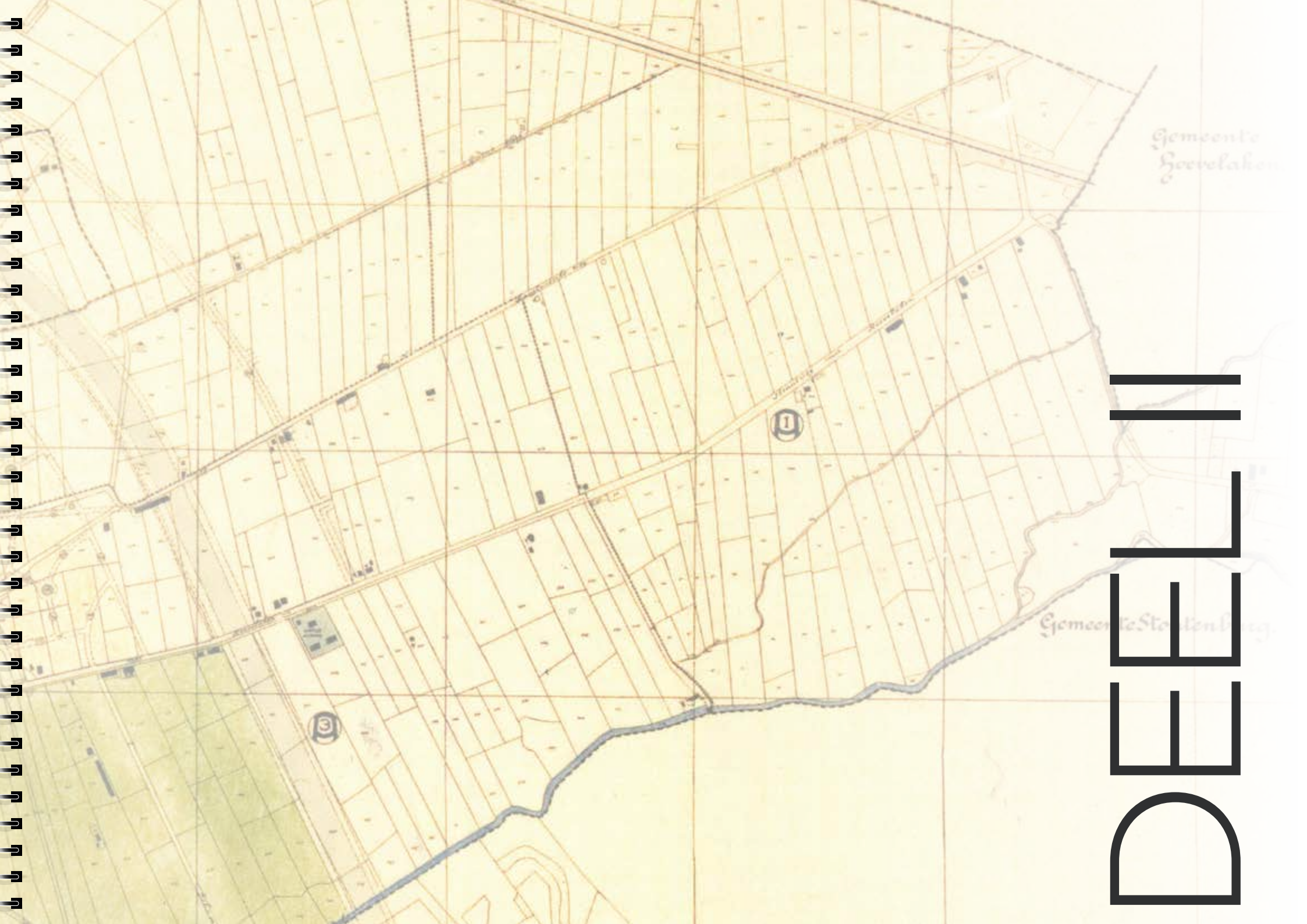


Sfeerreferenties



De initiatiefnemer heeft het voornemen om bij de kavels 8 tot en met 11 naast de bedrijfsunits ook de woningen projectmatig te realiseren. De ontwerpen hiervoor worden gebaseerd op de eerder voor deze locatie ontworpen woningen (zie afbeeldingen hiernaast).



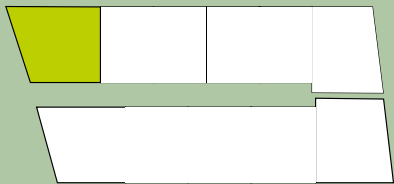


DEEL III

Gemeente Heerlaken

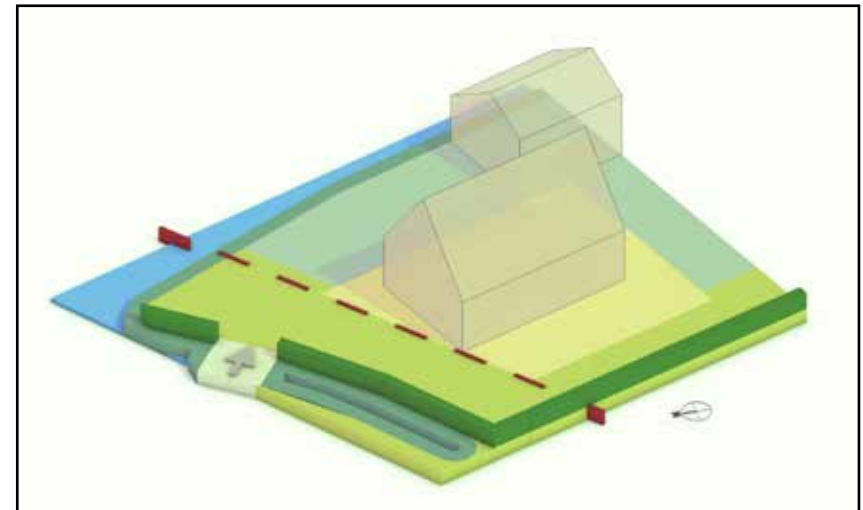
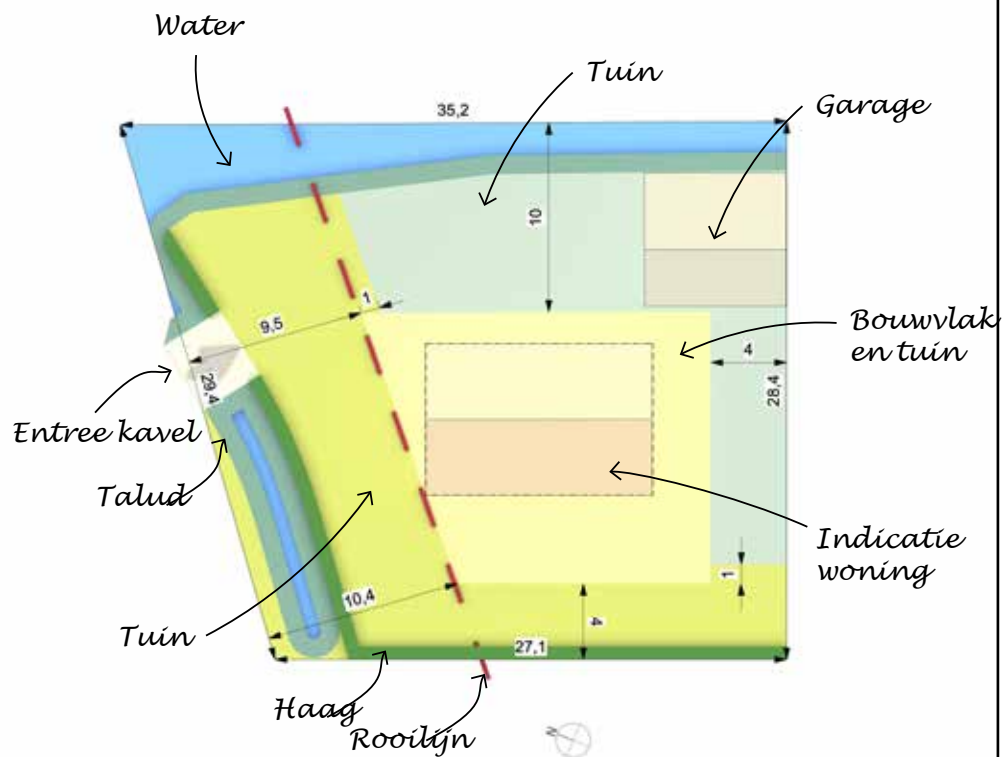
Gemeente St. Anton

KAVELPASPOORTEN

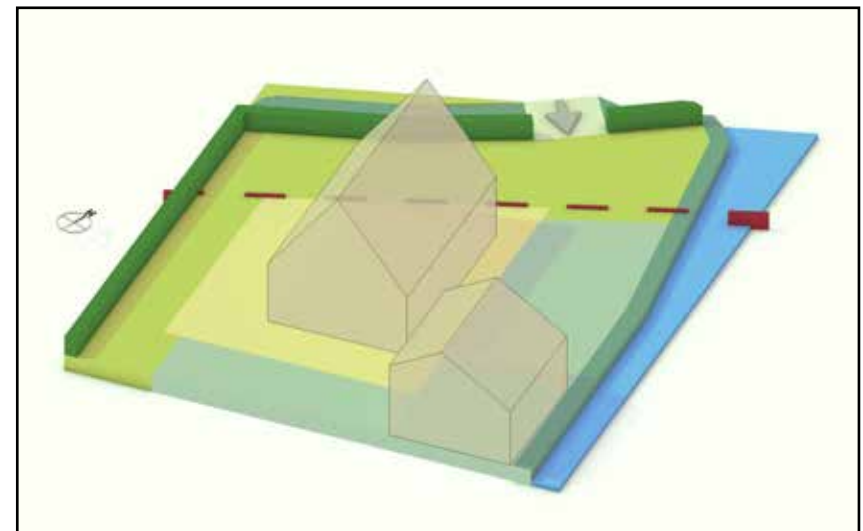


KAVEL 1

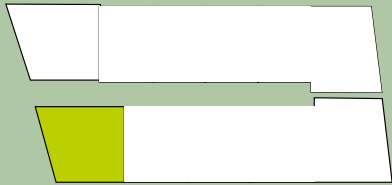
Kaveloppervlakte: 883 m²
 Bouwvlak: 229 m²
 Oppervlakte water: 82 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel

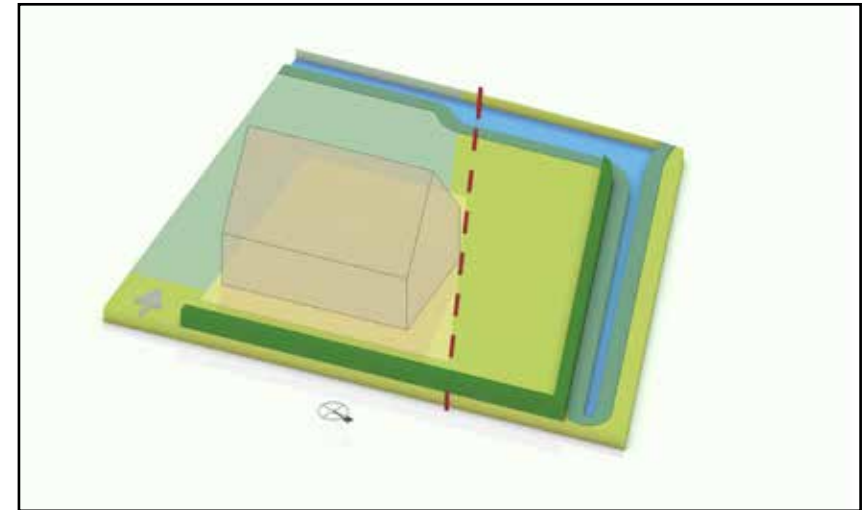
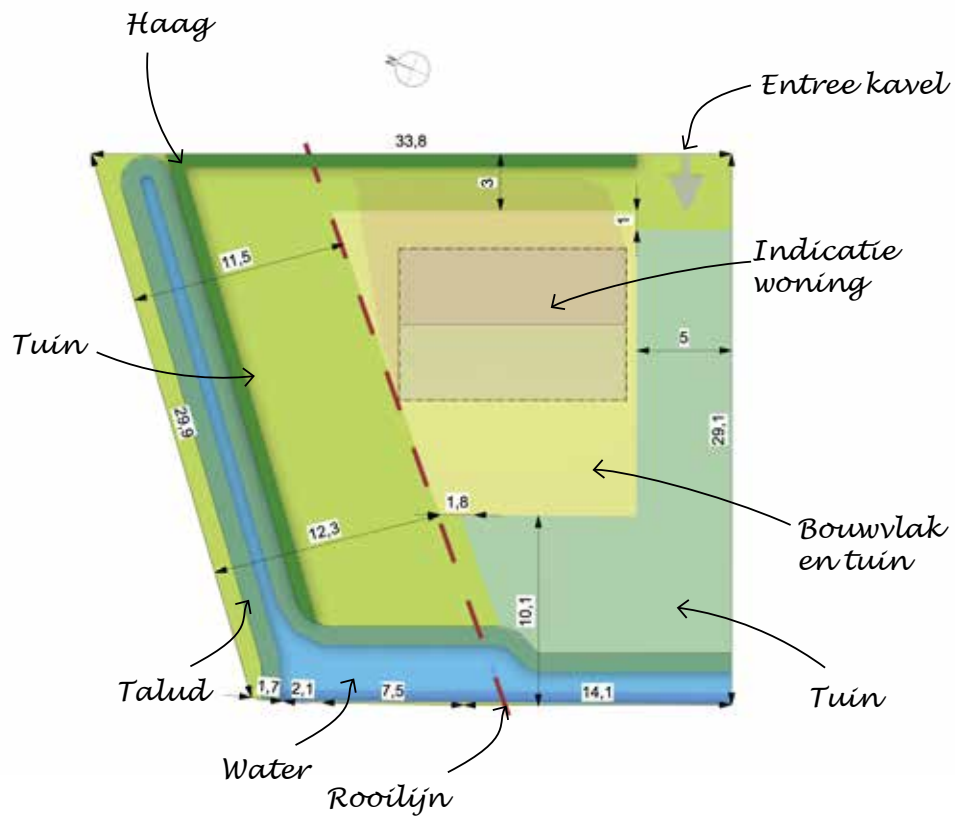


Achterzijde kavel

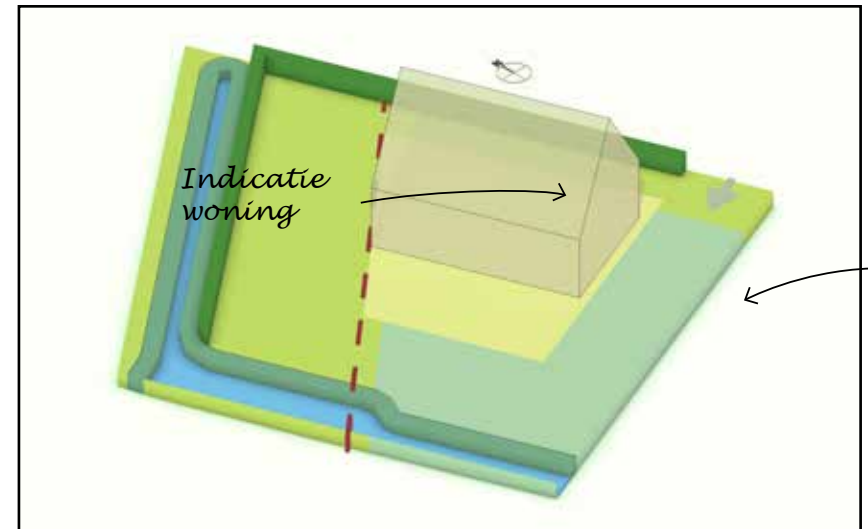


KAVEL 2

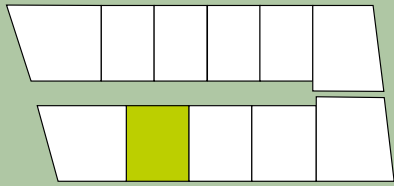
Kaveloppervlakte: 858 m²
 Bouwvlak: 213 m²
 Oppervlakte water: 60 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel

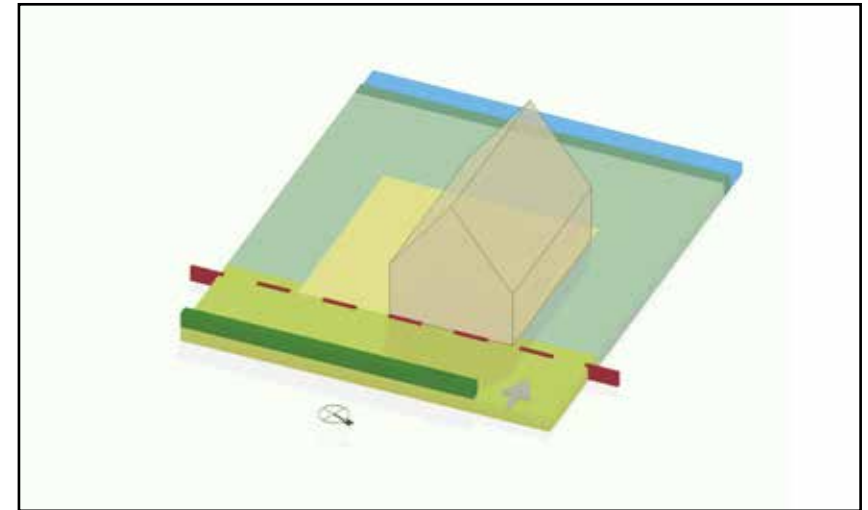
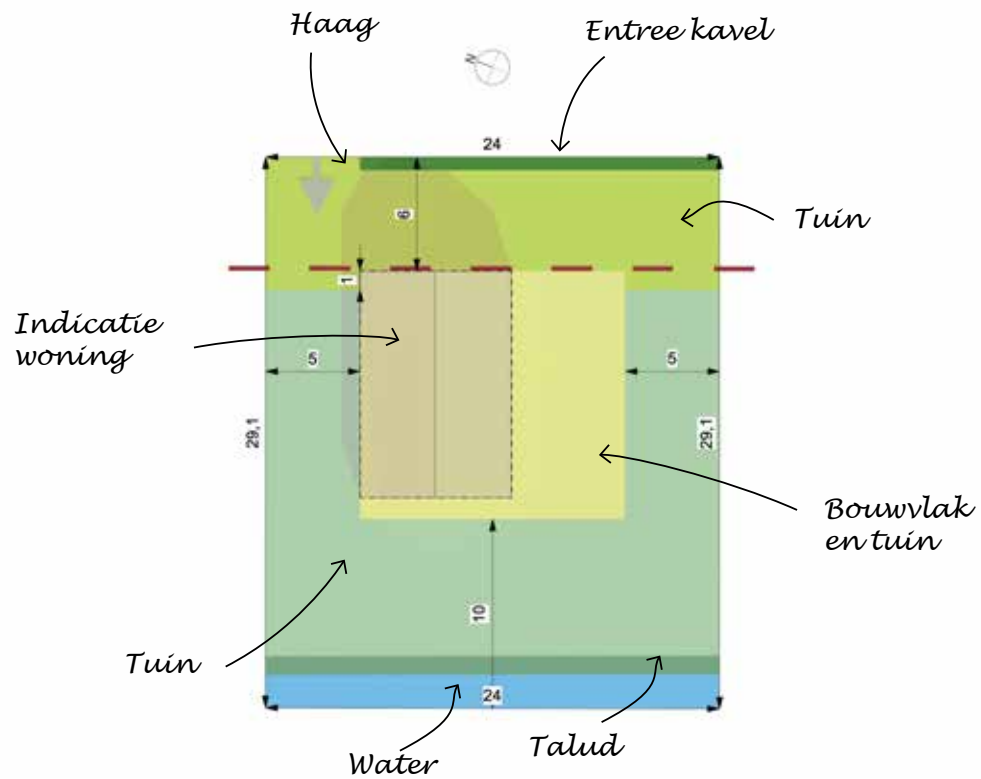


Achterzijde kavel

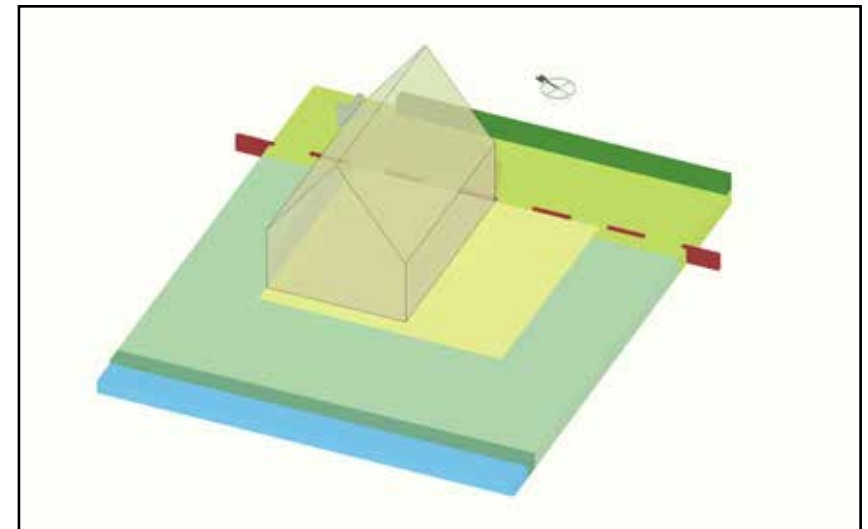


KAVEL 3

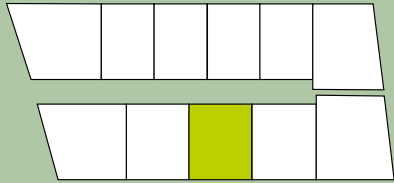
Kaveloppervlakte: 700 m²
 Bouwvlak: 184 m²
 Oppervlakte water: 43 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel

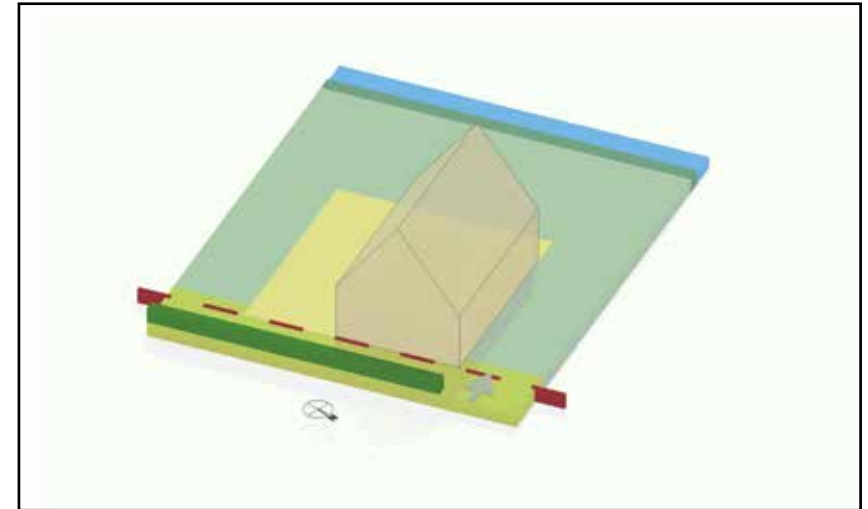
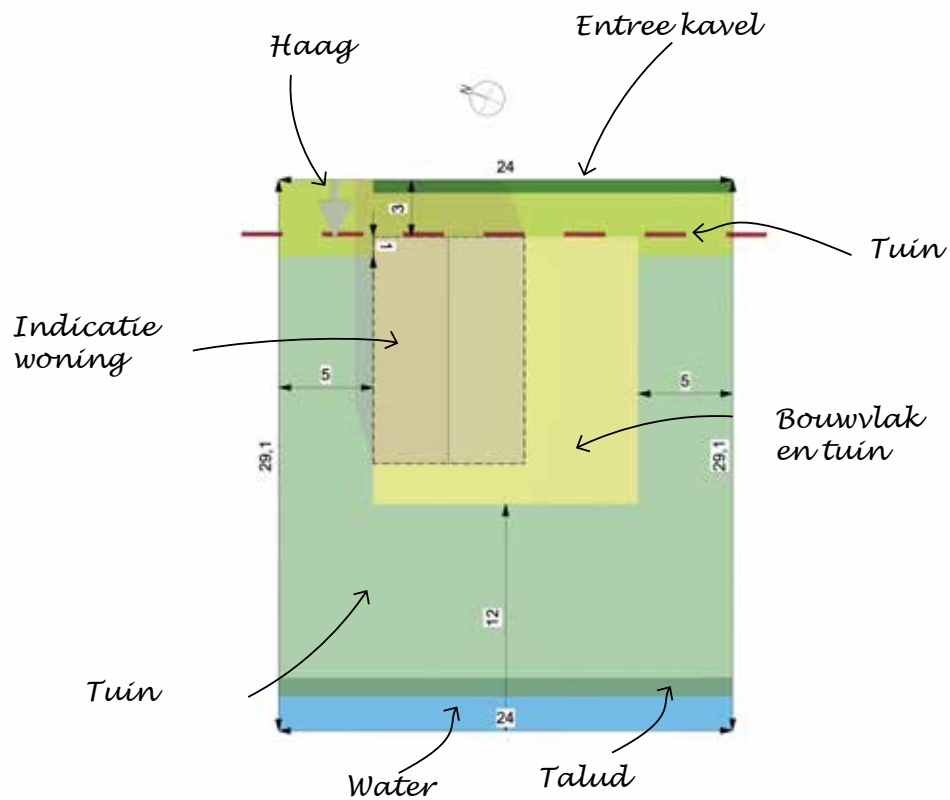


Achterzijde kavel

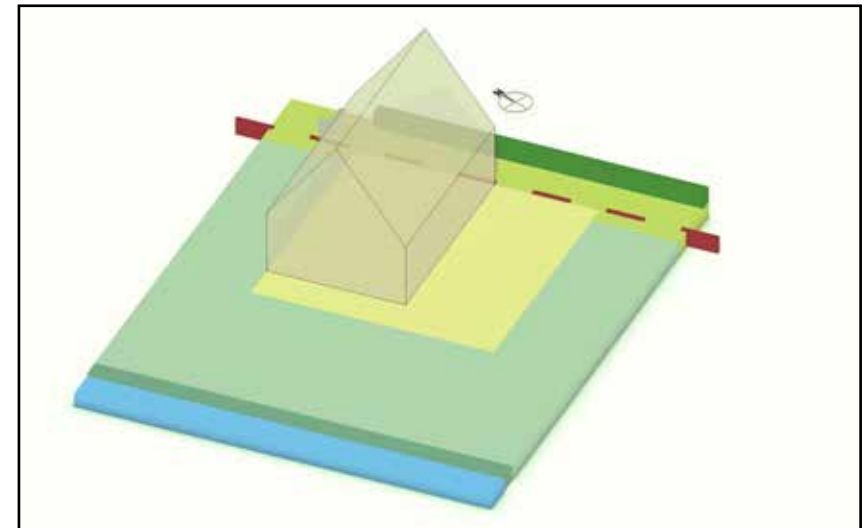


KAVEL 4

Kaveloppervlakte: 883 m²
 Bouwvlak: 198 m²
 Oppervlakte water: 43 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel

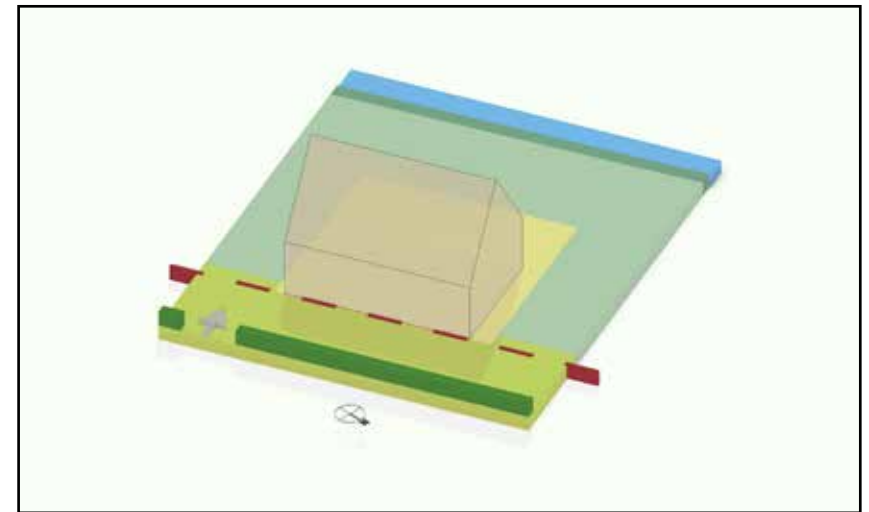
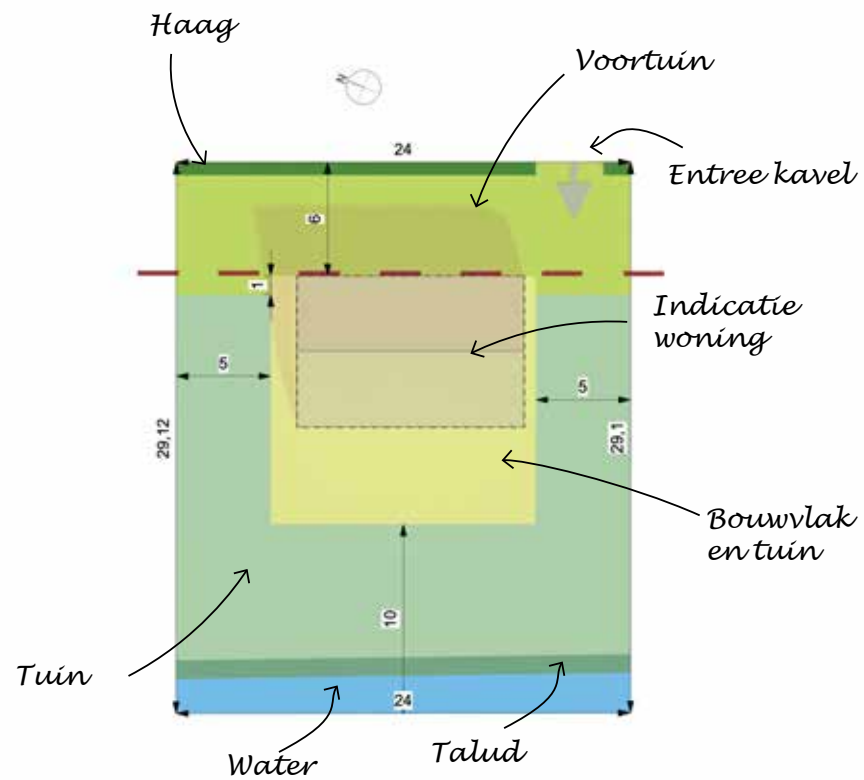


Achterzijde kavel

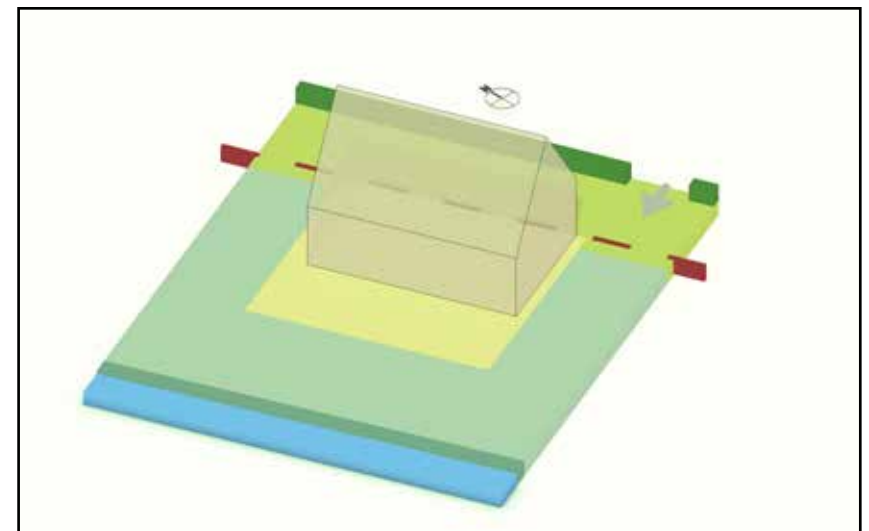


KAVEL 5

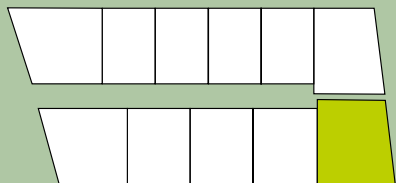
Kaveloppervlakte: 700 m²
 Bouwvlak: 175 m²
 Oppervlakte water: 48 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel

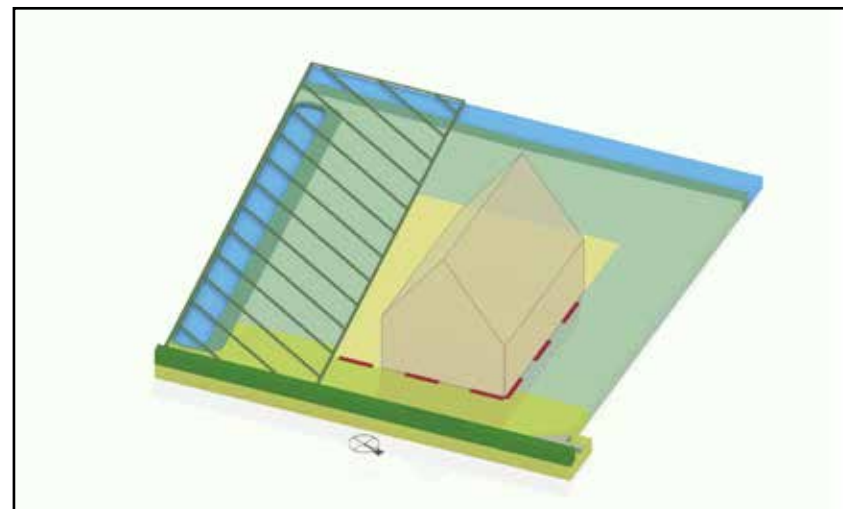
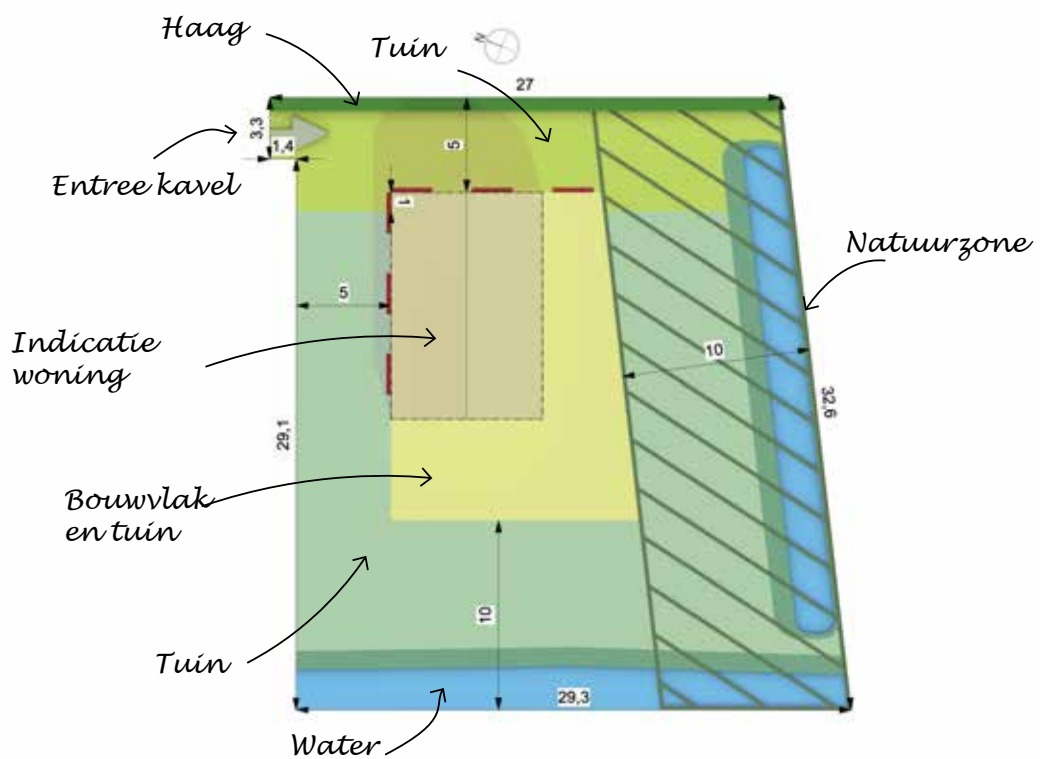


Achterzijde kavel

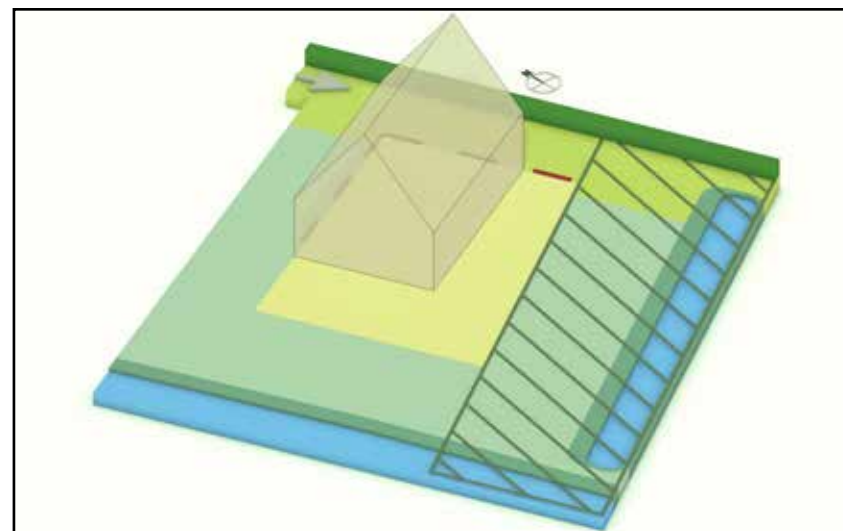


KAVEL 6

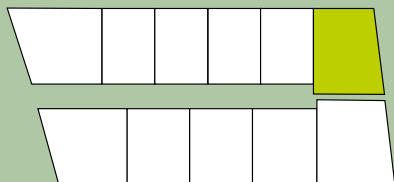
Kaveloppervlakte: 904 m²
 Bouwvlak: 210 m²
 Oppervlakte water: 118 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³



Voorzijde kavel



Achterzijde kavel



KAVEL 7

Kaveloppervlakte: 813 m²

Bouwvlak: 194 m²

Oppervlakte water: 99 m²

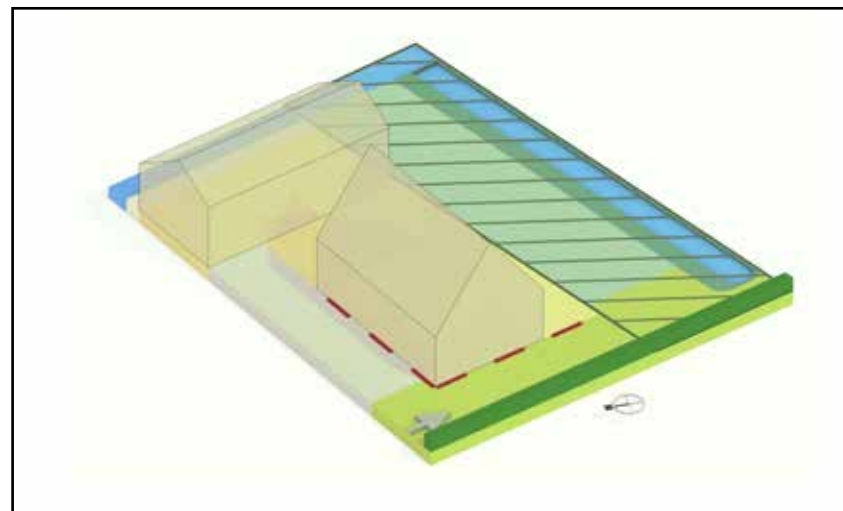
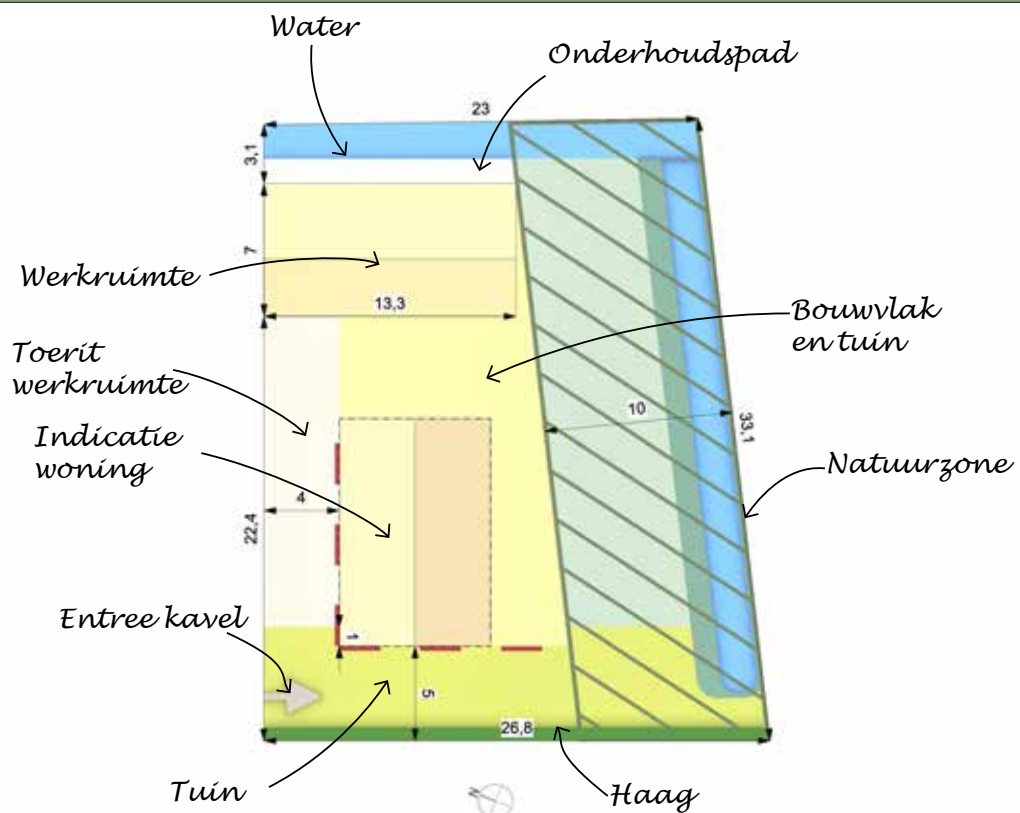
Maximale goothoogte: 3,50 m

Maximale bouwhoogte: 9 m

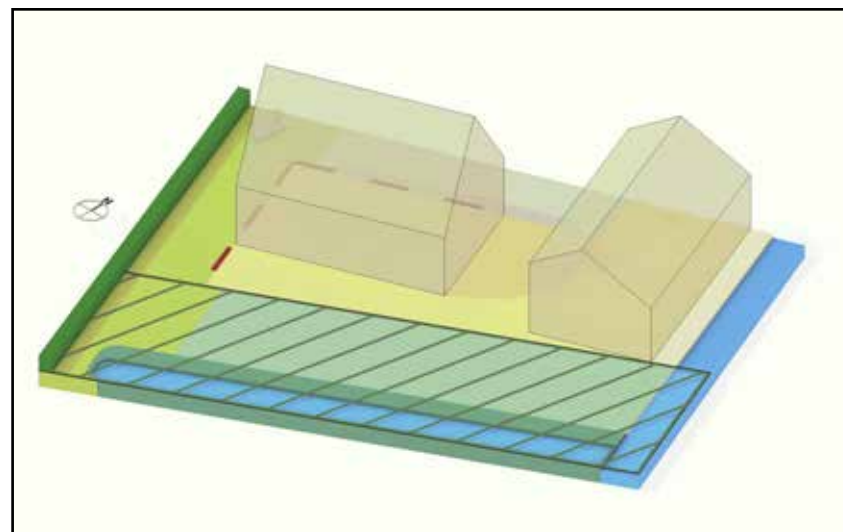
Maximaal volume woning: 600 m³

Goothoogte bedrijfsunit (voor/achter): 4,5/3,50 m

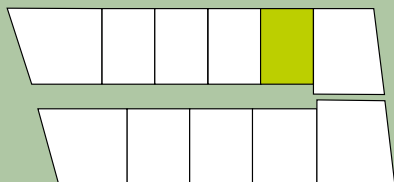
Maximale bouwhoogte bedrijfsunit: 6 m



Voorzijde kavel



Achterzijde kavel



KAVEL 8

Kaveloppervlakte: 575 m²

Bouwvlak woning: 176 m²

Oppervlakte water: 35 m²

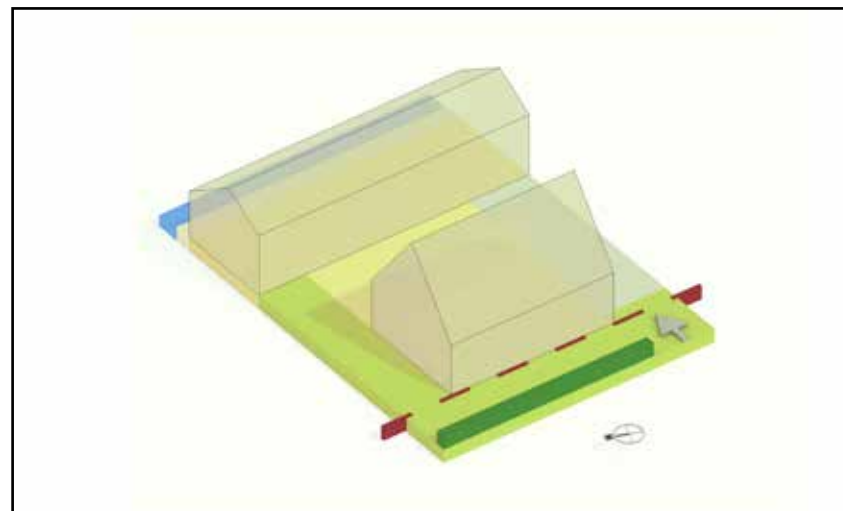
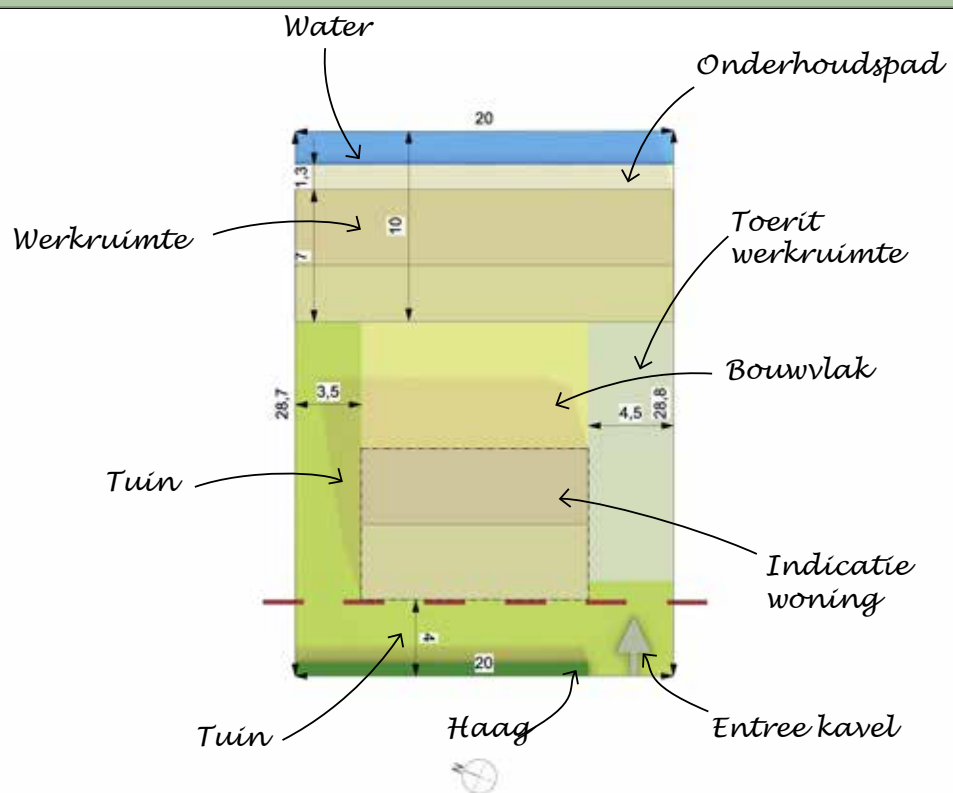
Maximale goothoogte: 3,50 m

Maximale bouwhoogte: 9 m

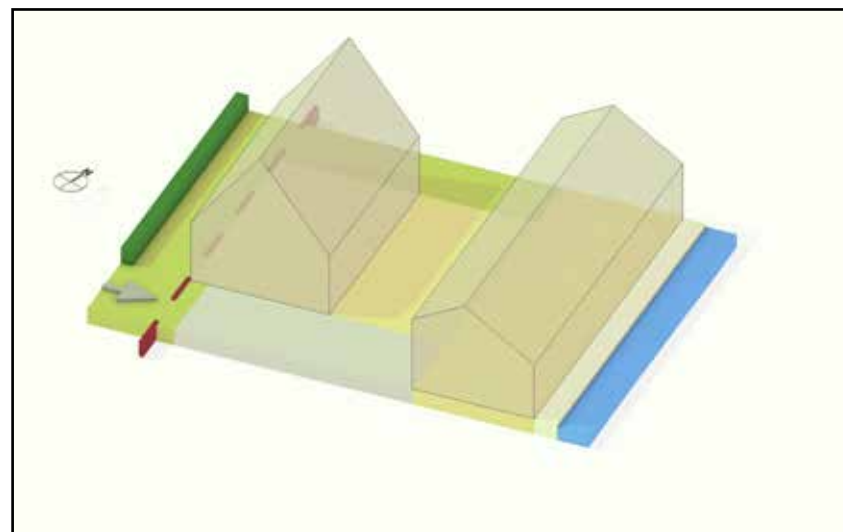
Maximaal volume woning: 600 m³

Goothoogte bedrijfsunit (voor/achter): 4,5/3,50 m

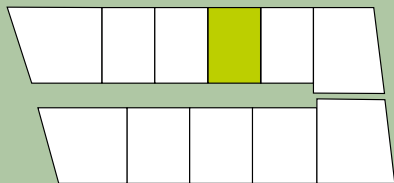
Maximale bouwhoogte bedrijfsunit: 6 m



Voorzijde kavel

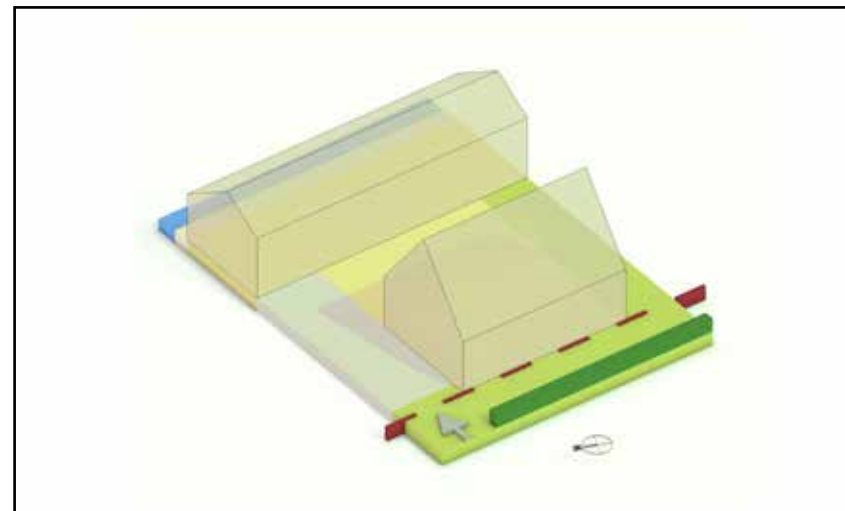
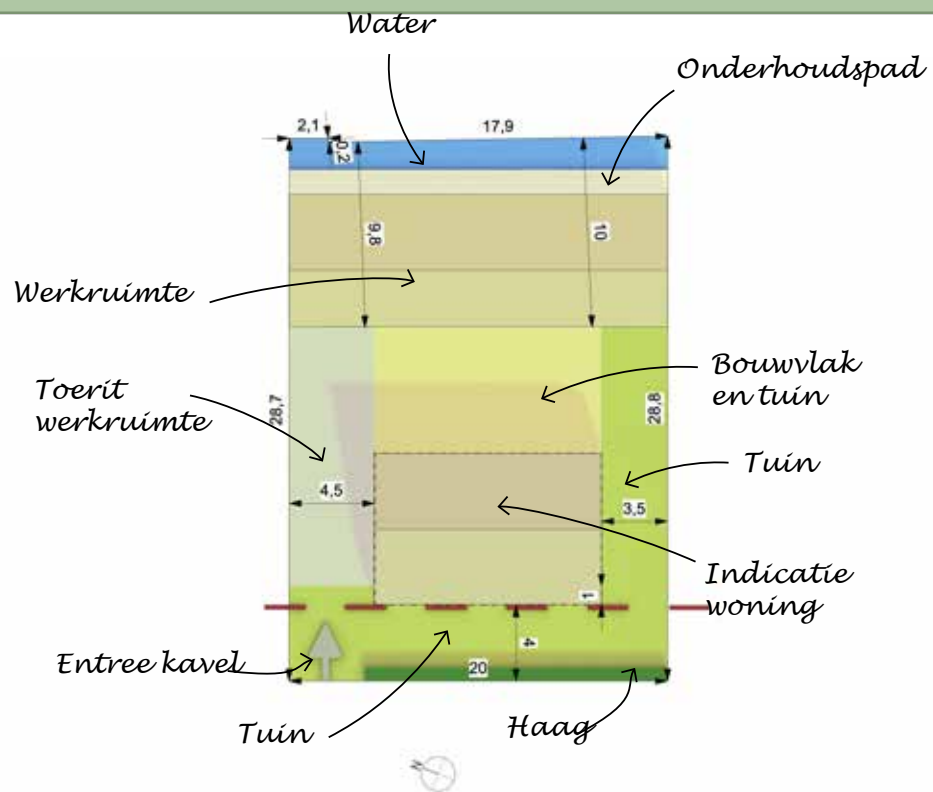


Achterzijde kavel

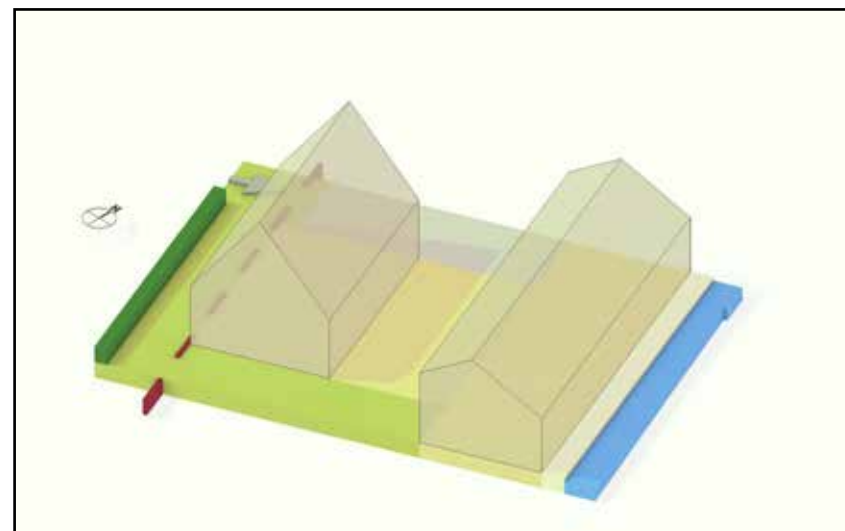


KAVEL 9

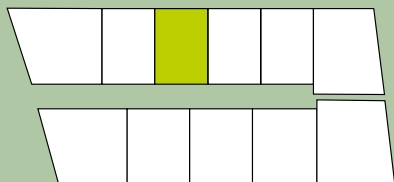
Kaveloppervlakte: 572 m²
 Bouwvlak woning: 176 m²
 Oppervlakte water: 33 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³
 Goothoogte bedrijfsunit (voor/achter): 4,5/3,50 m
 Maximale bouwhoogte bedrijfsunit: 6 m



Voorzijde kavel

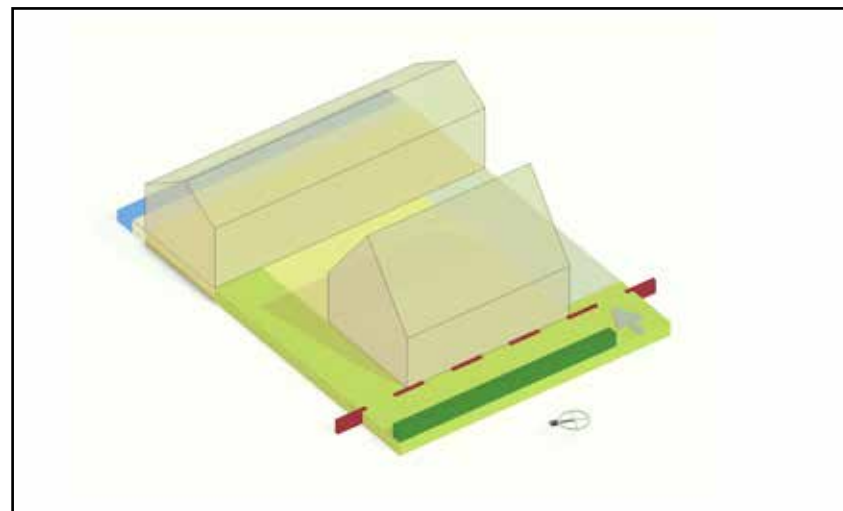
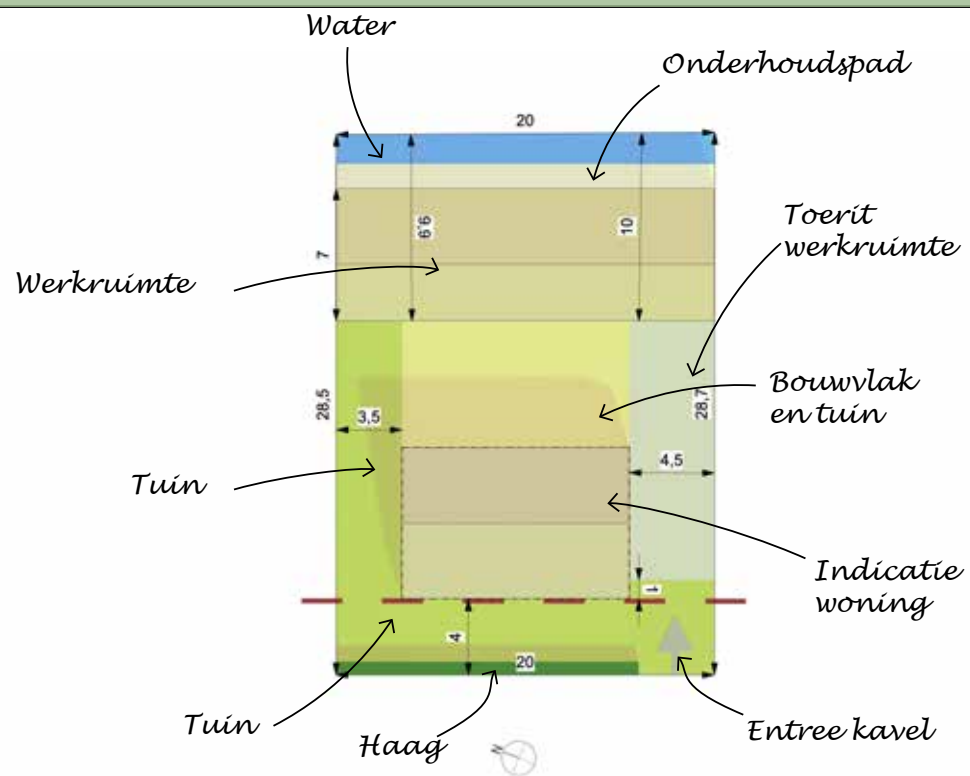


Achterzijde kavel

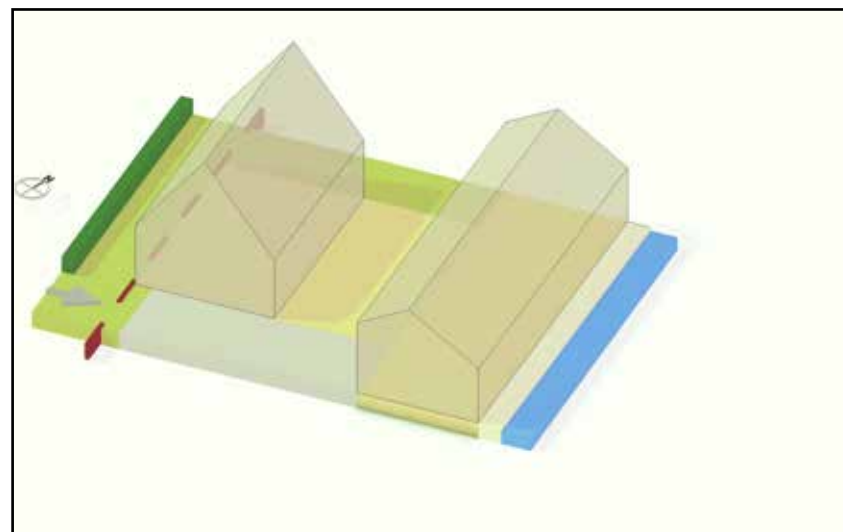


KAVEL 10

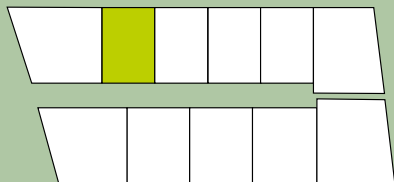
Kaveloppervlakte: 572 m²
 Bouwvlak woning: 176 m²
 Oppervlakte water: 32 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³
 Goothoogte bedrijfsunit (voor/achter): 4,5/3,50 m
 Maximale bouwhoogte bedrijfsunit: 6 m



Voorzijde kavel

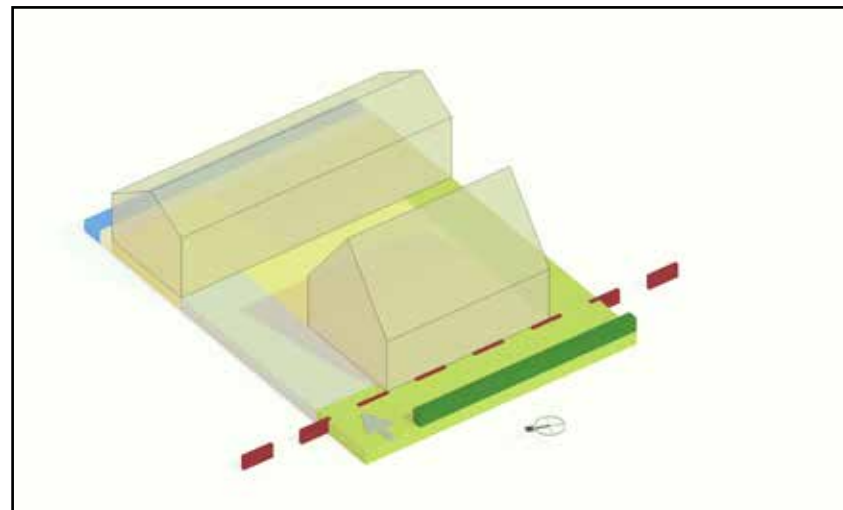
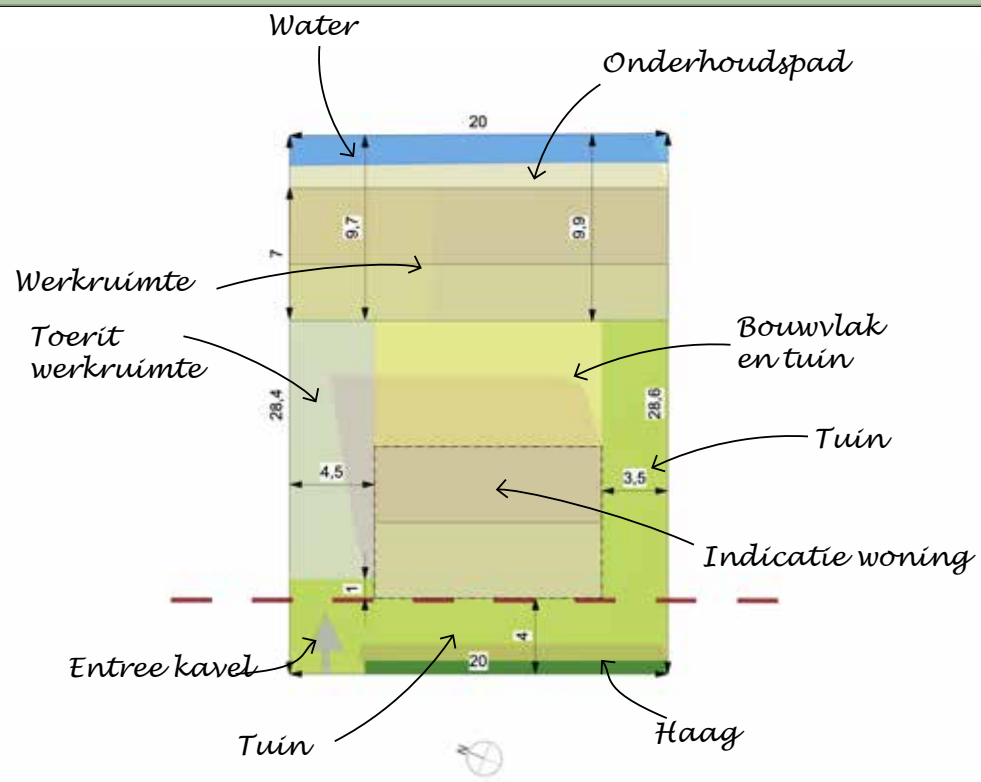


Achterzijde kavel

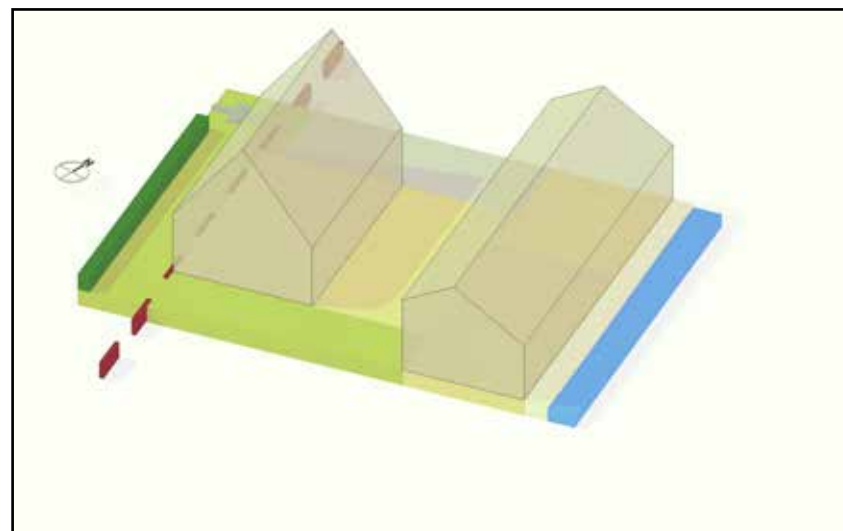


KAVEL 11

Kaveloppervlakte: 570 m²
 Bouwvlak woning: 176 m²
 Oppervlakte water: 31 m²
 Maximale goothoogte: 3,50 m
 Maximale bouwhoogte: 9 m
 Maximaal volume woning: 600 m³
 Goothoogte bedrijfsunit (voor/achter): 4,5/3,50 m
 Maximale bouwhoogte bedrijfsunit: 6 m



Voorzijde kavel



Achterzijde kavel

