

# Stedenbouwkundige Uitgangspunten

De Steupel

9 september 2013

Gemeente



**Bodegraven Reeuwijk**

# Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	2
1.1.	Leeswijzer .....	2
1.2.	Eerder opgestelde documenten.....	3
2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	6
2.1.	Landschap en water .....	6
2.2.	Civieltechnische aspecten .....	6
2.3.	Bouwvlakken.....	6
2.4.	Bouwmogelijkheden .....	8
2.5.	Natuurvriendelijke oevers .....	10
2.6.	Ontsluiting .....	10
2.7.	Overige aspecten .....	11
3.	Vervolgtraject .....	12

## 1. Aanleiding

Op 1 februari 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Steupel vastgesteld. De Raad van State heeft het besluit tot vaststellen van dit bestemmingsplan op 13 maart 2013 vernietigd. Om de bouw van 10 woningen in het plangebied (figuur 1) planologisch mogelijk te maken, moet worden voorzien in een nieuw bestemmingsplan. Op 17 juli 2013 heeft het college besloten om een nieuwe bestemmingsplanprocedure te starten. Het eerder opgestelde (vernietigde) bestemmingsplan (figuur 2) dient zoveel mogelijk de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Waar nodig wordt het nieuwe plan geactualiseerd en geoptimaliseerd. Om te voorzien in een nieuw planologisch kader zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten heroverwogen.

### 1.1. Leeswijzer

Hieronder wordt aandacht besteed aan de documenten die in het verleden zijn opgesteld. Daarna worden in hoofdstuk 2 de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 vooruit geblikt naar de te nemen vervolgstappen.



Figuur 1: globale begrenzing plangebied



Figuur 2: 'vernietigde bestemmingsplan'

## 1.2. Eerder opgestelde documenten

In de periode van 2009 tot 2013 heeft 'Soeters Van Eldonk Architecten' diverse producten geleverd, waaronder een verkavelingstekening en een concept beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1). De door Soeters Van Eldonk gemaakte verkavelingstekening (figuur 3) heeft als basis gediend voor het 'vernietigde' bestemmingsplan.

Hieronder worden de ontwerpuitsgangspunten van Soeters Van Eldonk samengevat.

Het aanwezige slagenlandschap vormt de basis voor het plan. Tussen de aan elkaar gegroeide slagen wordt weer water gemaakt en de slagen worden onderverdeeld in eilanden waarop de woningen worden gebouwd. De middelste slag bestaat uit twee langgerekte eilanden waarop ruimte wordt geboden voor 3 woningen. De westelijke slag bestaat uit zes eilanden voor in totaal zes woningen en de meest oostelijke slag bestaat uit een natuurperceel. Tot slot wordt er nog 1 woning toegevoegd aan de zogenaamde Lange Steupel.

Doel van het ontwerp is dat het plan zich voegt naar de landschappelijke context. Het plan ontleent zijn identiteit aan de lokale cultuurhistorische kenmerken van de omgeving, met name het plassenengebied. De ruimtelijke kenmerken van het plassenengebied, waaronder de veenontginningen, strokenverkaveling en boerderijen komen terug in het plangebied. Om de gebouwen op te laten gaan in het landschap is gekozen voor lage goten, waarbij kappen domineren boven de gevels. Platte daken zijn niet toegestaan in de hoofdvolumes. Om te zorgen voor een kleinschalig karakter en variëteit worden de woningen opgedeeld in volumes.

In het opgestelde beeldkwaliteitplan van Soeters Van Eldonk wordt daarnaast benoemd dat daken aan de westzijde een gesloten karakter en aan de oostzijde een meer open karakter krijgen in de vorm van onderbrekingen zoals uitbouwen en dakkapellen. Er wordt gekozen voor voornamelijk natuurlijke en duurzame materialen zoals baksteen, hout, riet en keramische pannen, uitgevoerd in terughoudende kleuren.

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Lange en Korte Steupel en vanaf een nieuw aan te leggen 'knotwilgenlaantje'. Kenmerkend voor het plassenengebied zijn de bruggen. In het plangebied mogen de aan te leggen bruggen naar de woningen uiterlijke verschillen vertonen. Voor de beplanting wordt gekozen voor inheemse soorten die passend zijn in de omgeving.

Verharding op de kavel bestaat uit klinkers, grind, grastegels of half-verharding. Bij iedere woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Bij de woningen kunnen steigers worden aangelegd die worden uitgevoerd in materialen die passen bij de bebouwing. De kavels worden omgeven door natuurvriendelijke oevers. Andere erfafscheidingen bestaan uit bijvoorbeeld wilgentenen of hagen.



Figuur 3: Verkavelingschets 2011

## **2. Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Nieuwe inzichten en een veranderde woningmarkt geven aanleiding om kritisch naar het onderliggende stedenbouwkundig plan en daarbij behorende bouw mogelijkheden te kijken. Daarnaast is het plan nog eens bekeken in de bestaande omgeving, wat ook aanleiding tot wijzigingen geeft. De hoofdopzet voor het stedenbouwkundige plan zoals vanaf 2009 opgesteld blijft echter overeind. De woningen in 'De Steupel' behoren tot het dure segment. Om de woningen zo goed mogelijk in de markt te kunnen zetten, wordt voorgesteld om de bouw mogelijkheden te verruimen en de beperkingen in de vorm van de bouwblokken weg te nemen. Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met zowel de omliggende woningen als met het aanwezige landschap.

Hieronder worden de belangrijkste nieuwe uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan toegelicht. De onderlinge stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang wordt gewaarborgd door deze uitgangspunten in het nieuwe bestemmingsplan te verankeren.

### **2.1. Landschap en water**

Het aanwezige landschap en het water zijn belangrijke aspecten voor het plangebied. Deze factoren maken het plangebied uniek en bijzonder. Alle woningen in het plangebied zijn per boot te bereiken. Door de woningen te situeren op eilanden is de beleving van het water optimaal. Daarnaast wordt de bebouwing door de ligging en door de aanwezigheid van bruggen en steigers verbonden met het water. Uitgangspunt is dat de bebouwing in harmonie met het landschap en het water moet zijn. De verkaveling, de inrichting en de bebouwing sluit aan bij de cultuurhistorische kenmerken van het plassengebied. De strokenverkaveling en het water worden de belangrijkste kenmerken van het plangebied. Door te kiezen voor lage goothoogte en gebruik te maken van kleinere geschakelde volumes wordt de bebouwing opgenomen in het landschap. Ook de natuurvriendelijke oevers zorgen voor een goede inpassing in de omgeving. Daarnaast speelt de materiaalkeuze hierbij een belangrijke rol.

### **2.2. Civieltechnische aspecten**

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan werd op een aantal plaatsen land aangelegd ter plaatse van bestaand water en omgekeerd. Uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundig plan is om zo weinig mogelijk water in land om te zetten en dus zoveel mogelijk de bestaande land-water begrenzingen te gebruiken. Dit levert een civieltechnische verbetering op en het brengt een kostenbesparing met zich mee. Gevolg hiervan is dat de westelijke wooneilanden iets breder worden en de oostelijke wooneilanden iets smaller worden. Deze wijziging heeft daarmee ook gevolgen voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

### **2.3. Bouwvlakken**

Ten behoeve van betere bebouwingsmogelijkheden en de technische uitvoering is de vorm, ligging en grootte van de bouwvlakken heroverwogen. De vorm van de bouwvlakken in het 'vernietigde bestemmingsplan' is grotendeels bepaald door de

geschakelde bouwvolumes die in de stedenbouwkundige verkaveling worden gesuggereerd. Dit biedt bij nader inzien te weinig flexibiliteit voor de toekomstige woningeigenaren. Omdat er in het plangebied woningen zijn gepland in het dure segment op royale kavels, is het wenselijk om hier ruimere bouwmogelijkheden toe te staan. Daarnaast kan iedereen hier een eigen woning bouwen. Met het verruimen van de bouwmogelijkheden sluit deze wens tevens aan bij ieders persoonlijke leefstijl, huishouden of andere individuele woonwens. Hierdoor krijgt ook iedere woning een eigen karakter. Daarom is het nieuwe uitgangspunt om telkens een royaal bouwvlak te creëren waarbij de relatie met het water sterk is. De bouwvlakken worden om de 'poelen' gesitueerd. De vorm van de bouwvlakken mag minder 'sturend' worden zodat er meer flexibiliteit en ontwerpvrijheid wordt geboden aan toekomstige kopers. In het vernietigde bestemmingsplan mocht de bebouwde oppervlakte maximaal 120m<sup>2</sup> bedragen. Deze oppervlakte aan bebouwing op het maaiveld (zogenaamde footprint) wordt verhoogd naar niet meer dan 12,5 % van het perceel, met een maximum van 150m<sup>2</sup> (tabel 1). Zo ontstaat er een goed evenwicht tussen bebouwing en het groene karakter van het gebied. In de directe omgeving van het plangebied komen veel vrijstaande woningen voor met een groter bebouwd oppervlak.

Omvang perceel	Bouwmogelijkheden volgens vernietigde bestemmingsplan	Bouwmogelijkheden 12,5% van het perceel	Bouwmogelijkheden volgens nieuw uitgangspunt
967m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>
1.124m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>
1.210m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	151m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
1.152m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	144m <sup>2</sup>	144m <sup>2</sup>
1.387m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	173m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
1.215m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	152m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
1.465m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	183m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
1.024m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	128m <sup>2</sup>	128m <sup>2</sup>
1.710m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	214m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
2165 m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	271m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>

Tabel 1: Overzicht bouwmogelijkheden: 'footprint' in relatie tot de omvang van het Perceel

Voor de situering van de bouwvlakken wordt een zo groot mogelijke afstand tot woningen aan de Lange Steupel aangehouden. De bouwvlakken krijgen een directe relatie met het water door ze te groeperen om de 'poelen' in het plangebied. Daarnaast biedt de verkaveling voldoende mogelijkheden om de woningen te oriënteren op de zon en te voorzien in voldoende uitzicht op het water. Door de oriëntatie van de nieuwe woningen op het oosten, de afstand tot de bestaande woningen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers, wordt de privacy van de bestaande woningen zoveel mogelijk beschermd. Bij de gekozen ligging van de bouwkavel is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de doorzichten van de bestaande woningen aan de lange Steupel op de plassen.

De bouwvlakken zijn tot in de waterlijn gesitueerd. Om toch het groene karakter van de eilanden overeind te houden zal de woonbebouwing minimaal 2 meter uit deze waterlijn moeten staan. Zo ontstaat er ruimte voor natuurvriendelijke oevers of kan er plaatselijk

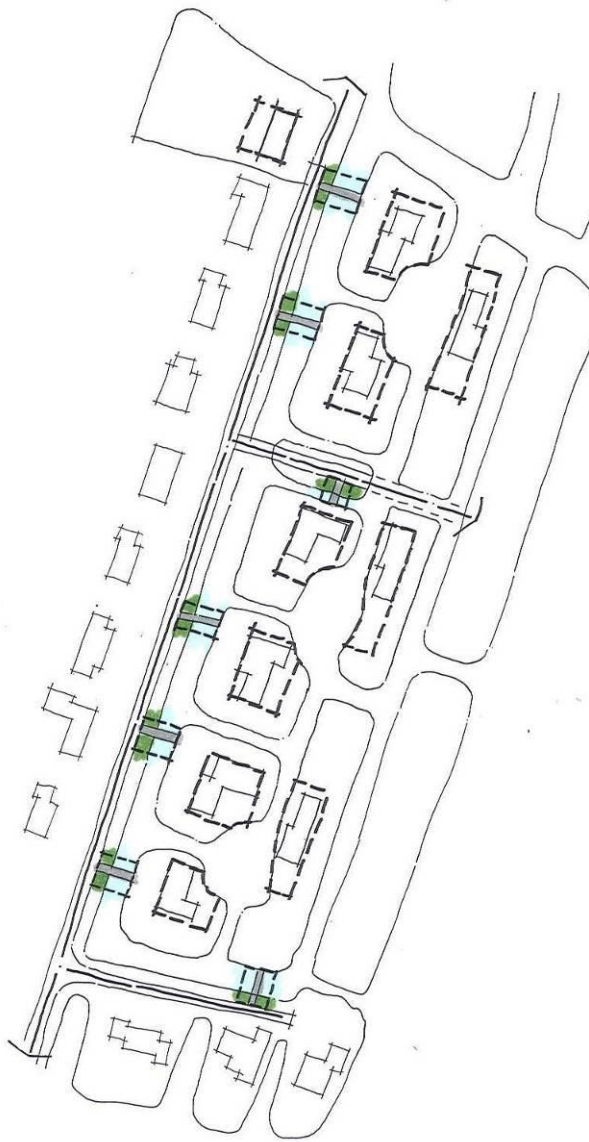


nabij de woning een vlonder of steiger gerealiseerd worden. De diepte en afmetingen van deze steigers en vlonders zal afhankelijk zijn de breedte en omvang van de watergang, hoogheemraadschap, vergunningsvrije mogelijkheden, etc.

Om aan te sluiten bij het kleinschalig karakter is een variatie van volumes gewenst. Bij de toevoeging van grotere bouwwerken dienen volumes te worden geleed op basis van de bestaande korrelgroottes in het gebied (volgens de typische boerderijen). Dit betekent dat in de volumes duidelijk de boerderijenstructuur dient te worden ingebracht met een diepte van telkens maximaal 15 meter.



*Figuur 4: Ruimere bouwvlakken*



*Figuur 5: Contour positionering bruggen*

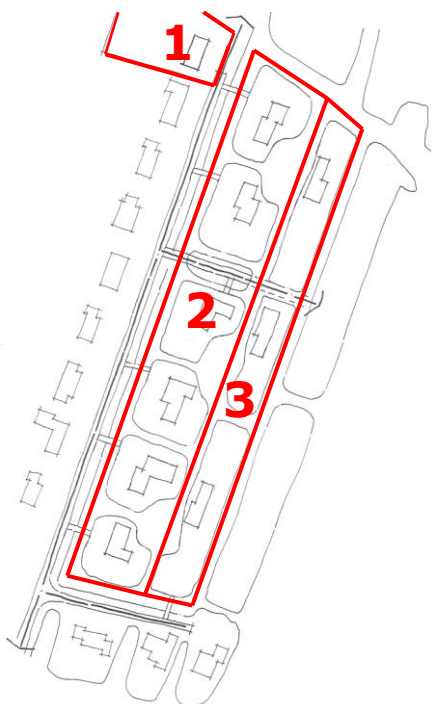
## **2.4. Bouwmogelijkheden**

In het vernietigde bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter vastgelegd. De kappen spelen een cruciale rol

voor de inpassing van de woningen in het landschap. De kappen bepalen in belangrijke mate het ruimtelijke beeld zowel binnen de wijk als op enige afstand. Om de bouw mogelijkheden op met name de verdieping te verruimen wordt de maximale bouwhoogte verruimd naar 10,5 meter. De goothoogte blijft op maximaal 4 meter. Door de bouwhoogte met 2 meter te verruimen en de goothoogte op 4 meter te houden, blijven de kappen het beeld bepalen en blijven de woningen passend in de landelijke omgeving.

Voor de maximale bouwhoogte wordt onderscheid gemaakt in 3 zonerings.

- **Zone 1:** Voor deze zone wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Lange Steupel. Aan De Steupel 11 is recent een woning gebouwd met een hoogte van ongeveer 10,5 meter. De maximale bouwhoogte wordt hier 10,5 meter. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- **Zone 2:** In deze zone liggen ruime eilanden met een ongeveer vierkante vorm. Om te zorgen voor een mate van flexibiliteit en ontwerpvrijheid die past bij dergelijke percelen wordt hierop de maximale bouwhoogte verruimd naar 10,5 meter. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- **Zone 3:** In zone 3 zijn de kavels en daarmee ook de bouwvlakken langgerekt. Om hier te zorgen voor voldoende ruime bouw mogelijkheden mag de goothoogte hier maximaal 5 meter zijn. De totale bouwhoogte is maximaal 10,5 meter.



*Figuur 6: Zonering*

De hoofdgebouwen in het plangebied moeten worden voorzien van een schuine kap (zadeldak of gelijkwaardige variant). Om de kappen in het nieuwe bestemmingsplan goed te borgen moeten de kappen uit een minimale hellingshoek van 40° bestaan. De maximale hellingshoek bedraagt 65°. Bijgebouwen mogen zijn voorzien van een kap of een platte afdekking. In het stedenbouwkundig plan is geen verplichte nokrichting gedefinieerd. De oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen ('footprint') mag samen niet

meer bedragen dan het maximum zoals in tabel 1 is weergegeven.

Daarnaast is er altijd een mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen op het achtererf. In de oeverzone (van 2 meter breed) en in de bestemming 'Water' geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel). Op deze manier zal toch een toetsing plaats vinden voordat een bouwwerk (waarvoor voor de activiteit bouwen geen vergunning nodig is) kan worden opgericht.

De afstand van de bestaande woningen aan de Lange Steupel tot de nieuwe woningen is minimaal 40 meter. De bouwblokken van de nieuwe woningen zijn zo gesitueerd dat het doorzicht voor de bestaande woningen zo veel als mogelijk behouden blijft. Hieronder is een dwarsprofiel van het gebied weergegeven.



*Figuur 7: Dwarsprofiel over het gebied*

## **2.5. Natuurvriendelijke oevers**

De bouwvlakken grenzen aan de watergangen, waardoor de relatie tussen bebouwing en water optimaal is. Tegelijkertijd moeten de oevers natuurvriendelijk worden ingericht en dient een zone van 2 meter vrij te blijven voor onderhoud. Om de oevers te beschermen wordt, de lengte van de bebouwing (zoals steigers en vlonders) die aan of op het water staat beperkt. Hierbij dienen de regels van Hoogheemraadschap van Rijnland in acht genomen te worden.

De oevers kunnen worden beplant met rietkragen maar ook een drassige invulling behoort tot de mogelijkheden. Door de beplanting op een slimme manier toe te passen kan voldoende privacy of juist uitzicht worden gecreëerd. De aanleg van de natuurvriendelijke oevers zal het plangebied goed doen aansluiten bij de omgeving.

## **2.6. Ontsluiting**

De toegang tot de woningen wordt geregeld via een brug of dam. De locatie van de ontsluiting is in het bestemmingsplan vastgelegd. De ligging van de ontsluiting is in het huidige plan niet flexibel. Omdat de ontsluiting van de kavels een duidelijke relatie heeft met de situering en plattegrond van de woningen met bijgebouwen, is het voorstel om meer flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen voor de ligging van de ontsluiting. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met privacy, uitzicht en 'binnen schijnende koplampen' voor de bestaande woningen aan de Steupel. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor de 'aanzetten/ruimte om in te draaien' ter plaatse van de ontsluiting.

Voorstel is om een bredere zone aan te duiden waarbinnen de ontsluiting kan worden aangelegd. Zie figuur 5.

## **2.7. Overige aspecten**

Ook de inrichting van de kavels en die van de openbare ruimte verdient de nodige aandacht. De uitgangspunten zoals opgenomen in het "2e concept beeldkwaliteitsplan van Soeters Van Eldonk" voor wat betreft verharding, bestrating, parkeren, bruggen, verlichting, beplanting, erfafscheidingen moet worden overgenomen.

### **3. Vervolgtraject**

Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangescherpt, de inhoud wordt niet wezenlijk veranderd. Er zal tevens opnieuw vooroverleg plaatsvinden met de vooroverlegpartners (zoals provincie en waterschap). Inspraak op het voorontwerpplan is niet nodig.

Bijlage 1: 2e concept Beeldkwaliteitsplan Soeters en van Eldonk – augustus 2013