



Wijziging bouwvlak
Moleneind 29 Kortenhoef

In opdracht van J.G.T. Welle
25 november 2013

INGEKOMEN

25 NOV 2013

Wijziging bouwvlak Moleneind 29 te Kortenhoef

In opdracht van J.G.T.Welle

Projectnummer 2528-100

bezoekadres
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon
033 2851685

e-mail
info@vp.nl

website
www.vp.nl

1 Inleiding

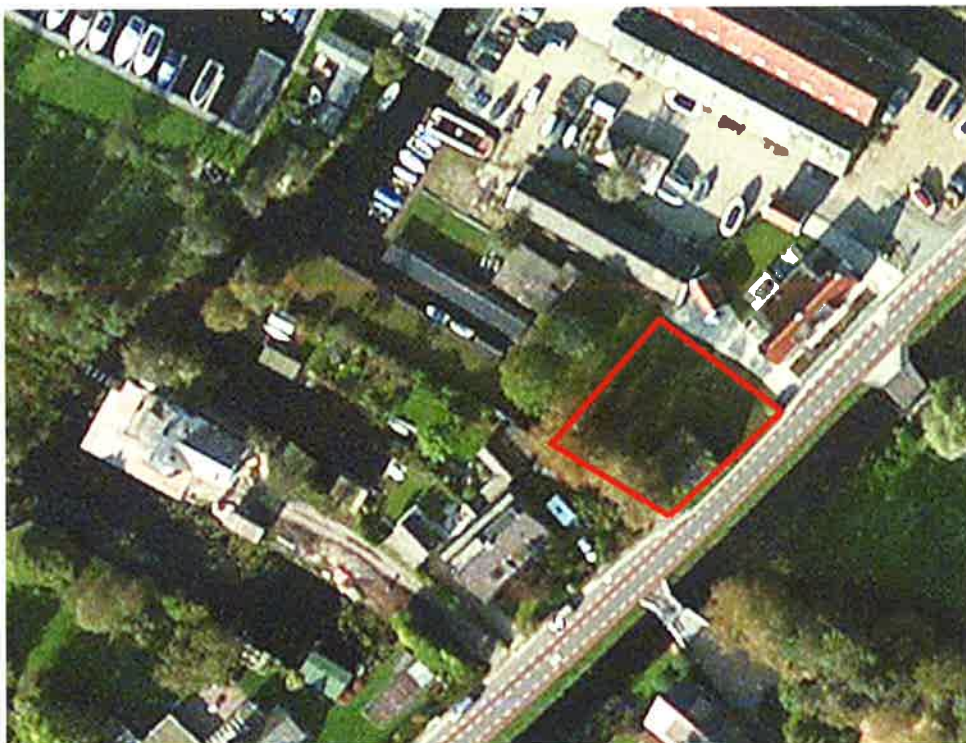
Bij de gemeente Wijdmeren is het verzoek binnengekomen voor de wijziging van het bouwvlak op het perceel Moleneind 29 te Kortenhoef. Het is de bedoeling de bestaande (kleine) woning op het perceel te slopen en elders op het perceel een nieuwe woning te bouwen van een groter formaat.

De beoogde nieuwe woning past niet in het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wijde Blik 2004'. Wel is er een mogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid (artikelen 4.1 en 4.2 van het bestemmingsplan) het bouwvlak te wijzigen.

De gemeente Wijdmeren heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Daarvoor dient gemotiveerd te worden dat kan voldaan wordt aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Er dient sprake te zijn van een betere ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing en de zichtlijnen op het achterliggend natuurgebied dienen behouden te blijven dan wel te worden verbeterd.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde ontwikkeling gemotiveerd aan de hand van de gestelde kwaliteitseisen. Bij de ruimtelijke onderbouwing is ook een verbeelding opgenomen die de beoogde ligging van het nieuwe bouwvlak weergeeft.

Op basis van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een verbeelding kan het college van B&W van de gemeente Wijdmeren een besluit nemen over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Als het college besluit medewerking te verlenen zal (op basis van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en verbeelding) een wijzigingsplan opgesteld moeten worden en zal de gemeente Wijdmeren een wijzigingsprocedure doorlopen.



Ligging plangebied

2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving is van oorsprong een laagveengebied. Als gevolg van de ontginning in het veengebied ontstonden in de 11^e eeuw de veenweidegebieden. De natuurlijke ontwatering vond plaats via de Vecht. De ontginning van het gebied vond plaats vanuit de Kortenhoefsedijk, waaraan de eerste bebouwing plaatsvond. De verschillende ontginningen werden begrensd door kades en dijken. De wegen en paden vielen vaak samen met dijken en kades.



Uitsnede historische atlas (omstreeks 1850) met planlocatie (rood gemarkeerd)

In de 17^e en 18^e eeuw werd er op grote schaal verveend, om te voorzien in een grote brandstofbehoefte in Amsterdam en Utrecht. Bij het vervenen werd het veen uit petgaten gegraven of gebaggerd waarna het te drogen werd gelegd op legakkers om vervolgens als turf te worden afgevoerd. De legakkers zijn weggeslagen waardoor het plassengebied is ontstaan.

Door de landschappelijke condities hebben zich in de omgeving talrijke broek- en moerasbossen ontwikkeld, onder andere langs de oevers van de Vechtplassen.

2.2 Huidige situatie

Het Moleneind is een smalle dijk met lintbebouwing. Het dankt zijn charme aan het kleinschalige wegprofiel, gevarieerde lintbebouwing en de ligging tussen de broekbosjes op de oevers van de Wijde Blik (noordwestelijke zijde) en natuurgebied Het Hol (zuidwestelijke zijde). De Broekbosjes geven een groene rugdekking aan de lintbebouwing.

De locatie maakt onderdeel uit van het lintmilieu aan de noordwestelijke zijde van het Moleneind. Het lint bestaat uit woon- en bedrijfsbebouwing. De woonbebouwing is kleinschalig en staat in een wisselende rooilijn langs de weg. Woningen bestaan veelal uit één laag met kap en is overwegend vrijstaand. Op de zij- en achtererven komen (vrijstaande) bijgebouwen voor.

Omdat er aan de achterzijde van het lint verbindingen zijn met de Wijde Blik is er overwegend bedrijvigheid aanwezig die zich toespitst op de watersport, zoals een jachthaven, werf, winterstalling etc. Deze bestaan uit loodsen en overkappingen die groter van schaal zijn en meer naar achteren zijn gelegen dan de woonbebouwing.

Ter plekke van Moleneind 29 is een kleine, verouderde en zeer kleine woning aanwezig. Deze staat in een hoekje van het perceel tegen het Moleneind aan. Het overige deel van de kavel is onbebouwd en is enigszins verrommeld.



huidige situatie

Op de zuidwestelijke kavelgrens staat een rudiment van een kavelgrensbeplanting. Langs het Moleneind is er een opgeschoten haagbeplanting. Langs de noordoostelijke zijde ligt een toegangpad van het naburige perceel waar recent een nieuwe twee onder één kap woning is gerealiseerd.

Het perceel achter Moleneind 29 is in gebruik als jachthaventje. De bijbehorende loodsen en overkappingen zijn van wisselende kwaliteit. Met name de verzameling oudere loodsen geeft een verrommelde indruk. Het haventje zelf is recent vernieuwd. De watergang en aanliggende grasstrook geven een verzorgde en open aanblik.

3 Gemeentelijk beleid

3.1 Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie Wijdmeren is op 1 november 2012 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Op de visiekaart is het Moleneind aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen.

Het landschapsbeleid richt zich op behoud en herstel van het cultuurhistorisch belangrijke ontginningspatroon van het landschap, en met name de openheid ervan. Dit uit zich onder andere in beheerplannen waarin 'verbossing' van natuurgebieden voorkomen wordt.

Voor de bosjes aan weerszijden van het Moleneind is het beleid om de bosjes uit te dunnen en de openheid te bevorderen met de bedoeling het oorspronkelijke landschapspatroon te laten spreken.

3.2 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004' vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 september 2005.

Het perceel is nagenoeg geheel bestemd voor 'Woondoeleinden', aan de zijde van het Moleneind is nog een klein hoekje bestemd voor 'Verkeersdoeleinden'.



*Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004, montage van Blad A, B en C.
(geel: Woondoeleinden, groen: Natuurgebied, grijs: Verkeersdoeleinden, rood: Jachthaven)*

Binnen de woonbestemming zijn niet gestapelde woningen mogelijk evenals tuinen en erven.

Gebouwen dienen gebouwd te worden binnen de op de plankaarten aangegeven bouwvlakken;

De oppervlakte van het hoofdgebouw mag buiten het bouwvlak met maximaal 15 m² worden vergroot;

Aan- en bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan, de oppervlakte van aan- of bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 24 m².

3.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van de wijziging van het bouwvlak is de volgende wijzigingsregel opgenomen:

Artikel 30 Wijzigingsbevoegdheid

(...)

4. Wijziging van het bouwvlak

4.1

Burgemeester en wethouders kunnen, in geval van sloop van een woning, die vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet voldoet aan de eisen die aan een woning kunnen worden gesteld, het bouwvlak van een tot woondoeleinden bestemd perceel, ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, wijzigen.

4.2

Van de onder 4.1 genoemde wijziging kan slechts gebruik worden gemaakt indien aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing;
- b. De voorgevel van de woning dient minimaal 9 m en maximaal 12 m uit de as van de weg te worden gesitueerd;
- c. De oppervlakte van de hoofd massa mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- d. De goothoogte van de woning bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. De dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 55°;
- f. Het bouwvlak dient op minimaal 5 meter van de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- g. De zichtlijnen op het achterliggend natuurgebied dienen behouden te blijven danwel te worden verbeterd.

4 Voorgenomen ontwikkeling

Het is de bedoeling de bestaande (erg kleine) woning op het perceel te slopen en elders op het perceel een nieuwe woning te bouwen van een groter formaat.

De initiatiefnemer heeft hiertoe een vooroverlegplan ingediend bij de gemeente Wijdmeren. Hierin is een schets opgenomen met een voorstel voor de bouwmassa en positionering.

Het gaat om een woning van één laag met kap. Het oppervlak van de hoofdmassa bedraagt 85 m². Aan de woning is voorts een uitbreiding voorzien (buiten het bouwvlak) van 15 m².

De woning is in noordoostelijke richting verschoven en verder naar achteren geplaatst ten opzichte van de bestaande woning.

Het is de bedoeling een toegang te maken aan de noordoostelijke zijde.

Uit de schets blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden b t/m f. De schets is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Onderstaand is de beoogde positionering van de woning en de toegang op de luchtfoto geprojecteerd.



beoogd bouwvlak geprojecteerd op de luchtfoto

5 Motivering vanuit ruimtelijk perspectief

Bij toepassing van de wijziging dient de kwaliteit van de lintbebouwing en de landschappelijke kwaliteit (zichtlijnen op het landschap) verbeterd te worden.

5.1 Lintstructuur

Hoewel de aanwezige woning van oorsprong een charmant klein huisje aan de weg is, is de aanblik nu uiterst deplorabel. Door sloop en nieuwbouw en een nieuwe inrichting van het erf wordt deze situatie aanzienlijk verbeterd.

In de huidige situatie valt op dat de bebouwing helmaal in de hoek van de kavel staat. Hierdoor valt aan de noordoostelijke zijde een 'gat' in de lintbebouwing. Op zich kan in de lintbebouwing enige openheid juist welkom zijn. In dit geval is er echter doorzicht op de achterliggende bebouwing en maakt het open gedeelte een verrommelde indruk.

In de lintstructuur is het beter de bebouwing te verplaatsen in noordoostelijke richting. De nieuw te bouwen woning zorgt ervoor dat het ter plekke verrommelde gebied afgeschermd wordt. Aan de zijde waar de huidige woning staat ontstaat juist een landschappelijk doorzicht (zie 6.2).

Het is de bedoeling de toegang (inrit) aan de noordoostelijke zijde te leggen. Dit is gunstig omdat dan aan de andere zijde ruimte blijft voor een groene, landschappelijke invulling.

Kenmerk van het lint is een variatie in rooilijn. In de directe omgeving varieert dit van circa 6 - 12 meter uit de as van de weg. In de beoogde situatie is de afstand circa 9,5 meter. Dit past goed in de omgeving.

Door verplaatsing van het bouwvlak ontstaat meer rust in de lintbebouwing. Vooral omdat de nieuwe woning het achterliggende bebouwde gebied afschermt. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.



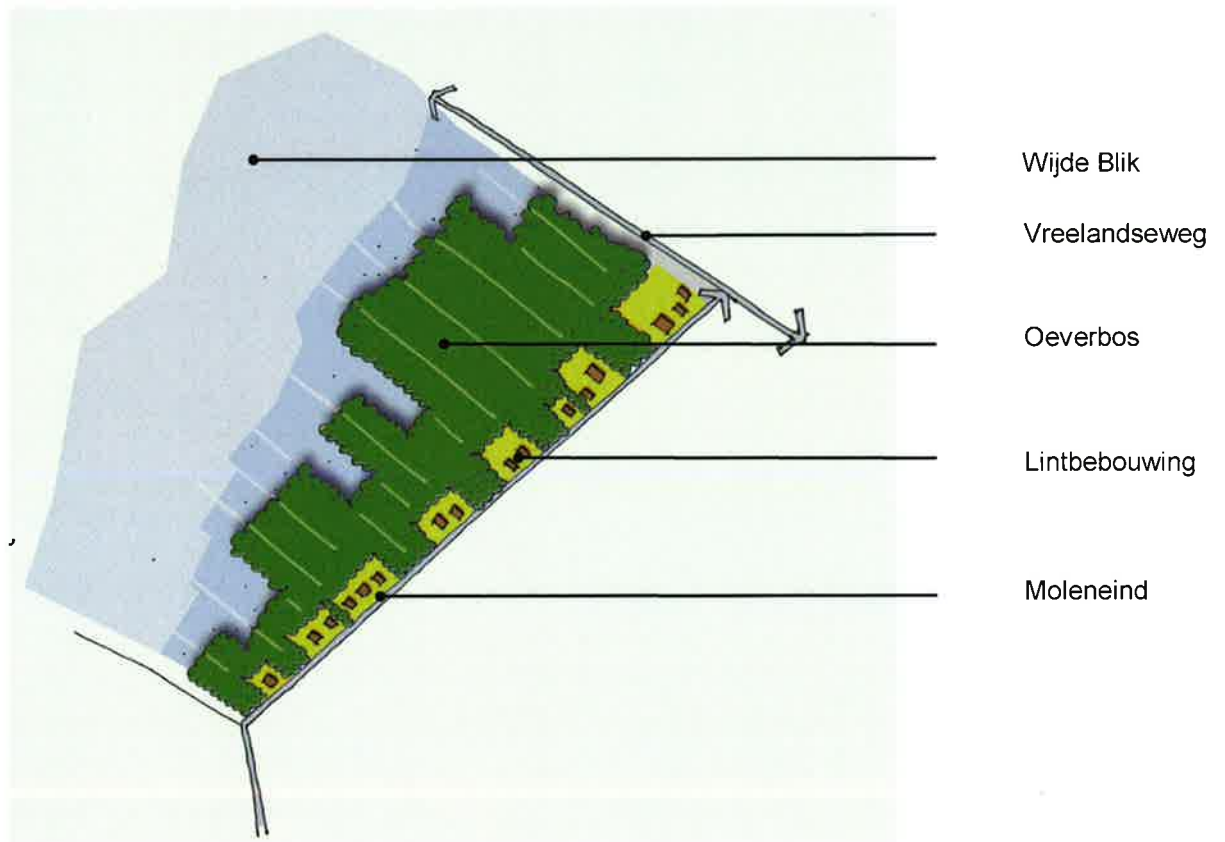
Potentieel doorzicht op landschap (links) en huidig doorzicht op bebouwing (rechts)

5.2 Landschappelijke kwaliteit

Om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren biedt de bestaande situatie, in combinatie met het beoogde bouwplan goede aanknopingspunten.

De landschappelijke structuur wordt bepaald door:

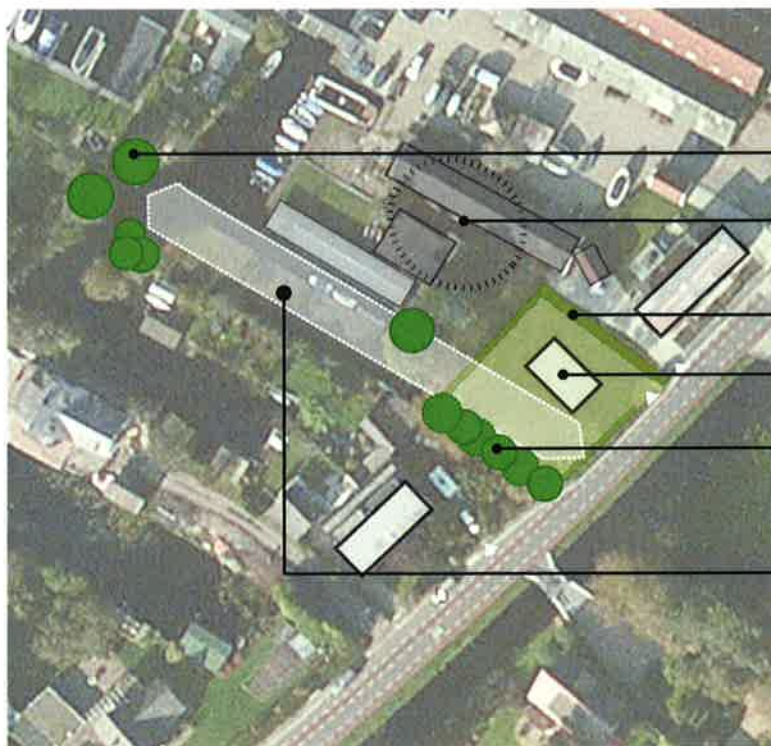
- Het Moleneind is de oorspronkelijke ontginningsas;
- De halfopen lintbebouwing daarlangs;
- Het oeverbos, als rugdekking van de lintbebouwing langs het Moleneind;
- De openheid van de Wijde blik.



Landschappelijke structuur (indicatief)

Het zicht op het achterliggende landschap zou in dit geval moeten duiden op de oeverbosjes van de Wijde Blik. In de huidige situatie is er echter nagenoeg geen zicht op, het zicht wordt geblokkeerd door de loodsen op het achterliggende terrein.

Door het verplaatsen van het bouwvlak (c.q. het slopen van de bestaande woning) kan juist een zone ontstaan met zicht over het erf op het meest kwalitatieve deel van het achterliggende gebied.



doorzicht in de nieuwe situatie

Door de inrichting van de kavel kan bovendien de landschappelijke kwaliteit worden versterkt.

Aanbevelingen daarvoor zijn:

- Opschonen en herinrichting erf;
- Inrichting erf (met name kavelgrenzen) met gebiedseigen soorten;
- Benadrukken lengterichting van het landschap door:
 - aanhelen singel op kavelgrens
 - aanbrengen opgaande haag langs noordoostelijke grens
 - bebouwing in de lengterichting van het landschap (nok haaks op Moleneind);
- Openhouden van het doorzicht tussen woning en bestaande kavelgrensbeplanting;
- Positionering van de woning als afscherming van het meest verrommelde deel.

Gebiedseigen soorten

Het rudiment van de singel bestaat uit berk en kastanje. Deze kan worden aangeheeld met soorten als berk, els en wilg. Als haag wordt een gemengde haag voorgesteld met soorten als veldesdoorn, haagbeuk, meidoorn en kornoelje.



Gemengde haag

Bebouwing

Het is de bedoeling de landschappelijke zone vrij te houden van (vrijstaande) bijgebouwen. Het bestemmingsplan laat mogelijkheid een beperkte aanbouw aan het hoofdgebouw te maken, buiten het bouwvlak. Voorgesteld wordt deze zo transparant mogelijk uit te voeren. Zo blijft de openheid bewaard. Er kan een mooie interactie zijn tussen de architectuur en de omgeving.



referentie transparante aanbouw



interactie architectuur en omgeving

6 Conclusie

Door de bouw van de woning kan de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke structuur verbeterd worden.

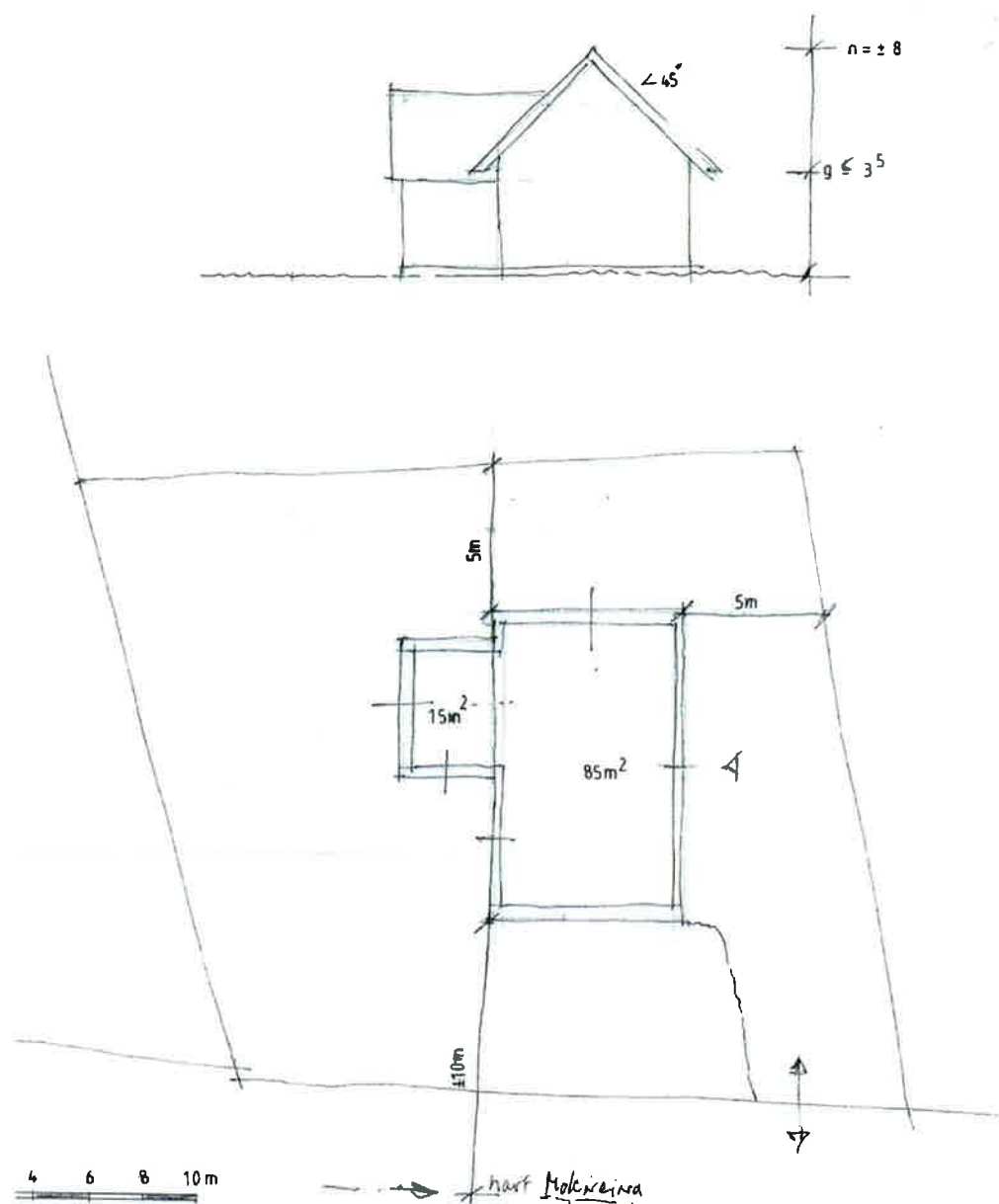
De woning voegt zich binnen het lintmilieu zoals die zich in de loop der tijden heeft ontwikkeld. De woning volgt wat betreft maat, schaal en positie de woonbebouwing in de omgeving. Door het verschuiven van het bouwvlak wordt het verrommelde deel in het lint afgeschermd en komt een mooie opening in de lintbebouwing tot zijn recht. De ruimtelijke kwaliteit neemt hierdoor toe.

In de huidige situatie is er geen zicht op het achterliggende landschap. Door het verschuiven van het bouwvlak ontstaat een landschappelijk doorzicht naar het achterliggende gebied. Daarbij kan door erfinrichting en zorgvuldige architectuur de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit verder worden verbeterd.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Bijlage 1

Principe schets beoogde nieuwe woning (Architectenbureau de Vries)



Bijlage 2

Verbeelding Wijziging Bouwvlak



