

KAVELPASPOORT AKKERWEG

SCENARIOS VOOR 3 PERCELEN.

INHOUD

1. INLEIDING EN BEELDKWALITEIT
2. KAVELPASPOORT 3 PERCELEN
3. BIJLAGE I PERCENTAGEBALK OUDE KERN SOEST
4. BIJLAGE II LOKATIE SPECIFIEKE OMSTANDIGHEDEN

INLEIDNG

Aan de Akkerweg bevinden zich drie percelen waarvan 1 in bezit van de gemeente.

De vraag is naar voren gekomen wat er op deze plek in de bestaande situatie zou passen.
Dit advies gaat uit van de bestaande situatie van 3 percelen.

De bestaande situatie nu is als volgt.
Dit is een zogenaamde rafelrand aan het buiten stedelijk gebied die nu, door bijgebouwen, wat verrommeld overkomt. Die verrommeling is geen meerwaarde voor de landschappelijke waarde in het buitengebied en wordt vaak versterkt door achtererven met bijgebouwen en opstallen in de tuin zonder een landschappelijke groen geleiding en inpassing. De bouw van woningen langs de Akkerweg betekent tuinen aan het landschap. In dat geval moet deze strook, met drie percelen, in een keer worden ontwikkelen.

Op 8 december 2021 werd geadviseerd om:
Indien de strook in z'n geheel wordt ontwikkeld betreft het een ontwikkeling in de Dorpsrand van de 'Praamgrachtzone' uit het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2004'. Een gebied dat ook in de oude structuurvisie 2009 is aangegeven als waardevol open gebied. Daar dient in de opzet van het een plan voor de gehele strook rekening mee gehouden te worden indien dat scenario zich voor doet.

In Januari van dat jaar is er al eerder door stedenbouw op geadviseerd en toen was het advies als volgt:

- **Voor de locatie in de strook van de akkerweg zoals die is aangegeven in de 'afbeelding a' in het advies van 7 januari en waar nu bebouwing en de woonbestemming op staat geldt het zelfde advies als destijds. Bij eventueel verkocht kunnen worden waarbij:**
- **Qua bebouwingsmassa gedacht moeten in massa van 1 bouwlaag,**
- **Op afstand gelegen is van de Akkerweg, zodat vanuit de bestaande woningen er nog steeds zicht is op het open landschap**
- **Het parkeren op eigen terrein wordt opgelost**
- **Er aan de zijde van het open landschap er een tuin wordt gemaakt met een maximale erfafscheiding van 1 meter hoog in de vorm van een haag waardoor het lijkt alsof de tuin doorgaat in de weide.**

Dit advies is verwerkt in het advies van 08-12-2021.

Maar wat kan er dan wel? Hoe ziet een ontwikkeling er als 1 geheel uit en hoe sluit dat aan bij de zachte dorpsrand die het beeldkwaliteitsplan (het buitengebied 2004) bij de Praamgracht voorschrijft.

Uitgangspunten voor landschappelijk inpassing van een zachte dorpsrand met doorzichten

In het beeldkwaliteitsplan komen locatie specifieke omstandigheden naar voren waar een nieuwe inpassing op de drie kavel bij aan moet sluiten. In hoofdstuk 9 praamgrachtzone worden de locatie specifieke omstandigheden en de bijbehorende uitgangspunten omschreven waar het plan aan moet voldoen.

Het beeldkwaliteitsplan streeft er onder andere naar om opdeling van de zone door verdichting langs de dwarswegen te voorkomen. De akkerweg is zo een dwarsweg en verdichting van bebouwing langs die weg verhard de dorpsrand omdat het er ontbreekt aan doorzichten en een groen inpassing van de bebouwing en stedelijke activiteiten zoals wonen.

Er wordt gestreeft naar:

Een zachte Dorpsrand

- Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een sterke groene begeleiding van de bebouwing langs wegen of op kavelgrenzen.
- De open ruimten met groene randen begrenzen.
- Diverse dorpsrandactiviteiten landschappelijk goed inpassen met groen.

Openbare ruimte

- In de openbare ruimten, grenzend aan de dorpsrand dient het landgoedkarakter uitgangspunt te zijn bij de inrichting. De dorpsrand dient op enige afstand te blijven en duidelijk begrensd te zijn in haar ligging, maar wel geleed te worden door een afwisseling van rood en groen.
- Recreatieve waarde van deze zone kan worden vergroot door het uitbreiden van de wandel paden structuren, bijvoorbeeld langs lineaire groen elementen.
- Voor afscheidingen van kavels zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken in onopvallende kleuren.

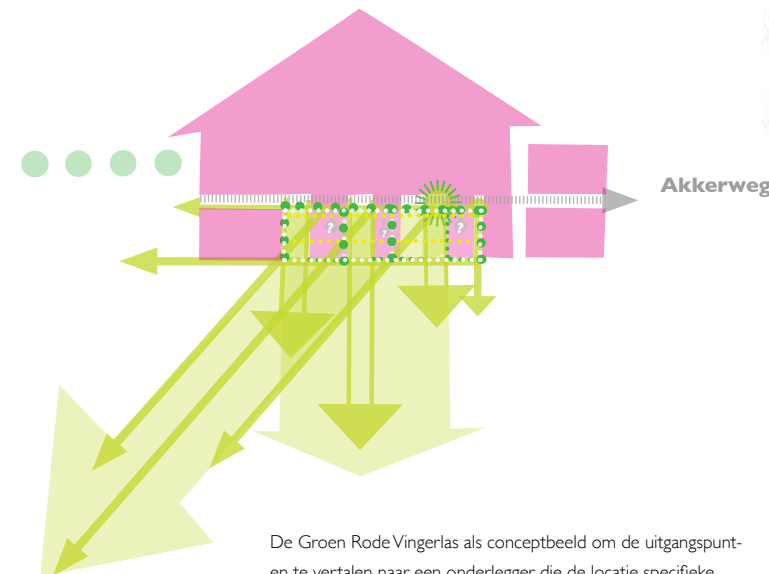
Plaatsing Woningen

- Het hoofdgebouw ligt centraal op het perceel

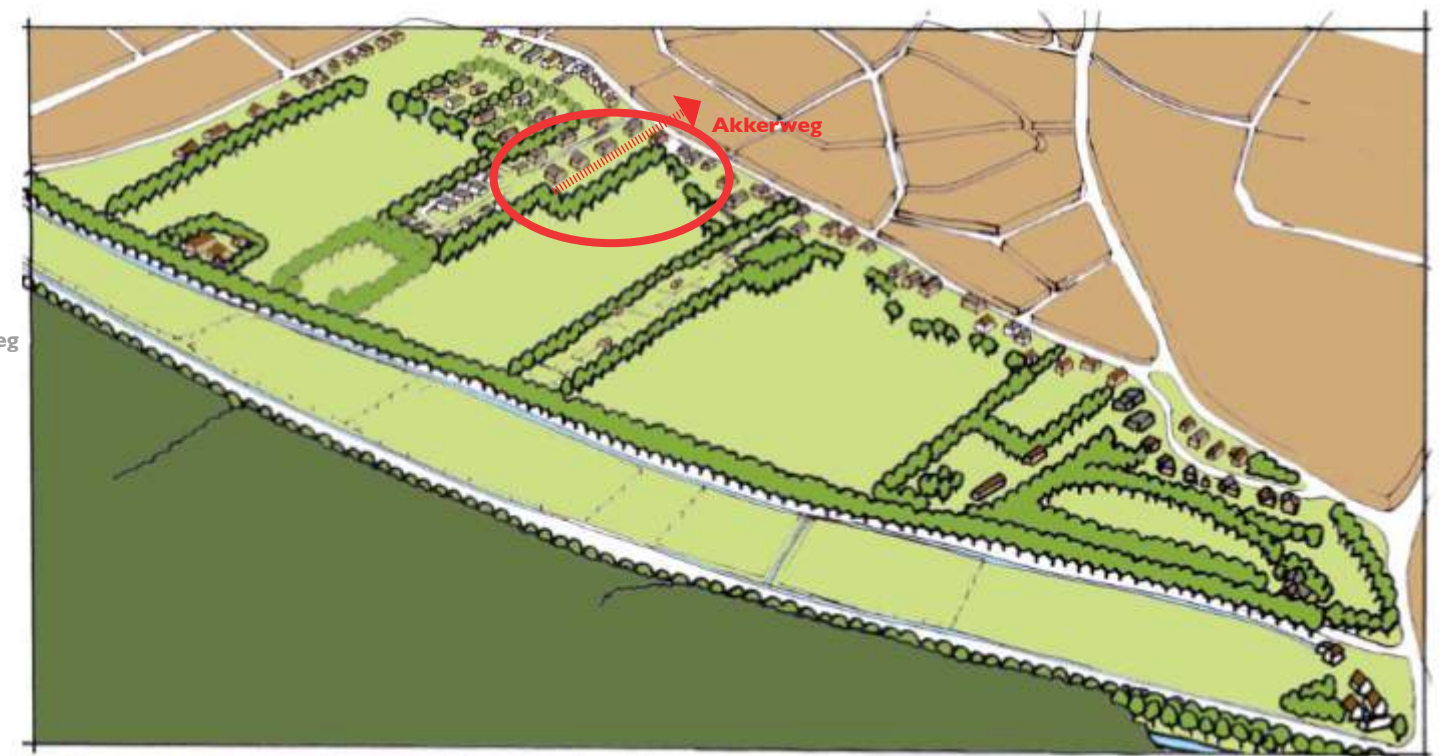
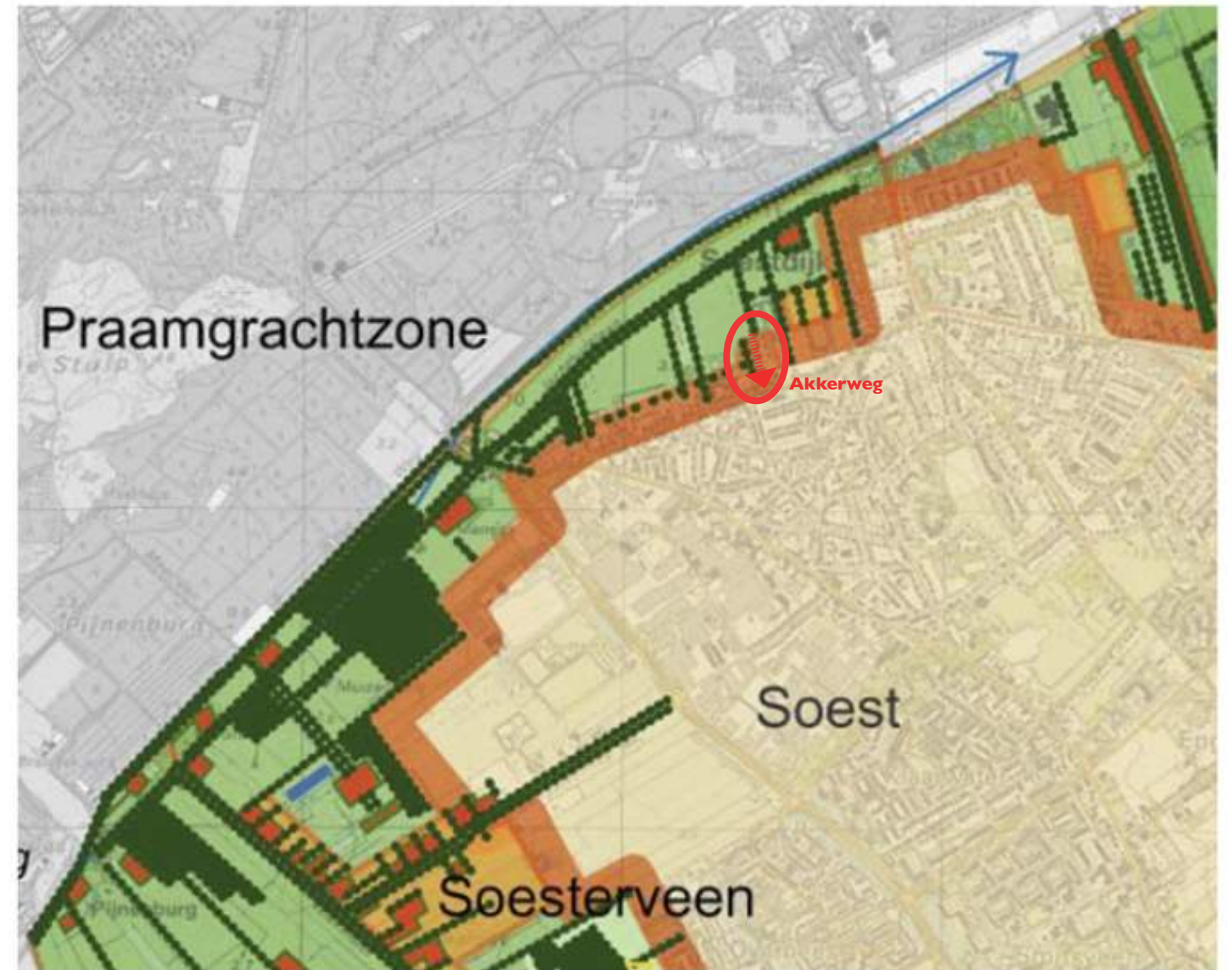
In de beelden van het beeldkwaliteitsplan is te zien hoe het groen aan de achterzijde van de 3 percelen op de grens van het buitengebied zijn doorgetrokken om zo de perceelsgrenzen groen in te passen. (afbeeldingen hiernaast)

In de huidige situatie is die groene geleiding op de erfgronden niet aanwezig maar die zal er in een toekomstige situatie met bebouwing wel moeten komen en dus ook op de perceelgrenzen tussen eventuele nieuwe bebouwing. Zo zullen doorzichten van de Akkerweg over het buitengebied en het uitzicht van omwonende moeten worden gegarandeerd.

Om deze uitgangspunten te projecteren op de situatie zijn deze uitgangspunten vertaald naar een onderlegger die de locatie specifieke omstandigheden als een raamwerk op de locatie projecteren en als zodanig als een reservering in het kavelpaspoort wordt opgenomen. (zie bijlage I)



De Groen Rode Vingerlas als conceptbeeld om de uitgangspunten te vertalen naar een onderlegger die de locatie specifieke omstandigheden als een raamwerk op de locatie projecteren zie bijlage II voor de uitleg



Praamgrachtzone met een fraai landgoedkarakter

KAVELPASPOORT HUIDIGE SITUATIE

3 PERCELEN.

HISTORIE

De Akkerweg ligt in de wijk 't Hart in Soest haaks op de huidige Koninginneweg, de historische weg van Vuurse naar Soest. De weg ligt in de Soester Akkeren, een gebied tussen de Eng en Oude Grachtje. Het gebied werd in de 13e eeuw ontgonnen met de huidige Koninginnelaan als ontginningsbasis. De huidige Koninginneweg was de historische weg van Vuurse naar Soest en bestond vermoedelijk al voor 1500 als zandweg. Langs die weg stonden de boerderijen.

In 1832 bestond het gebied nog steeds uit akkerland met een strokenverkaveling en her en der wat boerderijen langs de huidige Koninginneweg.



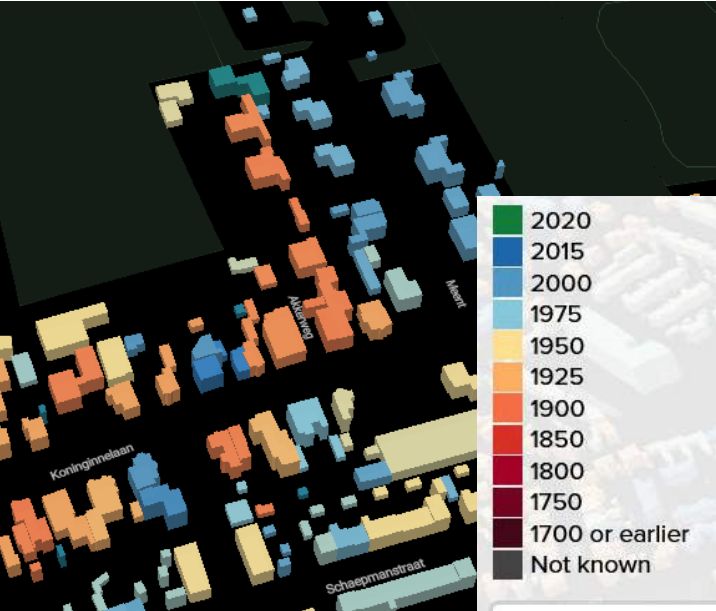
Akkerweg rond 1832 met strokenverkaveling en op het perceel een pand (CHAT)



uitzicht over kavel 1

Met de invoering van de woningwet in 1901 werden gemeente met meer dan 10.000 inwoners verplicht om een stedenbouwkundig uitbreidingsplan op te stellen. Soest had niet zoveel inwoners, maar gelet op de harde groei van het dorp drong het rijk er toch op aan om een uitbreidingsplan op te laten stellen. Er werd een stedenbouwkundig plan voor Soest gemaakt, oa de wijk 't Hart, met een parkachtige opzet. In deze tijd is waarschijnlijk ook het pad dat nu de akkerweg is ontstaan, want de bebouwing aan het pad dateert van rond 1906-1912.

Te zien is dat wat spaarzame bebouwing eerst aan de oostzijde van het pad ontstond.



BAG bouwjaren (<https://parallel.co.uk/netherlands>)

De bebouwing is tot op de dag van vandaag geconcentreerd aan de oostzijde van het pad en heeft ruime percelen. De bebouwing is 1 laag onder een kap en de bebouwing staat met de nok met de langsrchting aan het pad.

Om een beeld te krijgen van de verhouding bebouwde en onbebouwde ruimte zijn die passen bij de historie van Soest. Is er een balk met percentage opgezet met die dergelijke verhoudingen van het gebied rondom de Kerk in beeld brengt. Dit gebied staat bekend als die de 'Oude kern' van Soest



BAG bouwjaren (<https://parallel.co.uk/netherlands>)

- Waarden
- een smal pad
 - geen openbare stoep of parkeerplaatsen
 - bebouwing voornamelijk aan de oostzijde van het pad
 - grote relatie met het landschap
 - ruime percelen met een klein deel bebouwd door een hoofdvolume en een groot deel onbebouwd
 - gebouwen met de nok evenwijdig aan het pad
 - kleinschalige bebouwing van 1 laag onder een kap

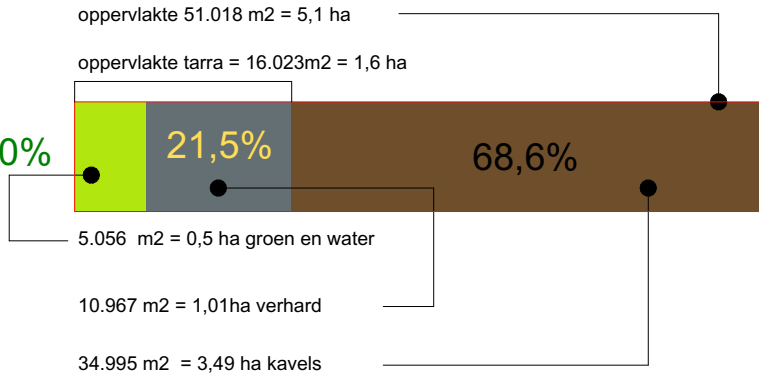
Bronnen: Cultuurhistorische atlas Utrecht (CHAT), Hgis, Cultuurhistorische waardenkaart Soest 2014, Erfgoedatlas



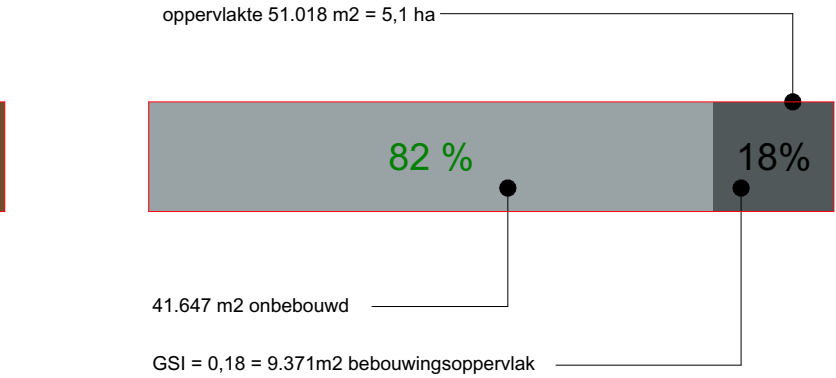
Regelmatige Kamptonginning bij de historische Praamgracht tegen de rode contour. Bron: cultuur historische waardekaart



De oude kern van Soest



Percentage balk ouded kern van Soest (zie bijlage)



? wo / ha

FSI = 0,38 = FAR 38%

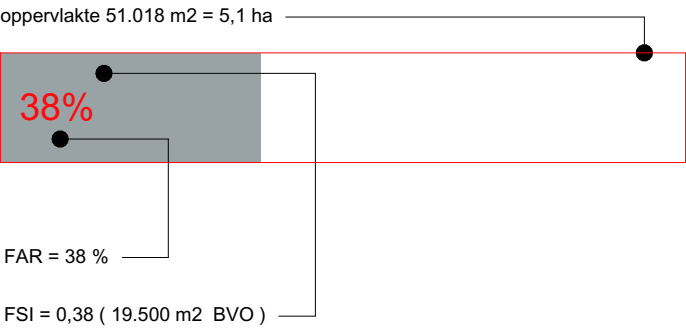
OSR = 2,15

GSI = 0,18

Tf =31,4%

BVO = 19.500 m2

Units = ?



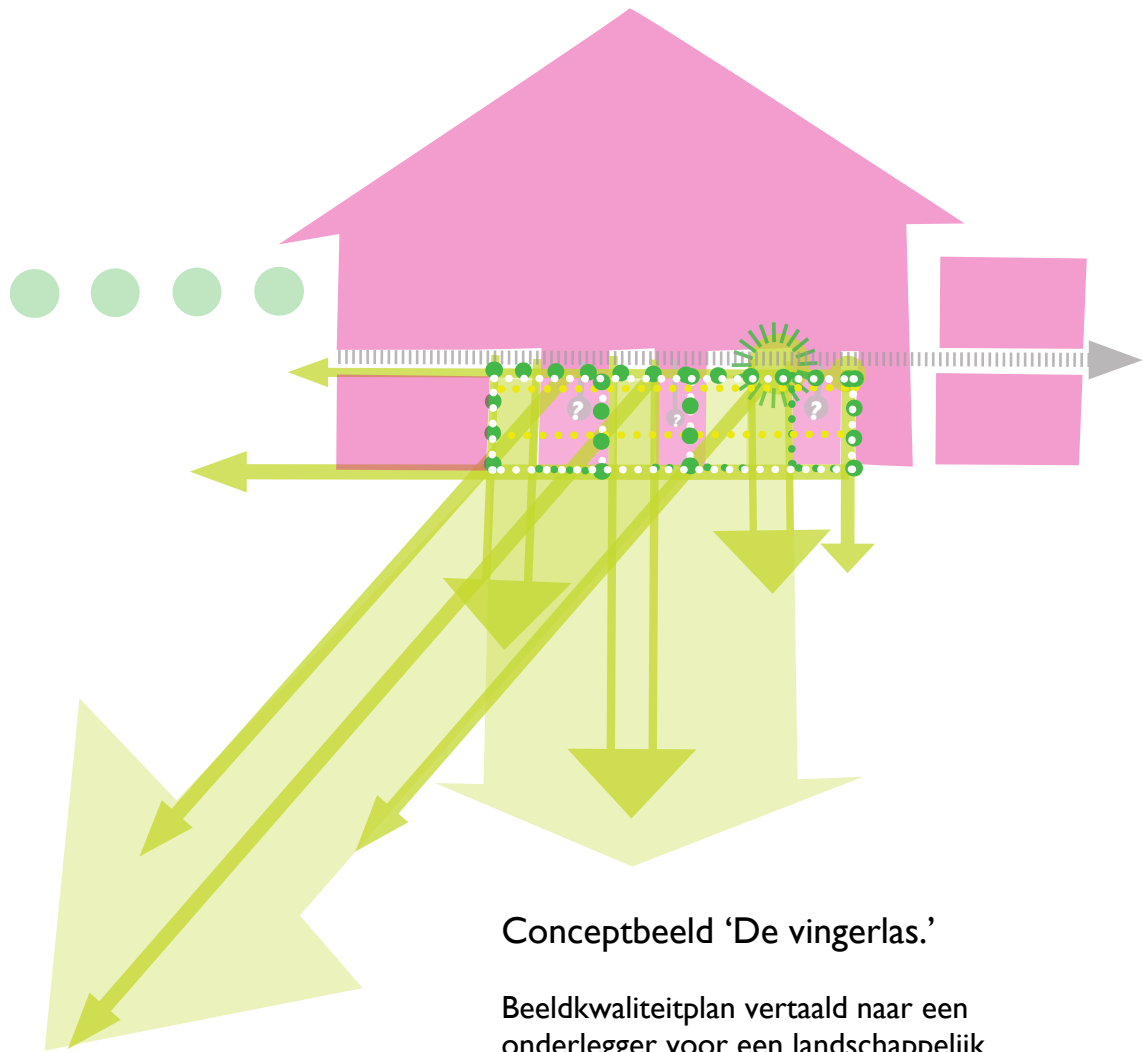
FAR = 38 %

FSI = 0,38 (19.500 m2 BVO)

3 KAVELS, 3 VERSCHILLENDE HUIZEN

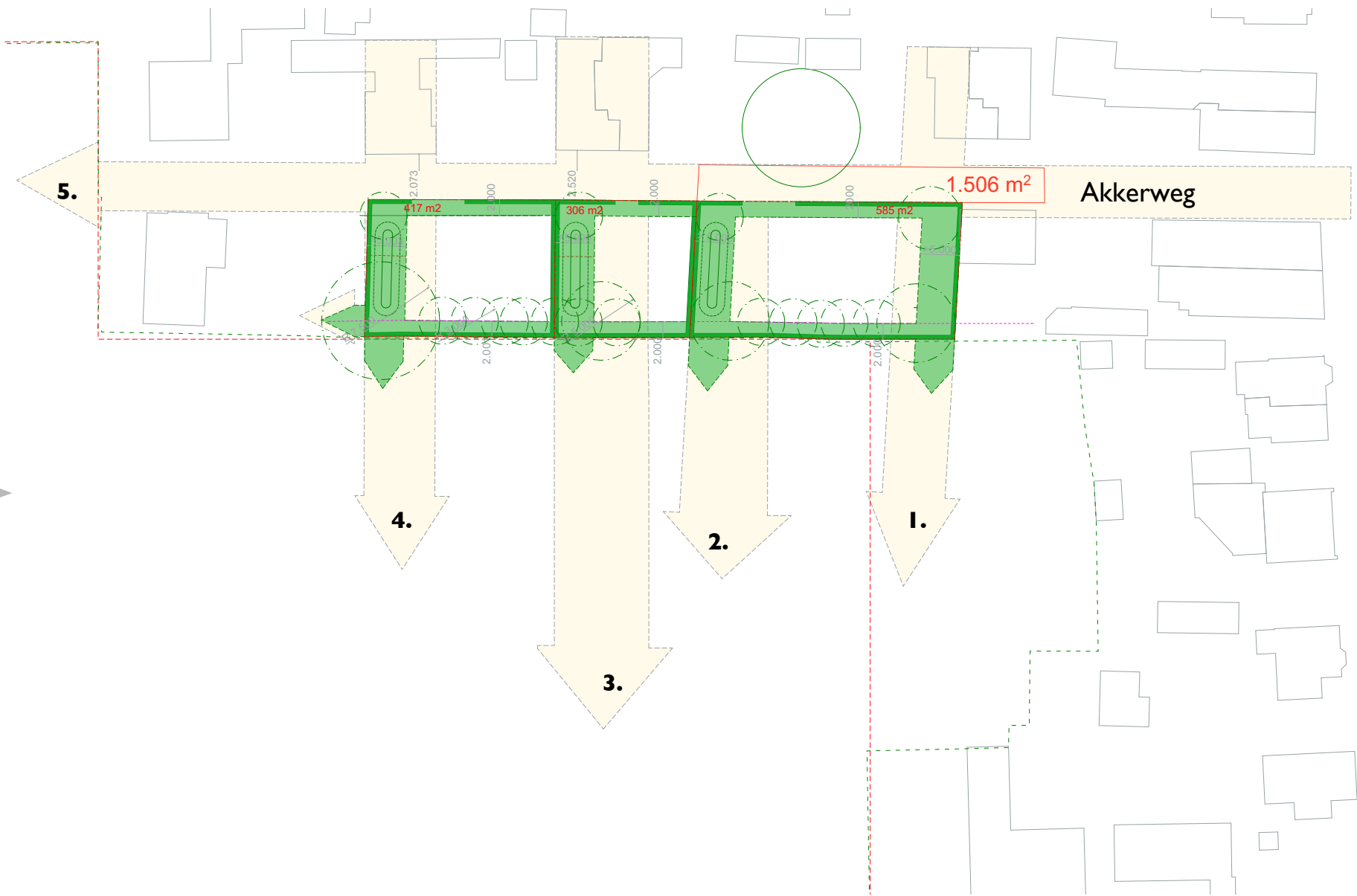
Beeldkwaliteit voor behoud en bescherming van het landschappelijke uitzicht over het buitengebied

De locatie specifieke omstandigheden in een Groen Rode ‘Vingerlas’ die 5 uitzichten en het publieke uitzicht op het buitengebied behouden en versterkt. Deze vingerlas wordt vertaald naar een inpassen van een korrelgrote die gelijk is aan de woning grote in de buurt. Klein en 1 laag met kap. Daarbij komt wel een restrictie op bijgebouwen om de karakteristieke onbebouwde ruimte bij dit woningtype te garanderen. De woningen zijn verschillend van formaat om zo uitzicht vanuit bestaande woningen te behouden. Daarbij komt wel een restrictie op bijgebouwen om de karakteristieke onbebouwde ruimte te waarborgen.



Conceptbeeld ‘De vingerlas.’

Beeldkwaliteitplan vertaald naar een onderlegger voor een landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk



Landschappelijk en stedenbouwkundig Raamwerk

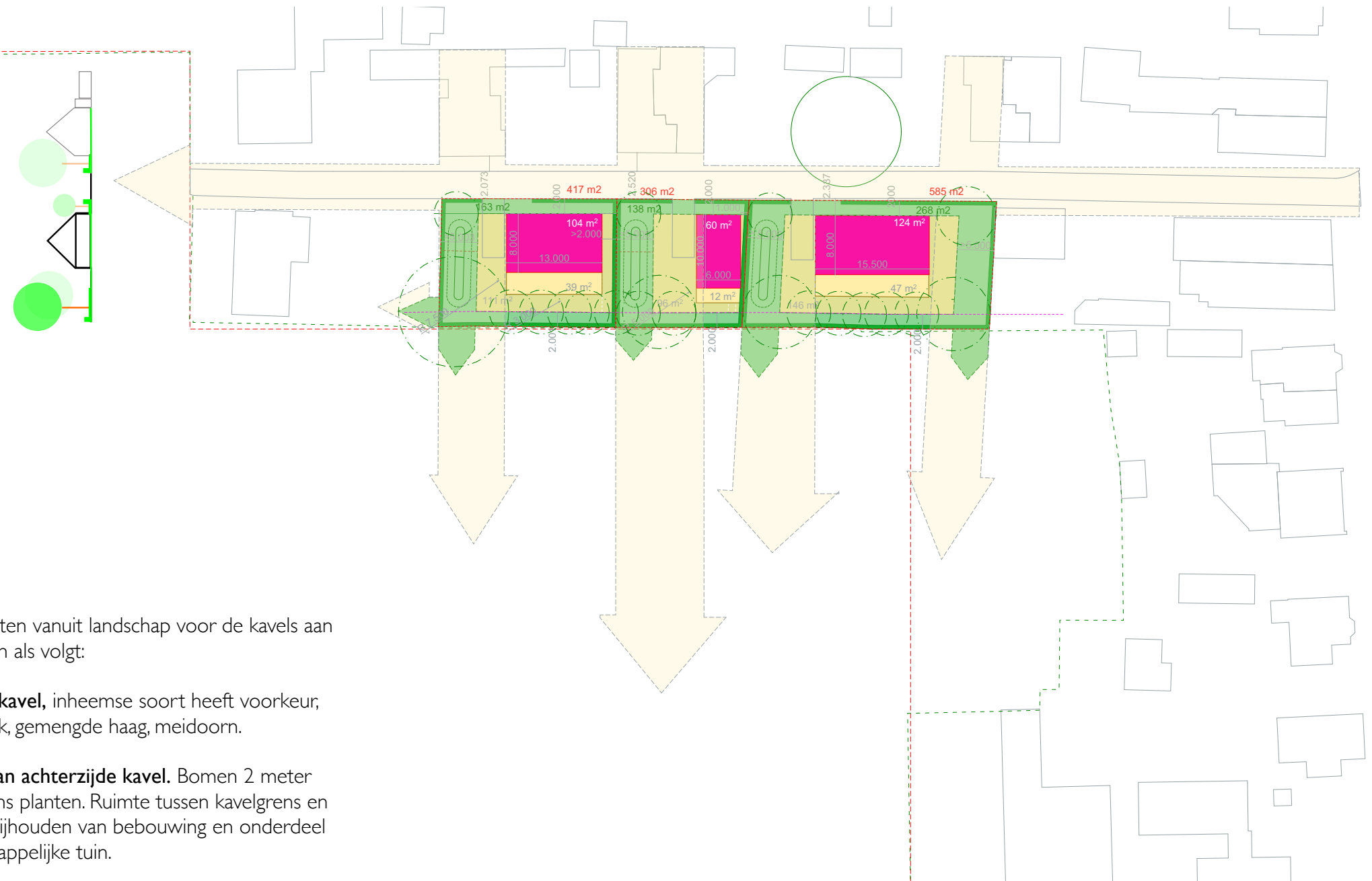
- Bebouwde Stedelijke structuur
- Open zichtveld
- Prive erf
- Begeleidend groen
- Open zichtveld / onbebouwd landschap
- Waardevolle zichtlijnen over het landschap
- Uitzicht vanuit bestaande woningen
- Straat
- Bomen in slagenlandschap



VOORWAARDE LANDSCHAP EN STEDENBOUW

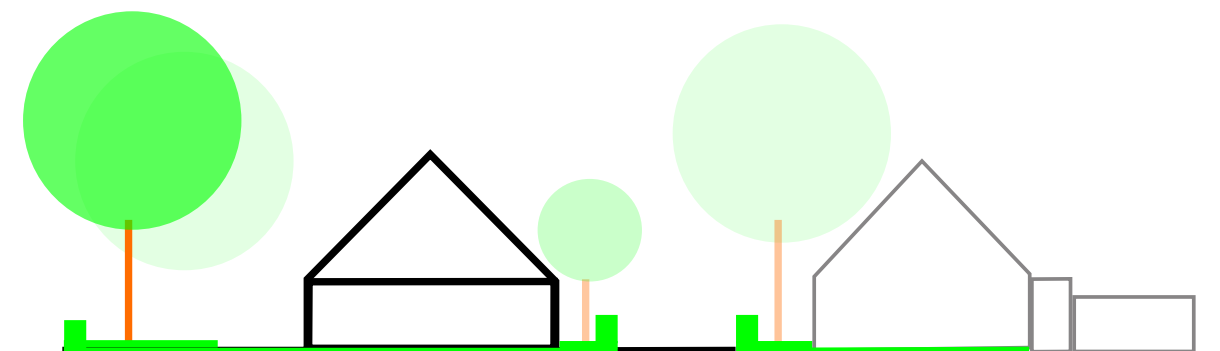
De uitgangspunten vanuit Stedenbouw voor de kavels aan de akkerweg zijn als volgt:

- Garage moeten binnen het bouwvlak vallen
- Verplichte rooilijn minimaal 2 meter uit de kavelgrens en in lijn met de bure conform paspoort
- Bouwhoogte : nokhoogte maximaal 8 meter
- Goothoogte : maximaal 3 meter
- Geen bijgebouwen of bouwwerken in het uitzicht van de bure, in de functie tuin dubbele waarde of in het landschap op het kavel
- Functie landschap alleen voorzien van groen, geen tijdelijke of permanente verharding of meubulair.
- De functies landschap, tuin dubbele waarde, tuin en wonen (met bouwvlak) moeten worden opgenomen in een **intergraal ontwerp voor een inrichtingsplan** dat per fase aan de gemeente word voorgelegd voor toetsing en uiteindelijk aan het **nieuwe bestemmingsplan** moet worden gekoppeld.
- Inrichtingsplan voor elk kavel moet voldoen aan de **percentage balken**. Daarvoor moeten de **vierkante meters** van de functies inclusief de verharding in **tabellen en in beeld** navolgbaar inzichtelijke worden gepresenteerd.
- Overburen moeten akkoord zijn met de inrichtingsplannen. **Aan de voorwaarde uit dit kavelpasport kunnen geen rechten worden ontleend** die ingaan tegen de zienswijze van omwonende. In het geval overburen niet akkoord gaan met het inrichtingsplan van de initiatiefnemer heeft de bestaande situatie zonder bebouwing altijd de voorkeur.
- Maximale **verharding** op totale kavel is 20% van het aantal m² van tuin 3



De uitgangspunten vanuit landschap voor de kavels aan de akkerweg zijn als volgt:

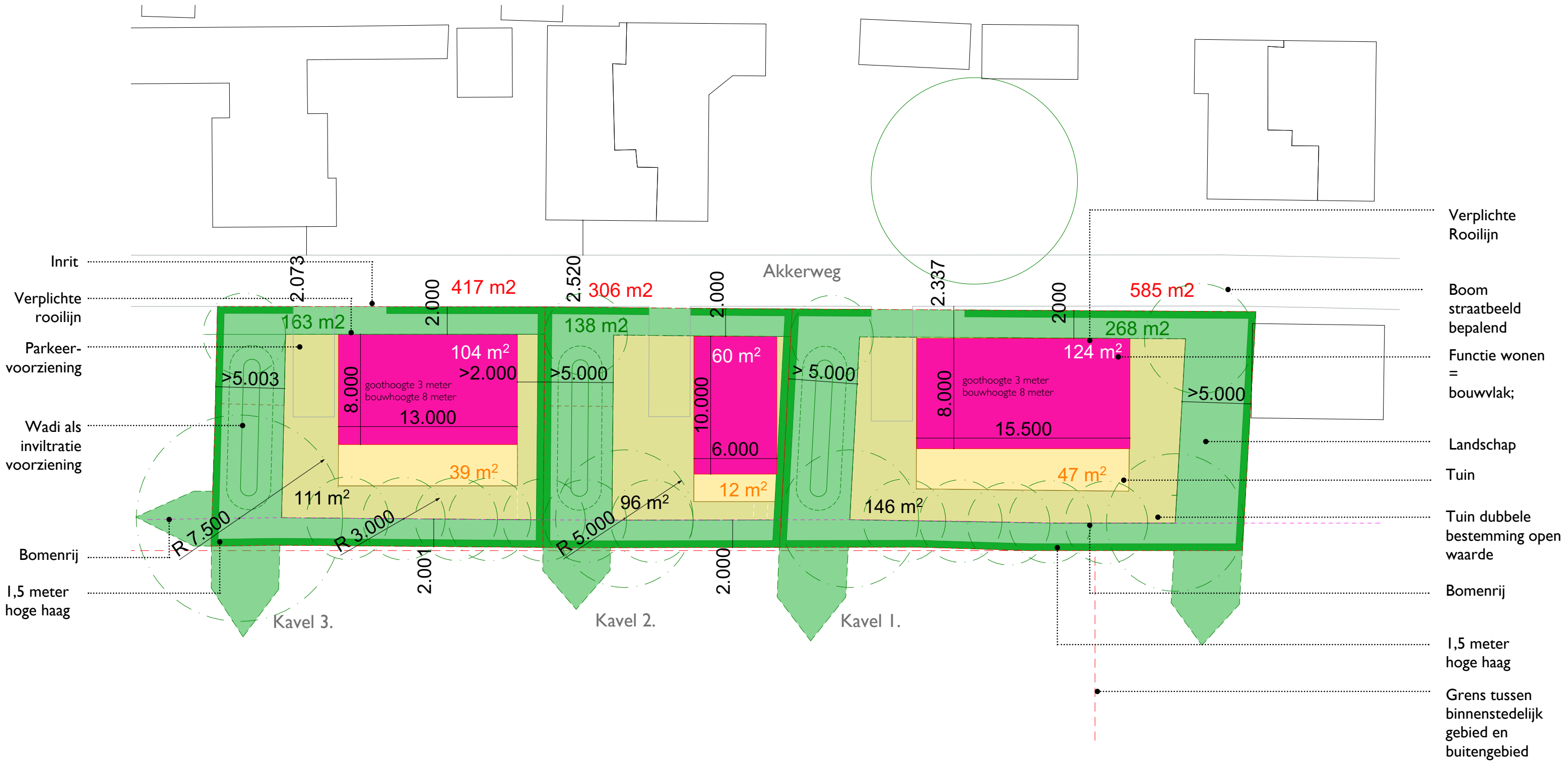
- **Haag rond kavel**, inheemse soort heeft voorkeur, liguster, beuk, gemengde haag, meidoorn.
- **Bomenrij aan achterzijde kavel**. Bomen 2 meter uit kavelgrens planten. Ruimte tussen kavelgrens en bomenrij vrijhouden van bebouwing en onderdeel van landschappelijke tuin.
- Bomenrij bestaande uit **1ste en/of 2de grootte bomen**. **Inheemse soorten** en passend bij het naastgelegen landschapstype.
- Landschappelijke **vrij zichtzone tussen woningen met wadi**. Dit voor het open karakter en doorzicht vanaf de straatzijde richting het open landschap,
- **1 beeldbepalende boom** aan straatzijde.
- **Voortuin groen** inrichten.
- **Minimale vierkante meters** verharding, parkeren en terras met pad.



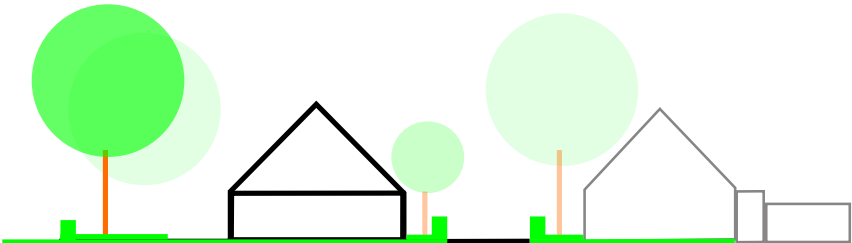
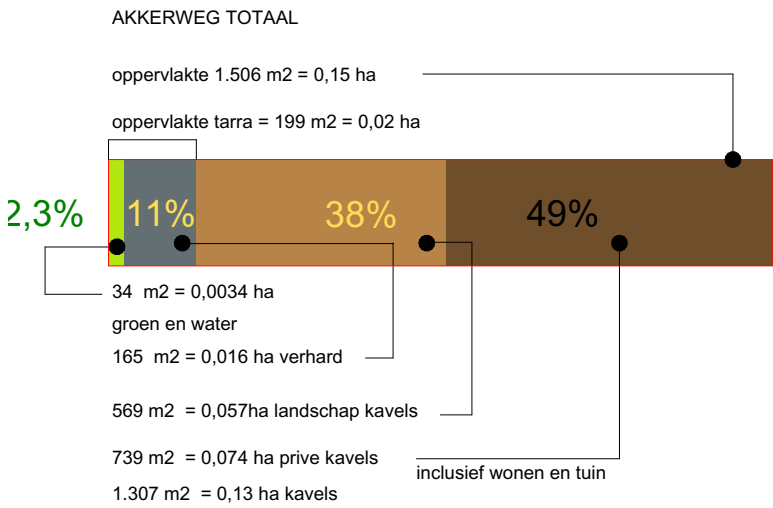
Nieuw profiel van de akkerweg

PASPOORT

Kavelpastpoort voor het maken van een inrichtingsplan.



PERCENTAGE BALK

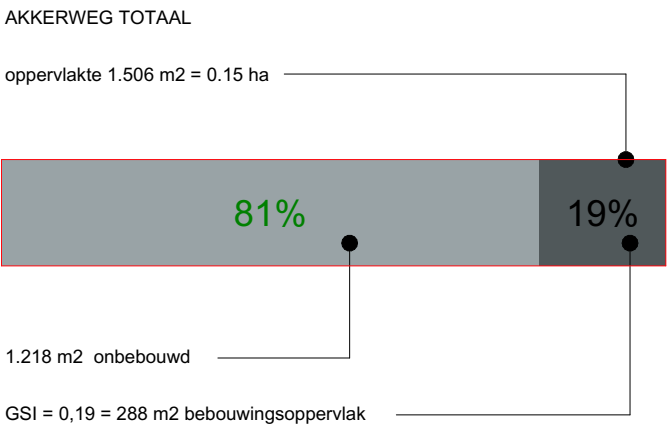
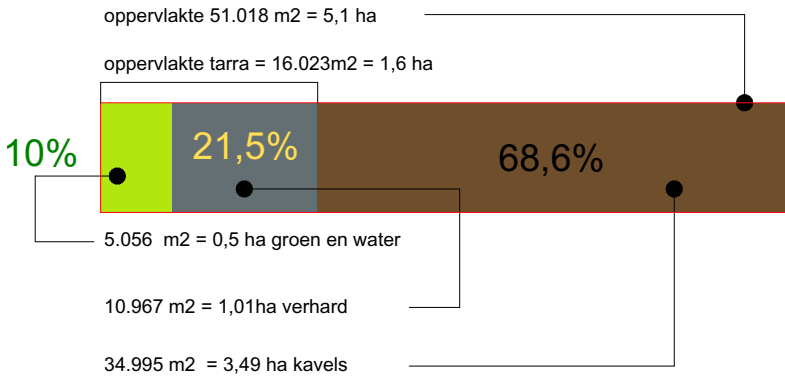


Nieuw profiel Akkerweg



Oude kern van Soest

Percentage balk oude kern van Soest (zie bijlage)



20 wo / ha

FSI = 0,38 = FAR 38 %

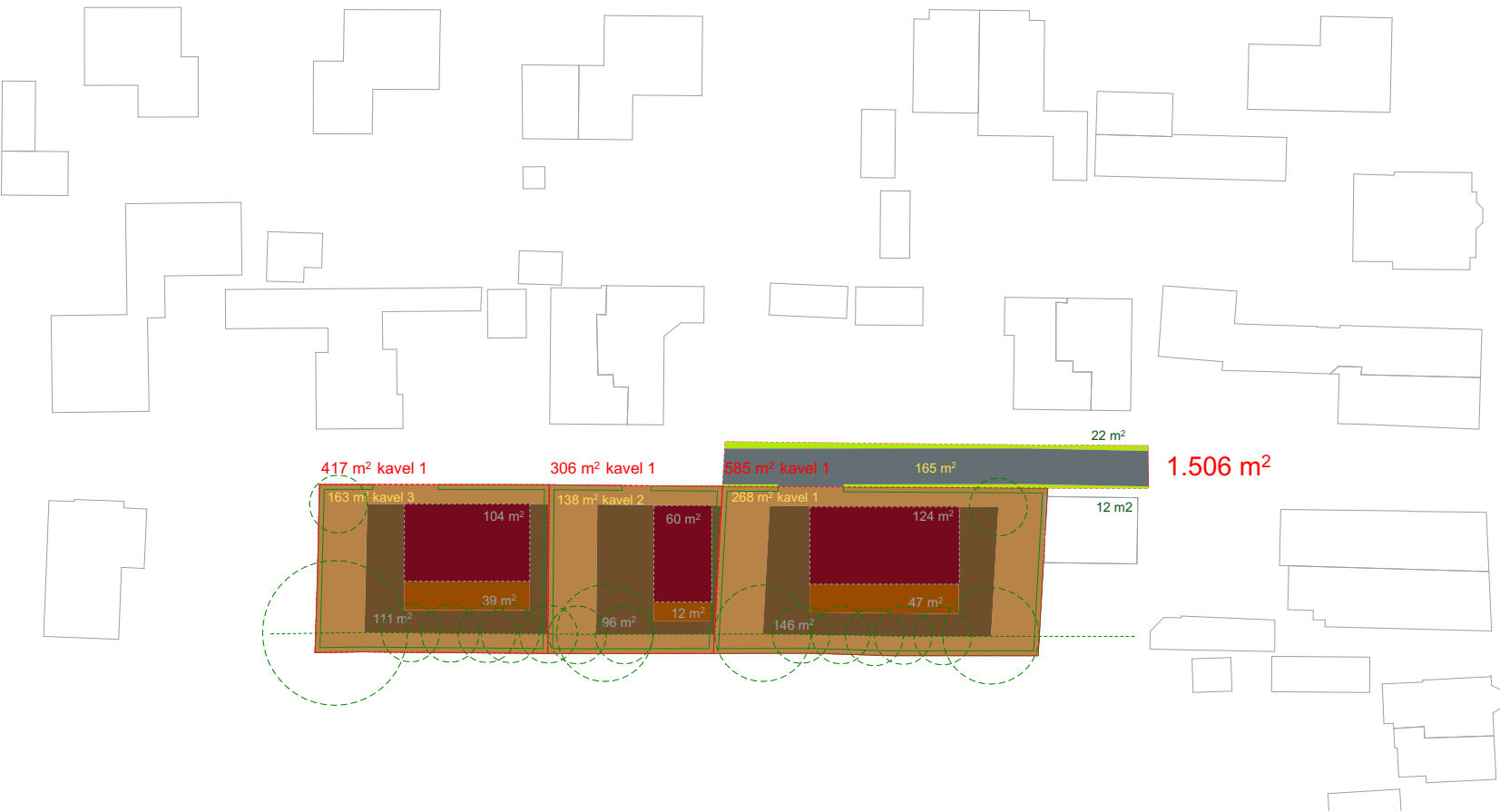
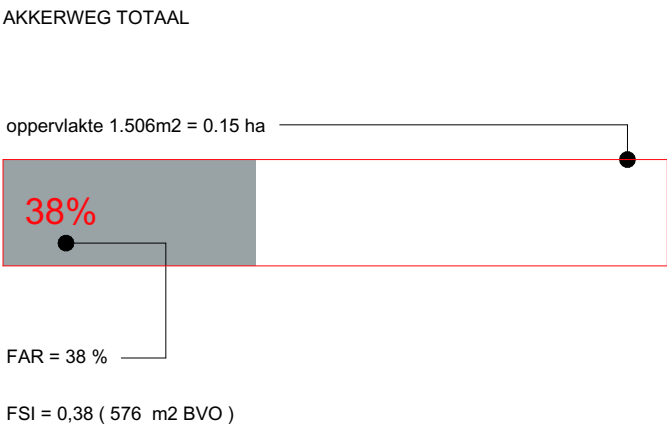
OSR = 2.13

GSI = 0,19

Tf = 13,3 %

BVO = 576 m²

Units = 3



Regels perceel overschreidende uitgangspunten in een concept kavelpaspoort met publiek rechtelijke omschrijving.

Tuin 1

Tuin - Landschappelijk zijnde geen erf

Artikel 1 Tuin - Landschappelijk

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin - Landschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen;
- b. Groen en water;
- c. Behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van:
- Openheid;
- Verkavelingspatronen.
- Inpassing van groen en inviltratie conform:
 - Beeldkwaliteitsplan buitengebied en
 - Landschap Ontwikkel Plan
 - Leidraad fysieke leefomgeving deel 3 (inrichting en materialisatie)

1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheidingen, met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m.

1.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerking-treding van dit plan.

1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Tuin - Landschappelijk zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, veranderen of dempen van wateren en waterlopen, alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- b. de aanleg van harde oeverbeschoeiingen, dammen of, stuwen;
- c. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig zijn;
- d. het planten van bomen of andere houtige gewassen, ter plaatse waar gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het in werking treden van het plan;
- e. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 50 m2, paden uitgezonderd.

1.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 1.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;

- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

1.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden zoals bedoeld in lid 1.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Tuin 2

Tuin zijnde geen erf met Locatie specifieke omstandigheden en dubbele bestemming : Open waard.

Artikel 1 Tuin - dubbele bestemming Open Waarde.

“Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerking-treding van dit plan.”

- Het uitsluiten vergunningvrij bouwen op gronden van locatie specifieke omstandigheden.

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Openheid’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid, waarbij de bestemming ‘Waarde - Openheid’ voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

1.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor ‘Waarde - Openheid’ aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen hoger dan 1,5 meter; ter plaatse van die gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- d. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater; aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan maximaal 10% van het aantal m² van tuin 2 (zoals kavelpaden en de parkeerplaats ter

plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’);

- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

1.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 1.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. onderdeel uitmaken van het ‘landschappelijk inpassingsplan’, dat als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.

1.3.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 1.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid.

1.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een terzake deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid wordt aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

Tuin 3

Artikel 1 Tuin zijnde erf met Verboden gebruik

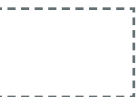
Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

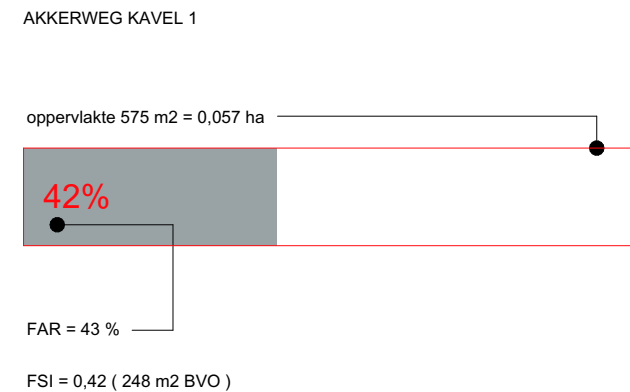
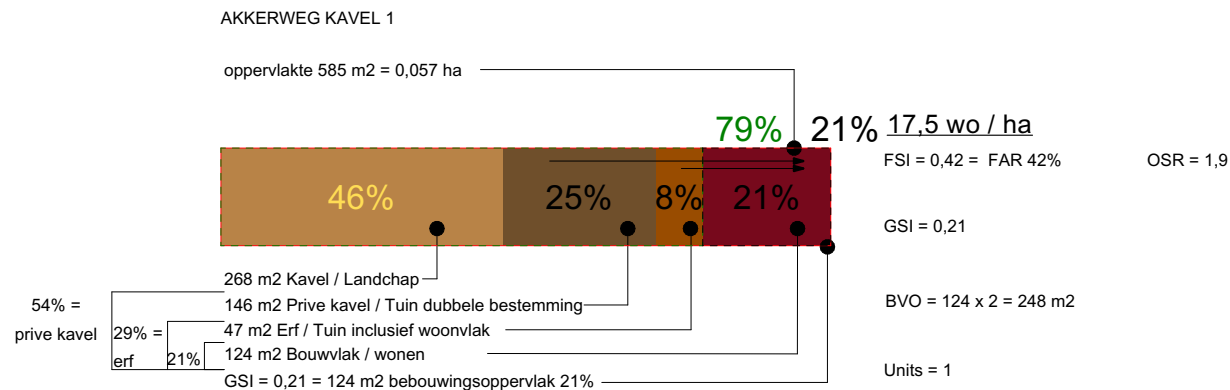
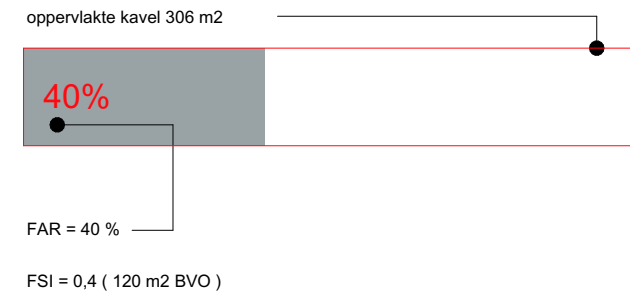
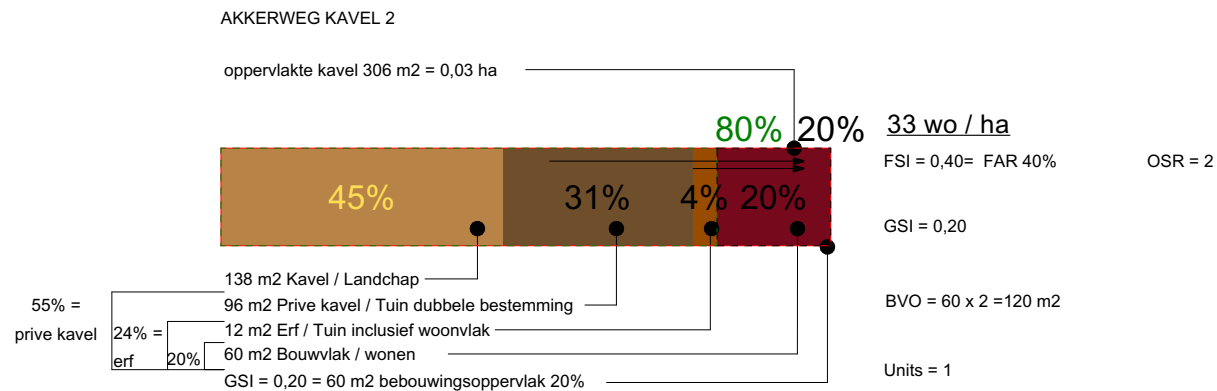
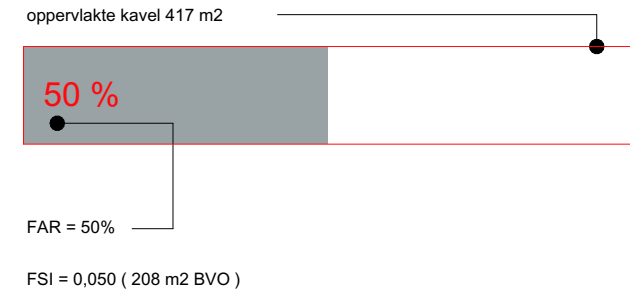
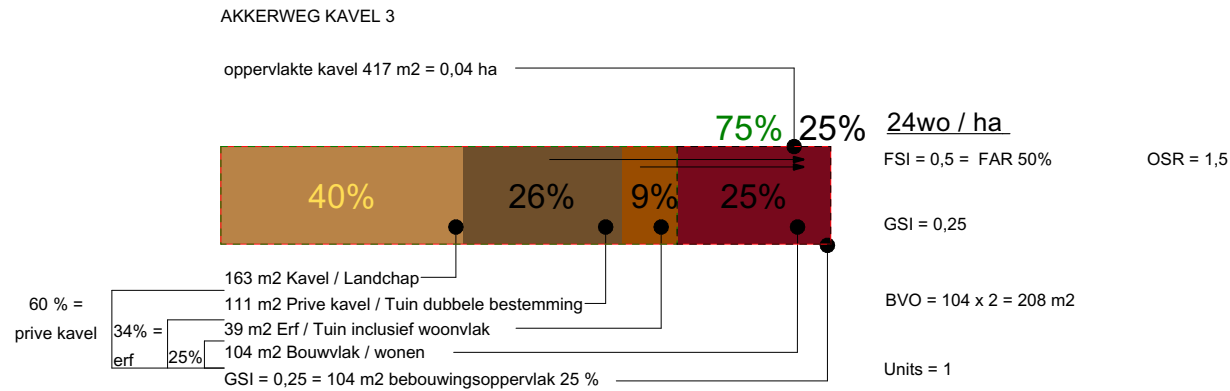
a
Het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijvingen van Artikel x (Bos - Bostuin), Artikel x (Tuin) en Artikel x (Wonen) indien binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo **geen uitvoer is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage x (landschappelijk inpassingsplan) bij deze regels opgenomen inrichtingsplan;**

b
Het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijvingen van Artikel x (Bos - Bostuin), Artikel x (Tuin) en Artikel x (Wonen) indien binnen twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo **geen uitvoer is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage x (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.**

Met voorwaardelijke verplichting dat er geen bijgebouwen of bebouwing mag komen in een rechte lijn voor een bestaande woning aan de overkant van de straat mogen komen. De functie tuin 3 gebruikt wordt als buitenruimte bij de woning en de erfgrenzen groen zijn en niet hoger dan 1,5 meter. De aanleg van verhardingen niet groter en maximaal 20% van het aantal m² van tuin 3 (zoals parkeerplekken, kavelpaden en terrassen).

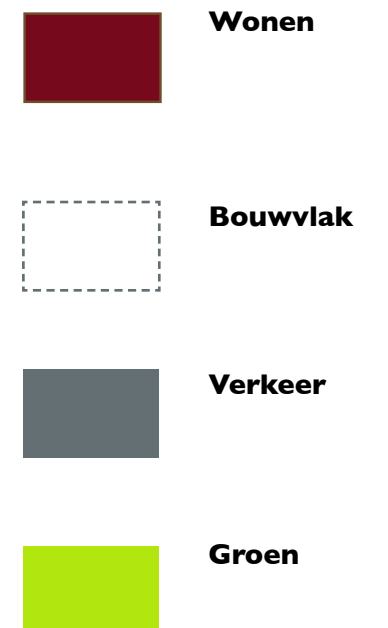
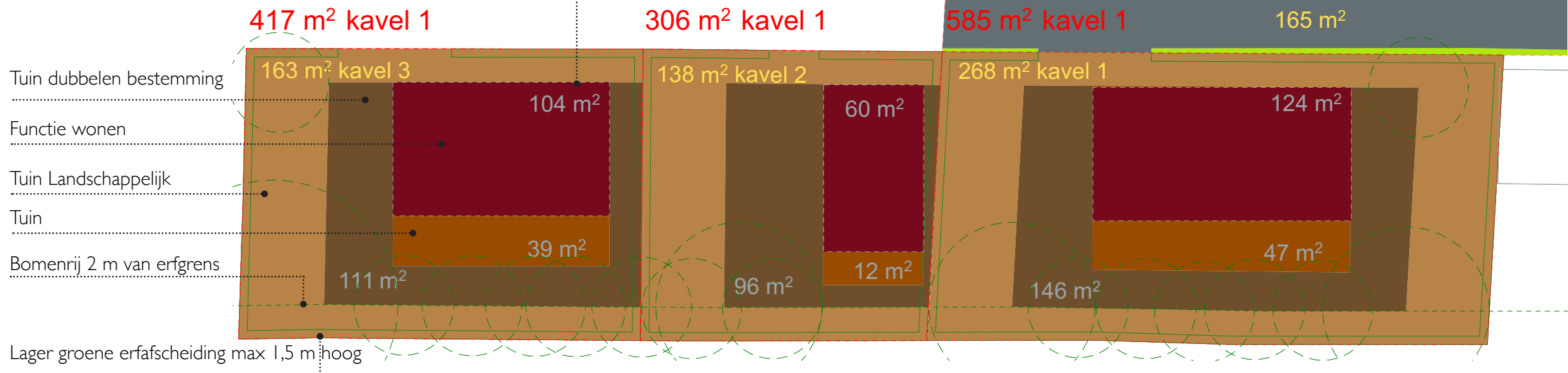


	Bouwvlak / Wonen,
	Bouwvlak 1 laag met kap goothoogte 3 meter bouwhoogte 8 meter
	Verkeer straat of pad
	Groen



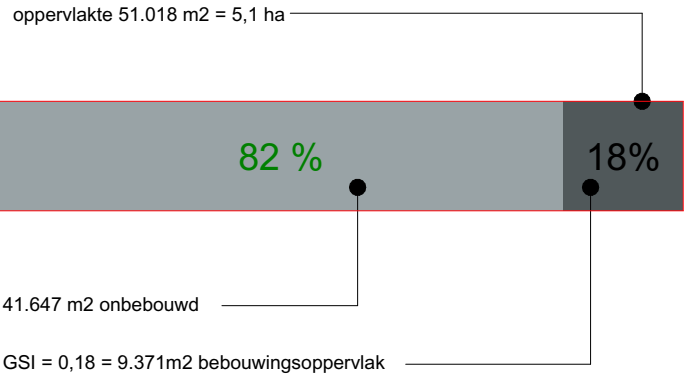
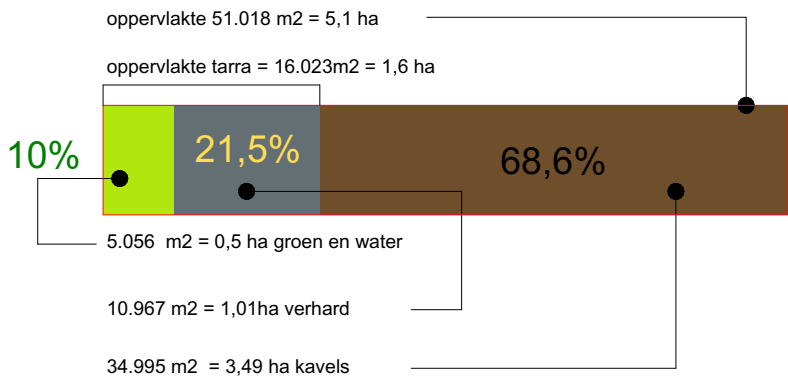
Kavelpastpoort voor het maken van een inrichtingsplan.

Maximum BVO / Bouwvlak



BIJLAGE I
PERCENTAGE IN OUDE KERN SOEST

PERCENTAGE IN OUDE KERN SOEST



? wo / ha

FSI = 0,38 = FAR 38%

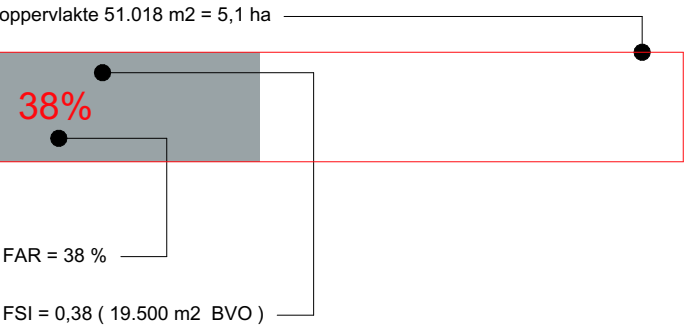
OSR = 2,15

GSI = 0,18

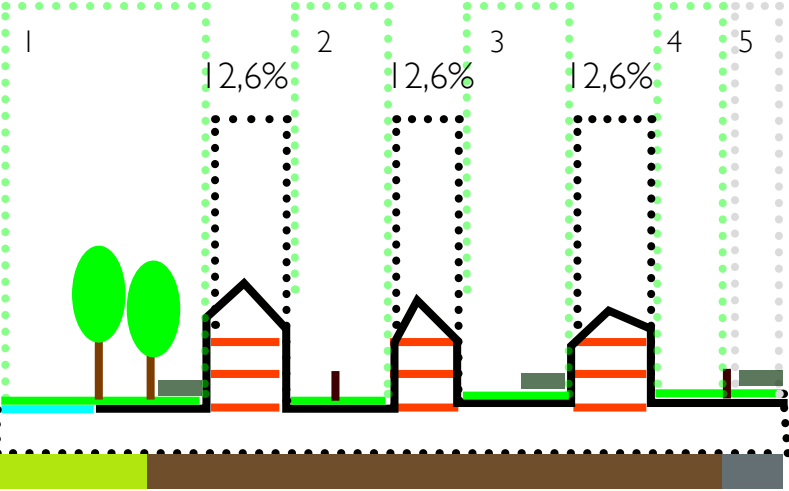
Tf =31,4%

BVO = 19.500 m2

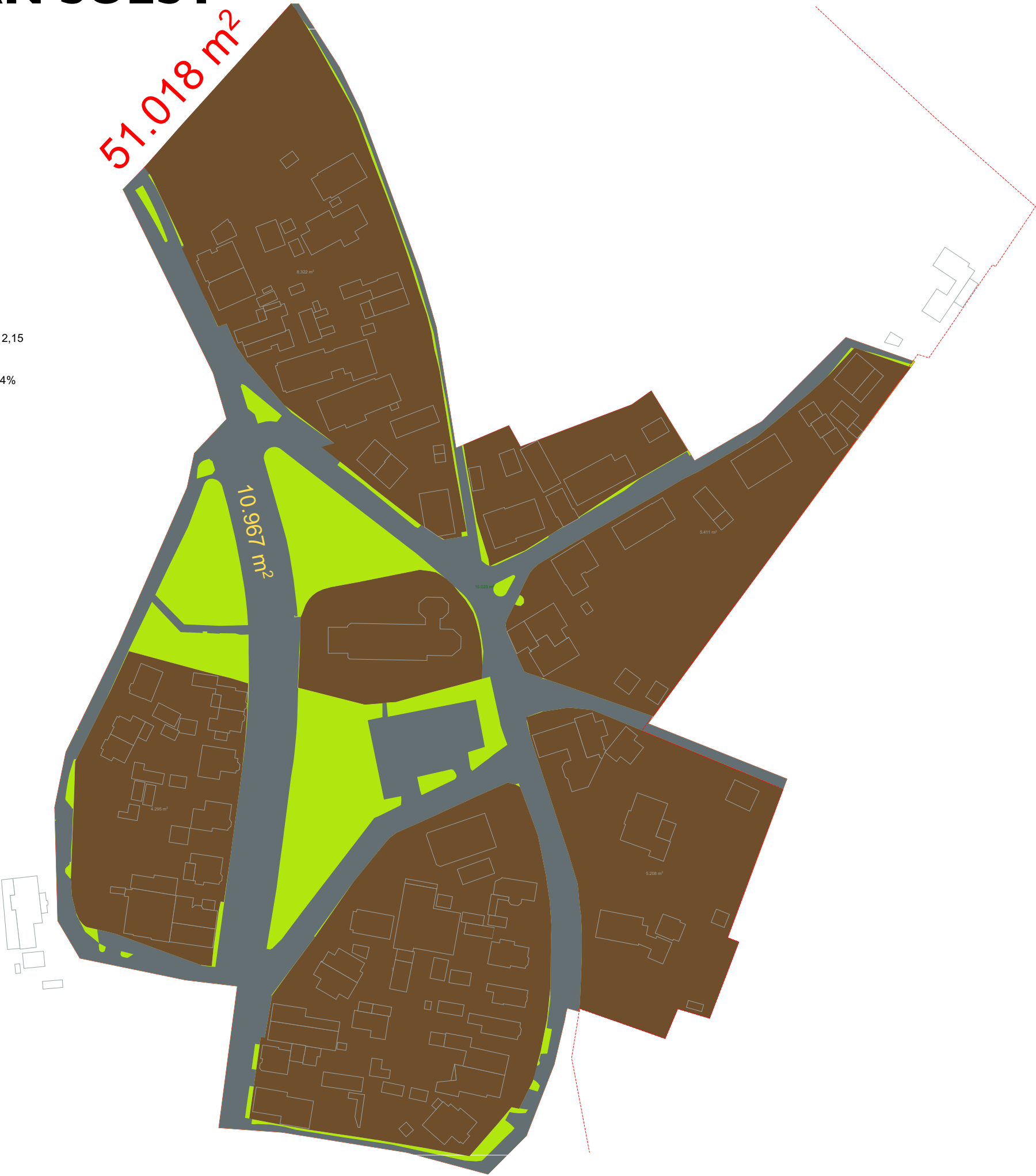
Units = ?



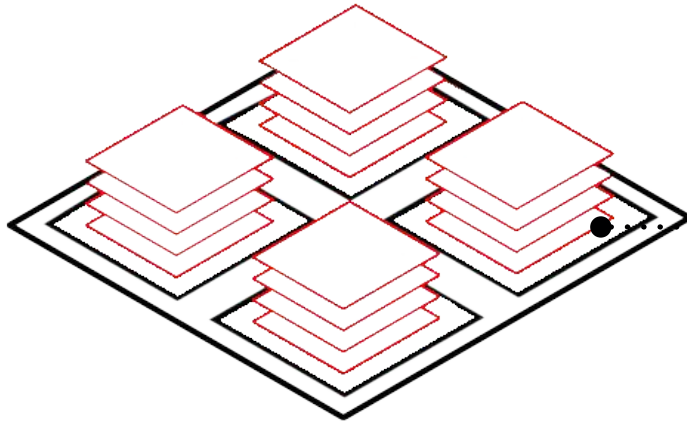
$38 / 3 = 12,6 \%$



PRIVAAT GROEN ONBESCHERMT



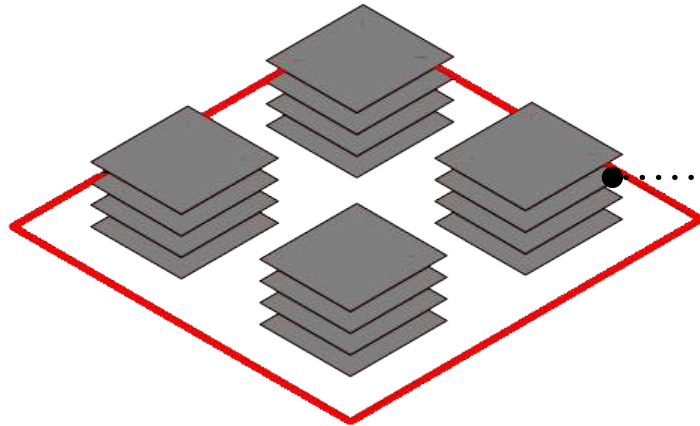
gebiet = 5 l.000 m²



Aantal lagen

kwaliteitscontrole middels bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

I laag met kap

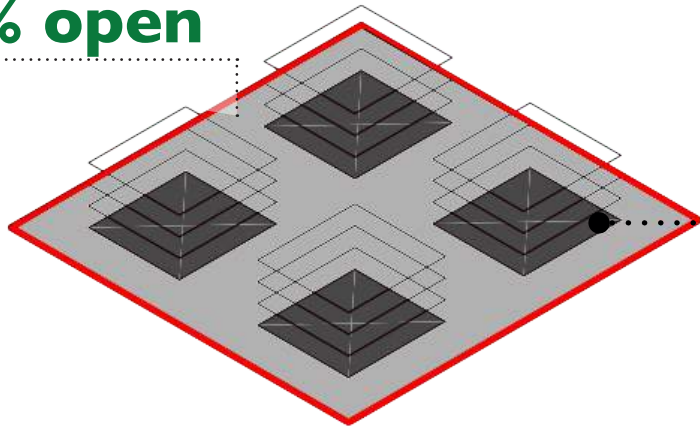


Brutto vloeroppervlak m2

kwakeitscontrole middels bestemmingsplan

19.500 m²= 38%

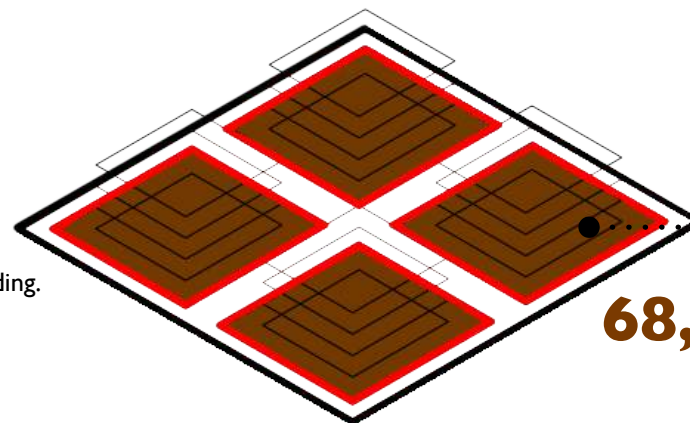
82% open



Bebouwingsoppervlak m2

kwakeitscontrole middels bestemmingsplan

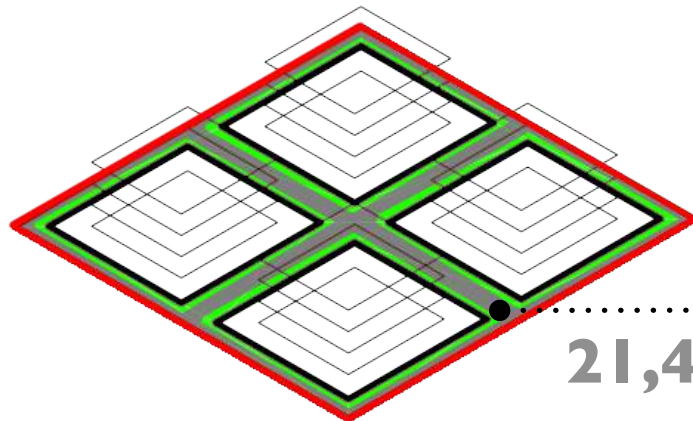
9.370 m² = 18 %



68,6%

Oppervlak m2 Perceel (privaat)

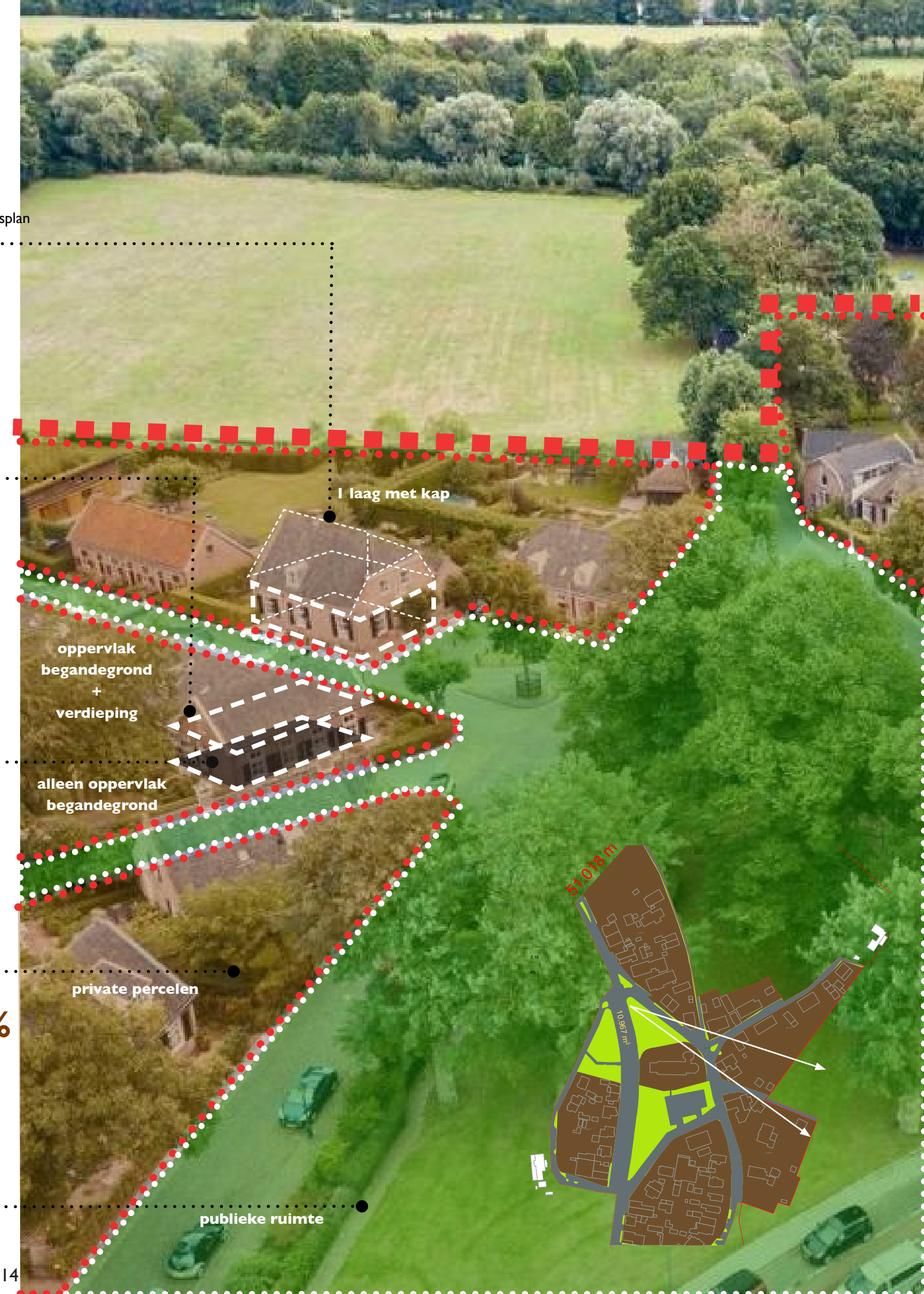
Geen kwaliteitscontrole omtrent landschap op achtererf of tussen erfen. Dichtslip DNA landschap ivm vergunningvrij bouwen. geen uitgangspunten voor verhanding.



Oppervlak m2 Terraruimte (niet privaat)

Volledige kwaliteitscontrole omtrent landschap want in
beheer en eigendom overheid.

21,4% + 10% = 31,4%



BIJLAGE II

**RELATIE TUSSEN DE
LOCATIE-SPECIFIEKE OMSTANDIGHEDEN
&
DE VISIEONDERLEGGER
&
HET RAAMWERK**



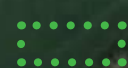
A



Lokatie



Rode contour



Kernrandzone deel A



Kernrandzone deel B

Koningin Emmapark

REGELMATIGE KAMPONTGINNING:

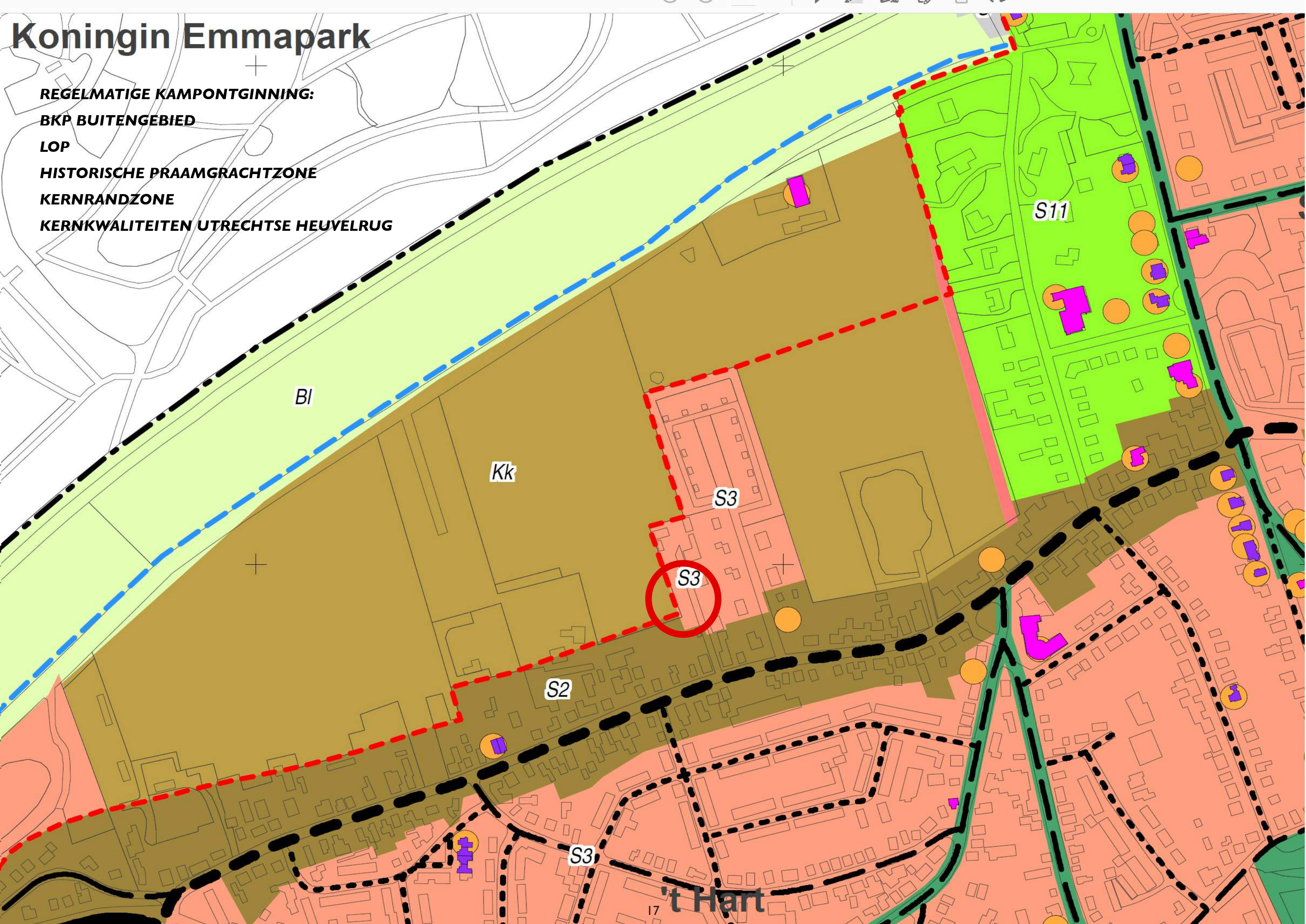
BKP BUITENGEBIED

LOP

HISTORISCHE PRAAMGRACHTZONE

KERNRANDZONE

KERNKWALITEITEN UTRECHTSE HEUVELRUG



UITZICHT

Spaarzaam uitzicht over buitengebied



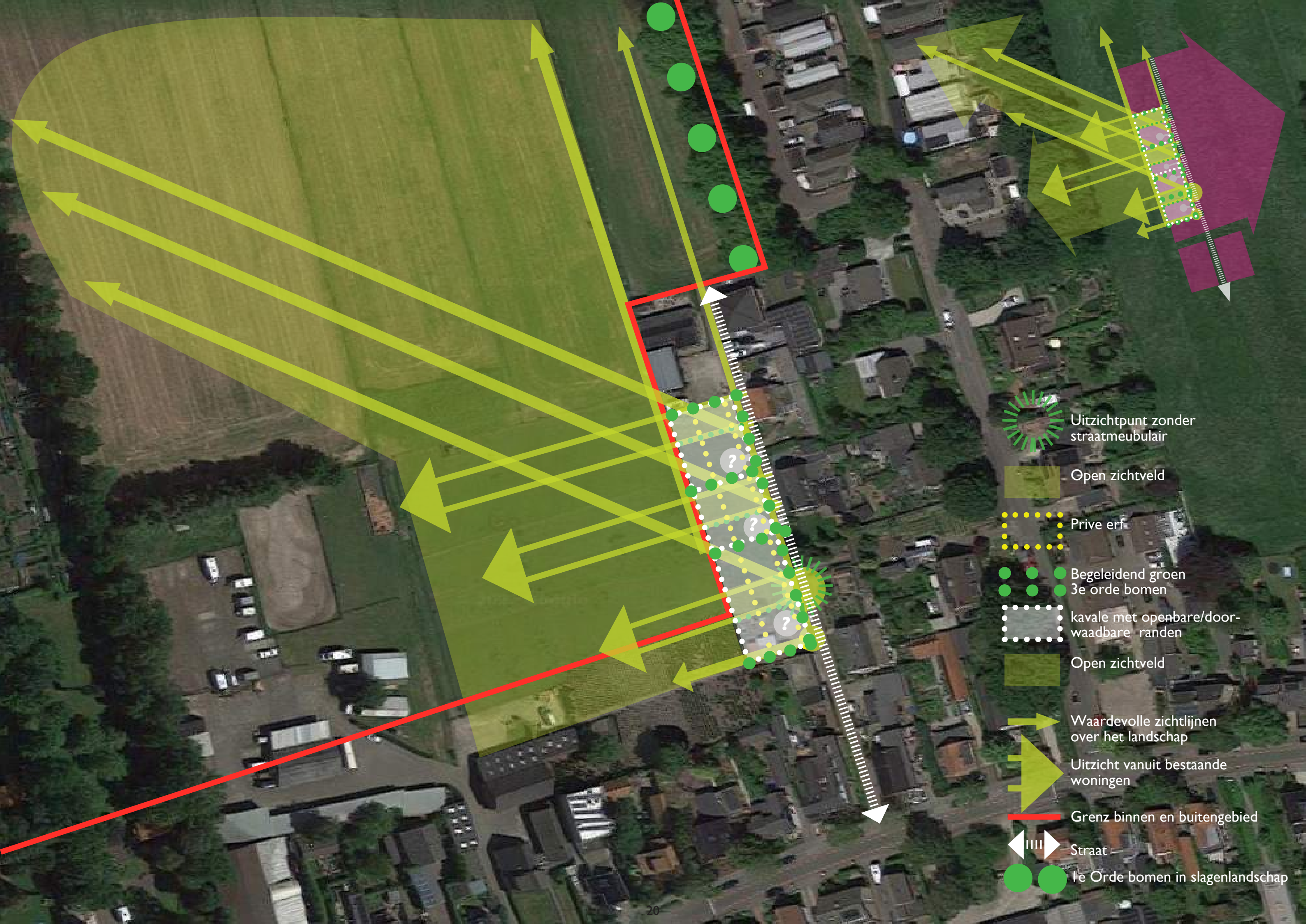
- Open zichtveld
- Bebouwing
- Waardevolle zichtlijnen over het landschap
- Uitzicht vanuit bestaande woningen
- Grens binnen en buitengebied

NIET SPIEGELEN

*Gevaar dat uitzicht verdwijnt door
grote woningen die vergunning vrij uitbouwen*



- Open zichtveld
- Bebouwing
- Waardevolle zichtlijnen over het landschap
- Uitzicht vanuit bestaande woningen
- Grens binnen en buitengebied



Uitzichtpunt zonder
straatmeubulair

Open zichtveld

Prive erf

Begeleidend groen
3e orde bomen

kavale met openbare/door-
waadbare randen

Open zichtveld

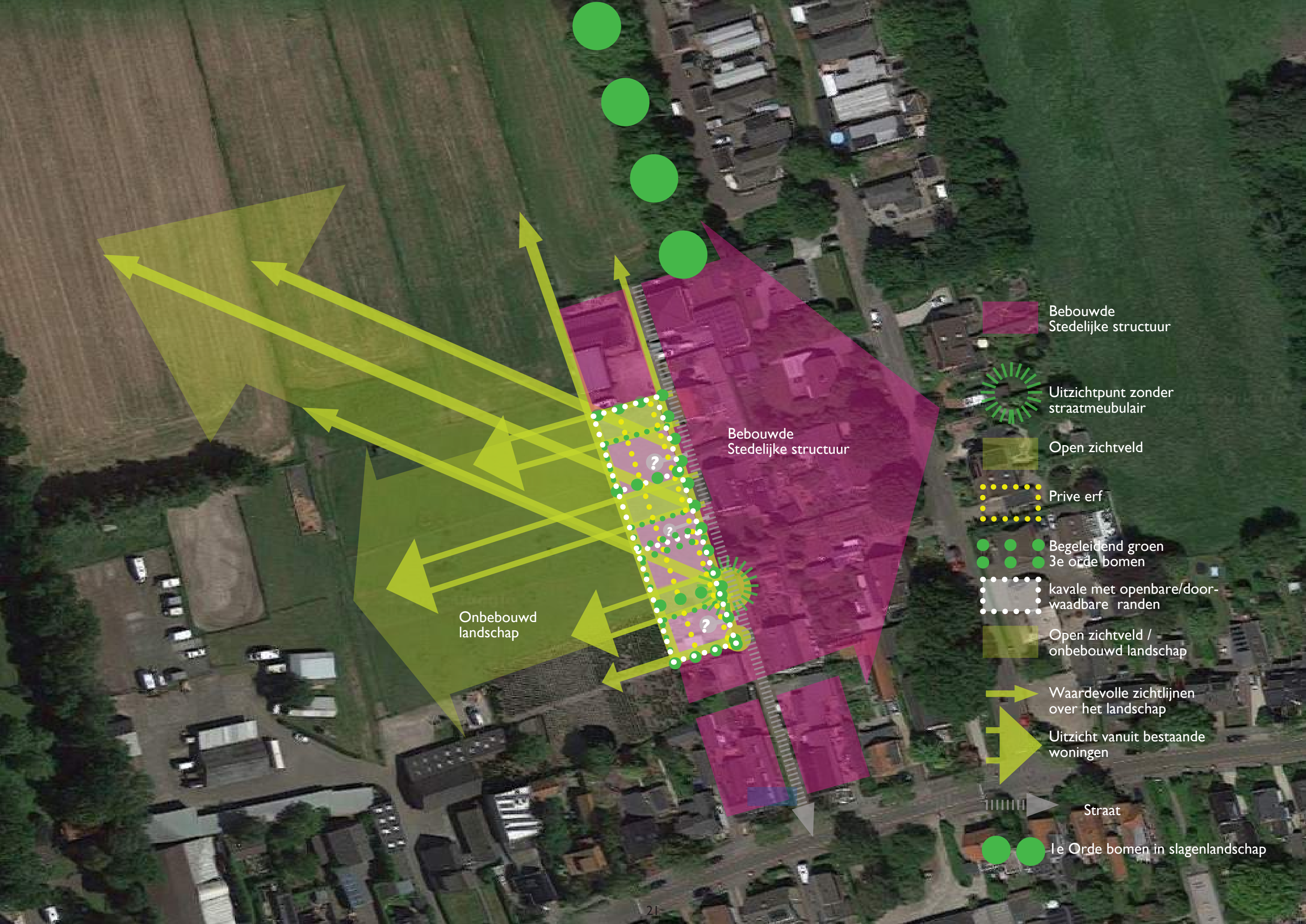
Waardevolle zichtlijnen
over het landschap

Uitzicht vanuit bestaande
woningen

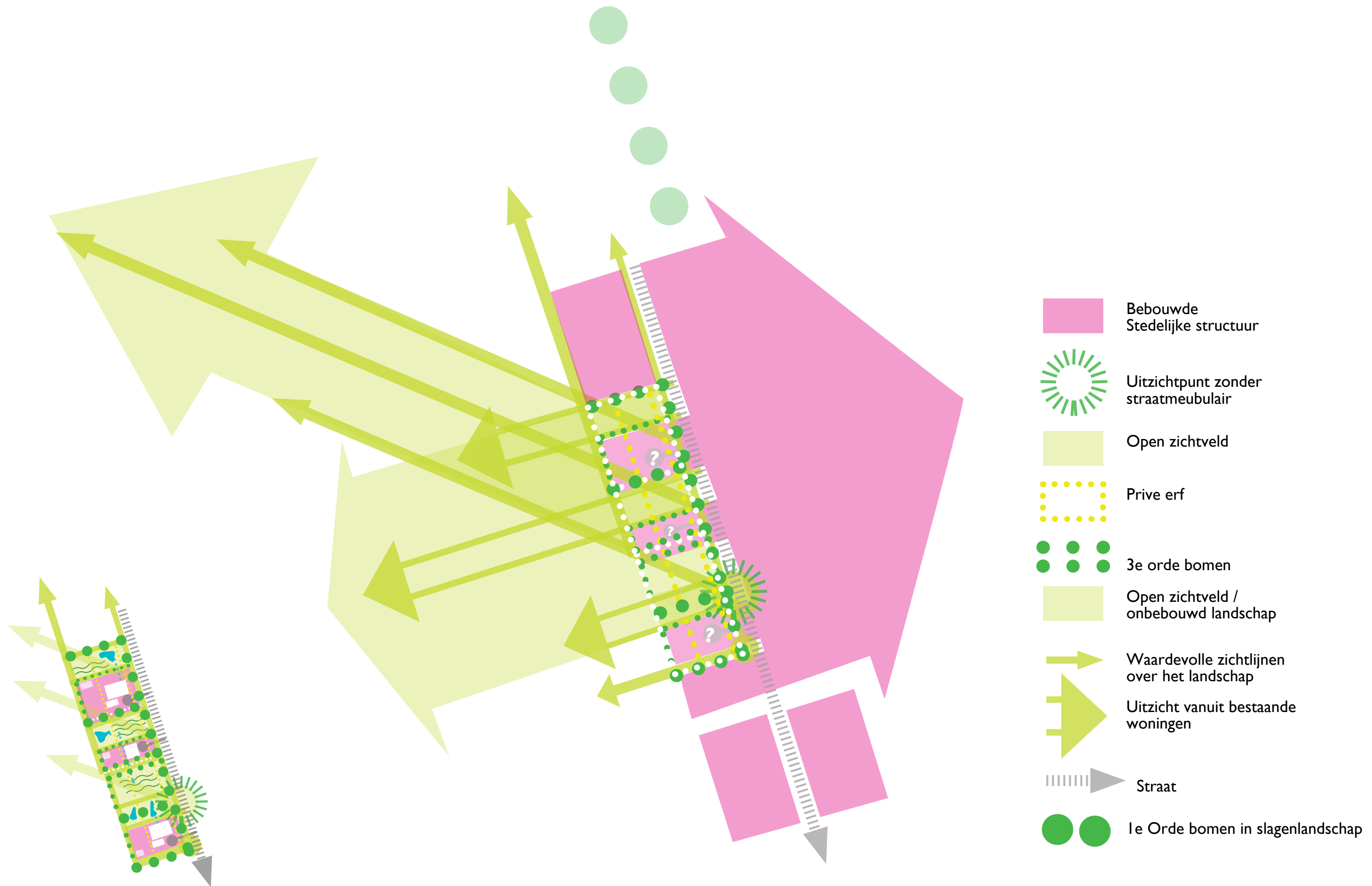
Grenz binnen en buitengebied

Straat

1e Orde bomen in slagenlandschap

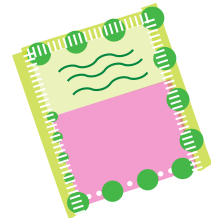


- Bebouwde Stedelijke structuur
- Uitzichtpunt zonder straatmeubilair
- Open zichtveld
- Prive erf
- Begeleidend groen 3e orde bomen
- kavale met openbare/doorwaadbare randen
- Open zichtveld / onbebouwd landschap
- Waardevolle zichtlijnen over het landschap
- Uitzicht vanuit bestaande woningen
- Straat
- 1e Orde bomen in slagenlandschap

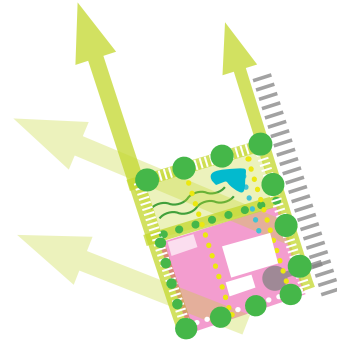


KLEINESCHALIGE VINGERLAS

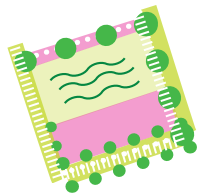
Tiny houses met moestuinen beschermt het uitzicht en wordt buitengebied balkon



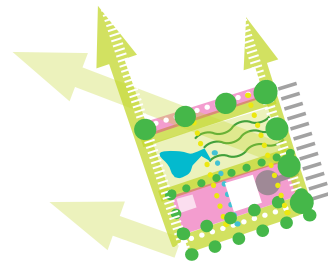
GeenTarra / Lage GSI
dichtheid - -
OSR zeer hoog



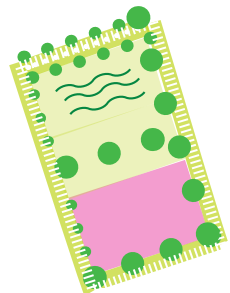
Tiny house van 1 laag met
tuin en open landschap



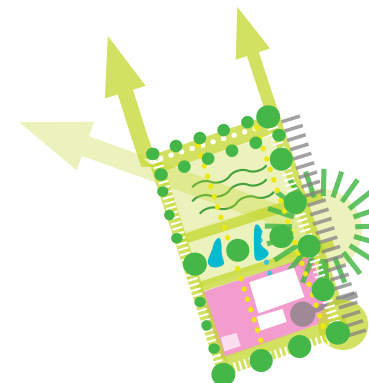
GeenTarra / Lage GSI
dichtheid - -
OSR zeer hoog



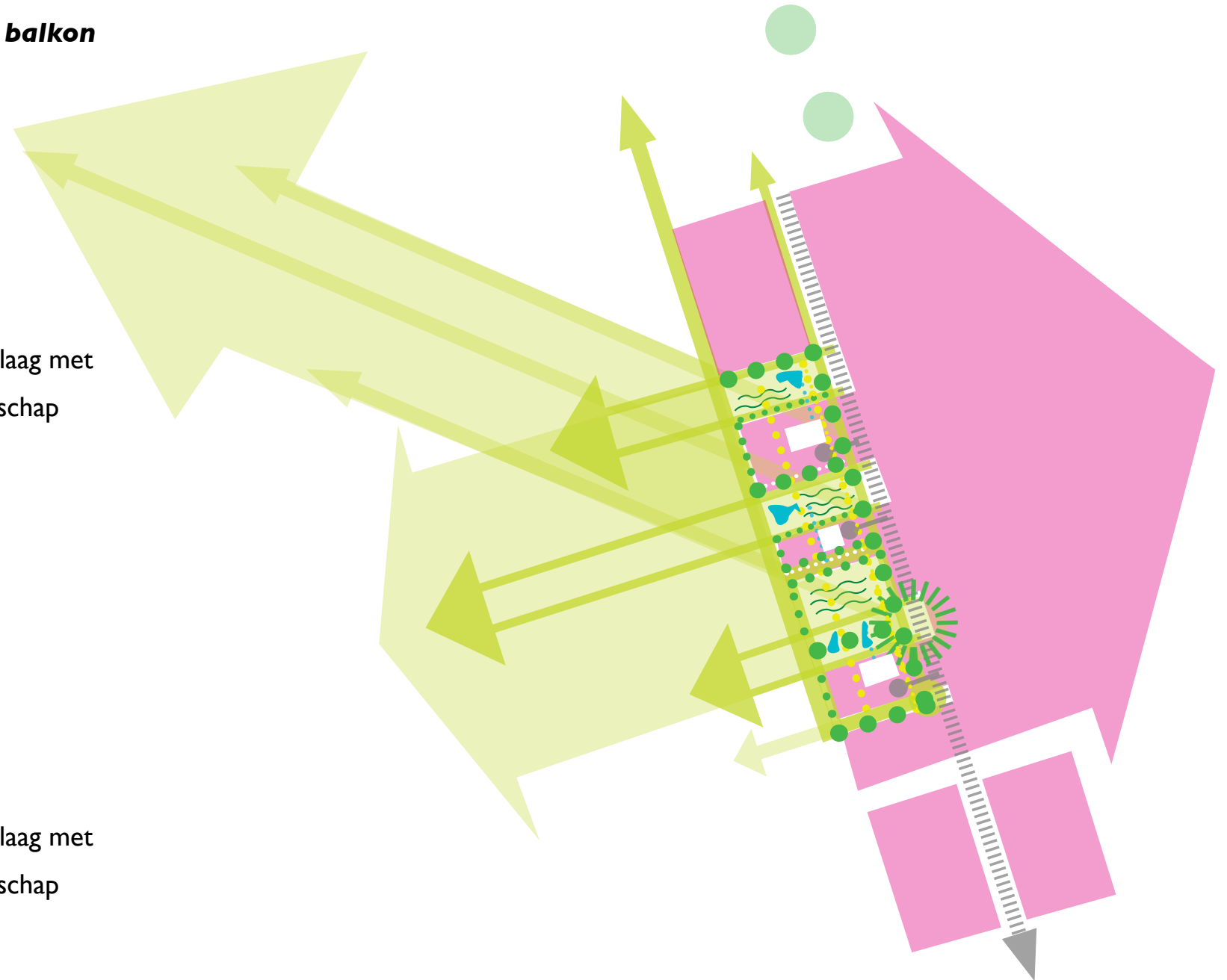
Tiny house van 1 laag met
tuin en open landschap



GeenTarra / Lage GSI
dichtheid - -
OSR zeer hoog



Tiny house van 1 laag met
tuin en open landschap



Wijk als zachte dorpsrand mij tuinen en de Woonzijde bebouwing naar het landschap. Auto's aan de straatzijde op eigen kavel achter 1,5 m hoge natuurlijk groene kavelgrens en dus uit het beeld van het landschap

Veel grond als kavel uitgegeven.

Veel openbaar groen op kavel en en open landschap zijnde geen erf.

Groen kwaliteit vasleggen in Bestemmingsplan middels situatietekening en/ of ontwikkel overeenkomst

STEDENBOUWKUNDIGE/LANDSCHAPPELIJKE RAAMWERK

Stedenbouwkundige - landschappelijke onderlegger vertaald naar de plek.

