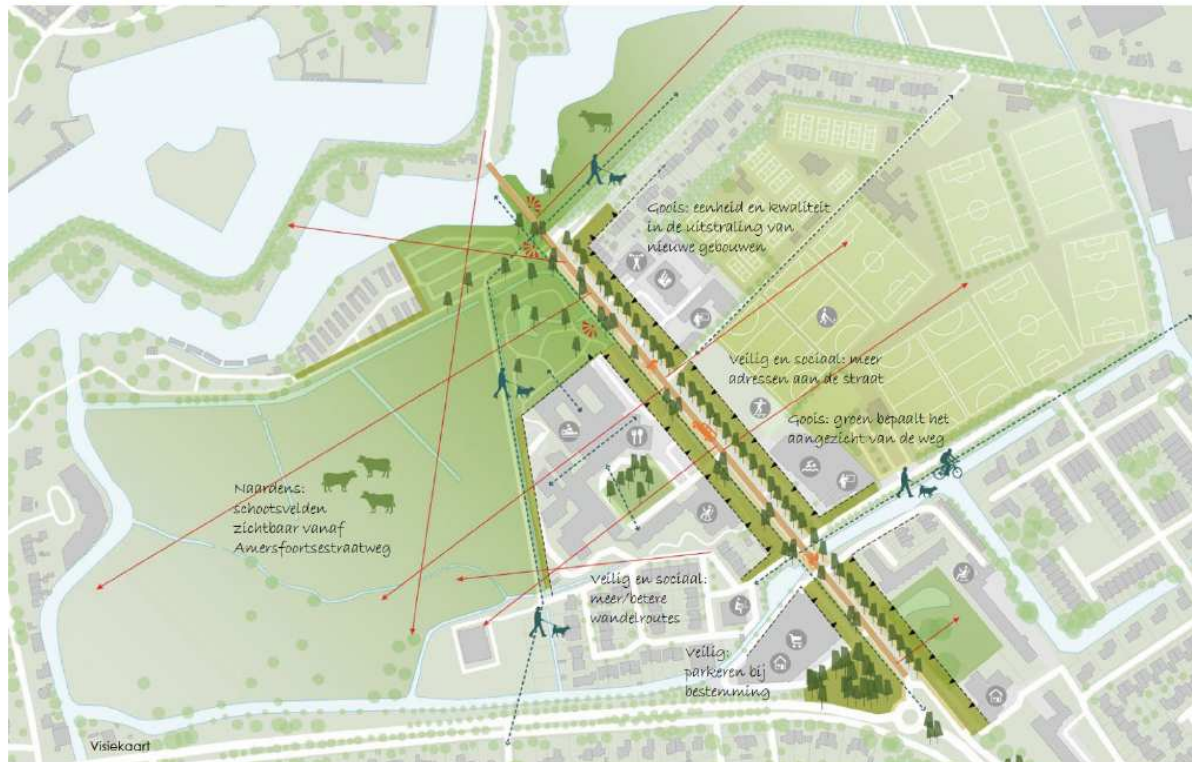


Beeldkwaliteitsplan



In het Beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen over een 4-tal onderwerpen:

1. De ligging, welke verder is opgesplitst in korrelgrootte, doorzichten, wandelroute, parkeren en voortuinen;
2. De massa uitgewerkt in bebouwingspercentages en toegestane hoogtematen;
3. De architectonische uitwerking;
4. Materiaal en kleurgebruik.

In dit overzicht gaan we in op de eerste twee punten. De in deze punten genoemde onderwerpen vinden hun vertaling in de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het doel waar we in de omgevingstafels naar toewerken.

De punten 3 en 4 worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag opgepakt en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed dan beoordeeld en van een advies voorzien. Het Beeldkwaliteitsplan vormt onderdeel van de Welstandsnota en vormt daarmee het toets document voor deze commissie.

Verder gaan we in op de ontsluiting omdat dit ook een onderwerp is dat in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

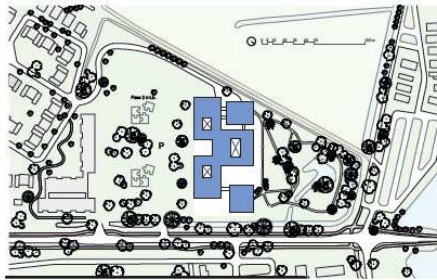
In deze notitie is gewerkt volgens een vast stramien. Allereerst wordt de regel uit het Beeldkwaliteitsplan vermeld. Daarna de uitwerking in de plannen tot op heden, toegelicht met beschikbaar beeldmateriaal, en daarna de conclusie of deze uitwerking past of niet in de regels van het Beeldkwaliteitsplan. Doel is om zo alle regels af te pellen en duidelijk te maken waar eventueel een aanpassing noodzakelijk is en daar het overleg op toe te spitsen.

1. Ligging:

- **Regel: korrelgrootte diversiteit aan gebouwen**

Regel: Aan de zijde van Naarderheem is een XL ensemble inpasbaar mits het bestaat uit een aantal gebouwen verbonden door een collectieve groene ruimte, het doorzicht naar de schootsvelden gegarandeerd is en het hogere volume op de tweede linie is geplaatst.

Uitwerking: Het structuurontwerp (Naarderheem heeft deze term gekozen voor het ontwerp in deze fase van uitwerking in hun project) bestaat uit drie gebouwen, blauwe vlakken in onderstaande tekening.



Aan de voorzijde bevindt zich een laag volume, het hoge gedeelte staat haaks op de straat en staat in de tweede linie. Het collectieve groen gaat gedeeld worden met het resterende deel van de kavel.

Aan de achterzijde bevindt zich een derde gebouw, ook weer met een laag volume.

Conclusie: De compositie van het nieuwe Naarderheem voldoet daardoor aan de regel die hiervoor in het Beeldkwaliteitplan is opgenomen.

Regel: Op het resterend deel van de kavel zal geen XL ensemble meer gerealiseerd worden. Hier wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden S, M en L.

S staat voor villa of rijhuis, M staat voor een urban villa , L voor een complex, een complex commercieel dan wel een ensemble.

Kenmerken van S en M zijn: zelfstandige objecten gescheiden door groen, oriëntatie op de straat.

Kenmerken van L zijn: samenhangend ensemble met groene collectieve ruimte, geen wandvorming aan de straat, hogere elementen op de tweede linie, volume georiënteerd op straat of collectieve ruimte.



In het gebied zijn een aantal M gebouwen aanwezig respectievelijk de Flank en de Lunet, deze zijn respectievelijk 10 en 12,5 meter hoog. Er is een L aanwezig, namelijk Koningshoek met een hoogte van 13 meter.

Uitzondering van de 14 meter hoogte voor de bebouwing van 4 bouwlagen is van toepassing voor het Naarderheem gebied. Op deze wijze wordt het mogelijk om een gebouw met een plint, eerste bouwlaag met aan andere functie dan wonen, te kunnen realiseren.

Uitwerking: voor het resterend deel van de kavel zullen regels opgenomen worden die ervoor zorgen dat aan de korrelgrootte voldaan zal worden.

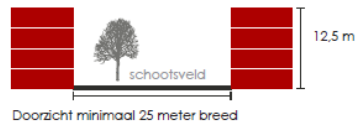
Conclusie: Door de juiste regels op te nemen in het bestemmingsplan voldoe je aan de regels van het Beeldkwaliteitplan.

- **Regel: Doorzichten**

Regel: Aan de westzijde zijn minimaal 4 doorzichten voorzien. Eén bij de Abri, één bij het parkje. De andere twee zijn één doorzicht te maken bij de Flank en één te maken bij Naarderheem. Zie onderstaand plaatje.

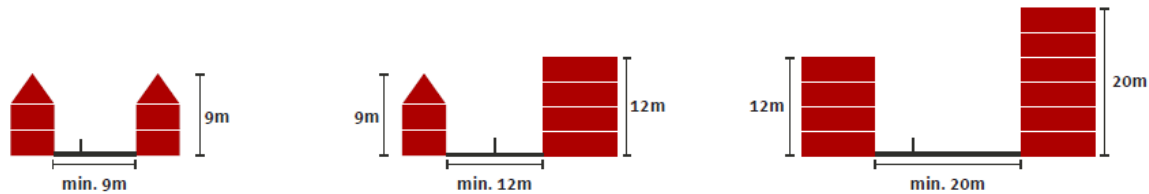


Het BKP kent een regel die de maat van de doorzichten bepaalt, nl. minimaal 25 meter breed of twee keer de hoogte van het gebouw dat er naast staat.



Doorzichten zijn op maaiveld open, hebben een landschappelijke uistraling

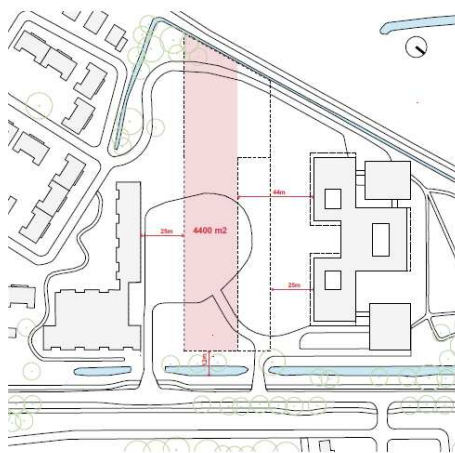
Tussenruimtes zijn minstens zo breed als de aanpalende bebouwing.



Uitwerking: De doorzichten bij de Abri en het parkje zijn reeds aanwezig. Deze blijven behouden. De bedoeling is het parkje meer toegankelijk te maken waardoor het ook een wat meer open karakter zal krijgen. Dit werkt bevorderend om de schootsvelden nog meer in het zicht te krijgen. De andere twee doorzichten gaan bij de uitvoering van het project gecreëerd worden.

Het nieuwe Naarderheem krijgt 6 bouwlagen (ca 20 meter hoog), dat houdt in dat aan de zijde van het nieuwe Naarderheem een doorzicht van 40 meter breed gemaakt moet worden. De Flank is 10 meter hoog. Daar zou een doorzicht van 25 meter breed moeten komen.

Nu we deze maatvoering kennen wordt de impact in de praktijk hiervan zichtbaar. Namelijk dat een hele smalle strook voor het zoekgebied voor fase 2 overblijft. Een strook waarmee we niet een kwalitatief hoogwaardig plan kunnen maken. Zie onderstaand plaatje.



Conclusie: Doorzichten moeten gemaakt worden. Dat staat buiten kijf en daar houden we ons aan. De maat blijkt echter te fors om een kwalitatief hoogwaardig plan te kunnen maken. Het aanpassen van de breedtemaat is daarom acceptabel, mits de doorzichten wel hun openheid en landschappelijke kwaliteit behouden.

- **Regel: voltooiën wandelpad**

Regel: Een doorzicht wordt waardevoller als het kan worden gecombineerd met een route. Uitbreiden van het voetpad via het parkje naar de achterkant van Naarderheem en dan via de voorzijde van de Flank weer terug.

Uitwerking: We gaan het missend deel van het wandelpad van de vesting via het parkje over het terrein van Naarderheem realiseren. Hiervoor creëren we een vrije strook van 12 meter breed in het zoekgebied van fase 2.



Conclusie: Hiermee voldoen we volledig aan het BKP.

- **Regel: Parkeren**

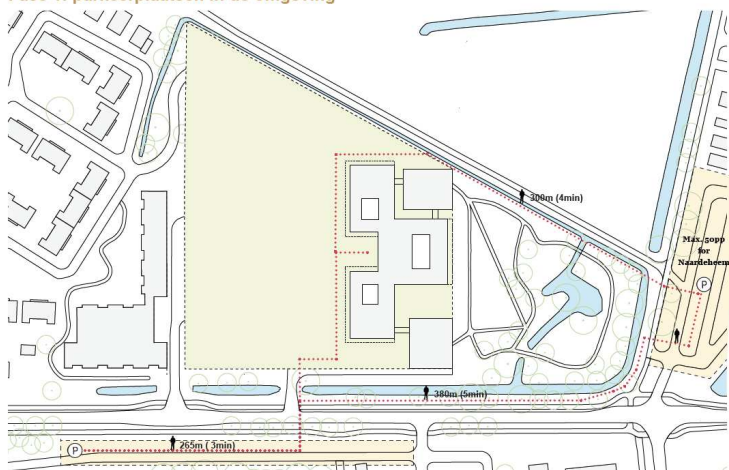
Regel: Parkeren is uit het zicht aan de Amersfoortsestraatweg en de schootsvelden. Parkeren heeft een landschappelijke uitstraling of is onderdeel van het gebouw. Voorrijden en kort parkeren is mogelijk aan de Amersfoortsestraatweg.

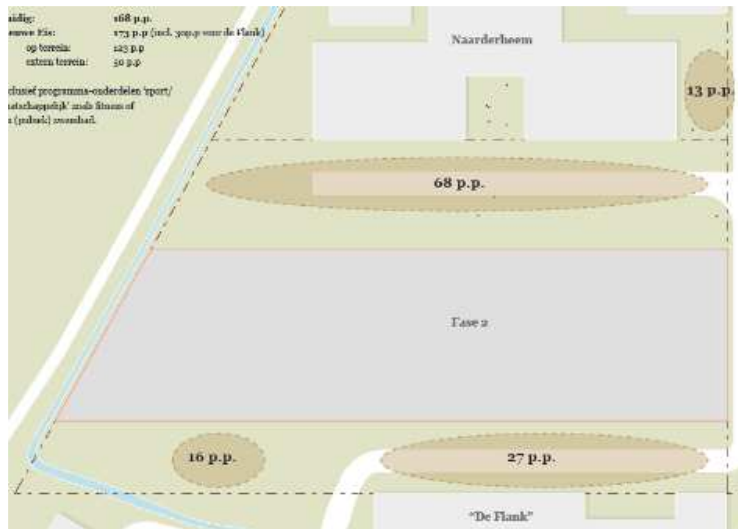
Uitwerking: Naast het feit waar het parkeren moet worden opgelost is het van belang te weten hoeveel parkeerplaatsen er gemaakt moeten worden.

Benodigd voor nieuw Naarderheem en bestuursbureau:

In totaal 173 parkeerplaatsen, waarvan 93 parkeerplaatsen voor Naarderheem nodig op maaiveldniveau en 30 voor de Flank ook op maaiveld. De overige 50 parkeerplaatsen zijn met name voor het personeel van zowel het bestuursbureau als niet verzorgend personeel van Naarderheem zelf. Dit personeel is op werkdagen tijdens kantooruren aanwezig. Voor hen kan daarom volstaan worden met het gebruik van de reeds aanwezige parkeerterreinen de Abri en de sportvelden, dubbelgebruik. Op deze wijze wordt voorkomen dat de straat een groot parkeerterrein wordt maar het uitgangspunt is wel dat dit uitsluitend kan als er inderdaad voldoende parkeerplaatsen zijn.

Fase 1: parkeerplaatsen in de omgeving





Eerste uitwerking maaiveld parkeren t.b.v. Naarderheem

Voor fase 2 geldt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen in het zoekgebied moet worden opgelost. Andere vormen zoals ondergronds parkeren of een parkeerdek zijn ook toegestaan.

NB 1 er is inmiddels een landschapsarchitect aangetrokken die hiermee aan de slag gaat.

NB 2. Een totale parkeerbalans voor Naarderheem en sport wordt gemaakt om te onderzoeken of dat er voldoende parkeerplekken zijn voor het totaal omdat sport nu een gedeelde parkeerplaats heeft op het terrein van Naarderheem.

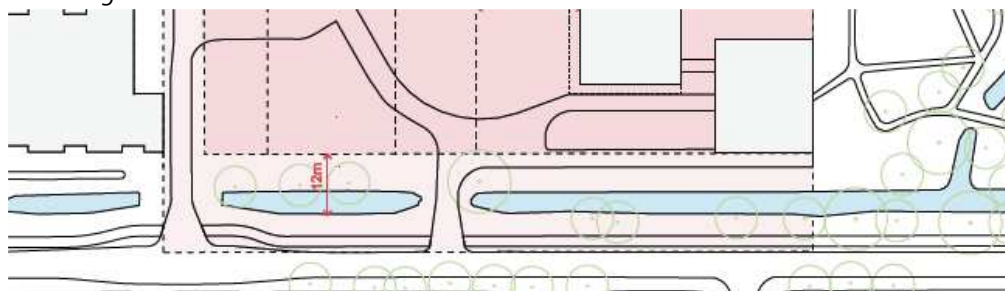
Conclusie: Parkeren kan binnen de regels BKP worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan zal dit vertaald worden in het opnemen van parkeernormen voor de toegestane functies.

- **Regel: Voortuinen**

Regel: Voortuinen aan de Amersfoortsestraatweg zijn minimaal 12 meter diep en groen ingericht. Als de aangrenzende bebouwing hoger is dan 12 meter wordt de voortuin minimaal gelijk aan de aangrenzende bebouwing.



Uitwerking voortuinen:



De afstand van het water tot de stippellijn is 12 meter. Aan de voorzijde voor Naarderheem is een laag sportvolume opgenomen, 2 bouwlagen.

Voor het resterend deel van de kavel wordt voor het zoekgebied ook de 12 meter lijn gehanteerd. Mocht het gebouw hoger worden dan is die hoogte bepalend voor de afstandsmaat.

Conclusie: Er wordt voldaan aan de voortuinen regel.

- **Regel: Bebouwingspercentage en toegestane hoogte**

Regels: Hier zijn een aantal regels op van toepassing:

- De rode vlek in onderstaande tekening mag voor 33% bebouwd worden.
- De bebouwing mag hier 4 bouwlagen, 14 meter, hoog zijn, en 1/3 deel daarvan mag 6 bouwlagen, 20 meter, hoog zijn.
- Voor Naarderheem geldt de bebouwing staat op de tweede linie of haaks op de Amersfoortsestraatweg met een passende gevellengte aan de straat.
- De hogere bebouwing, 6 bouwlagen, staat niet aan de zijde van de Dirk ter Steeglaan.



Uitwerking: In cijfertjes geldt het volgende:

NB de berekening is gemaakt op basis van de maatvoering van het structuurplan. De exacte maximale voetprint die voor fase 2 overblijft is pas bekend bij het Definitief Ontwerp van het nieuwe Naarderheem

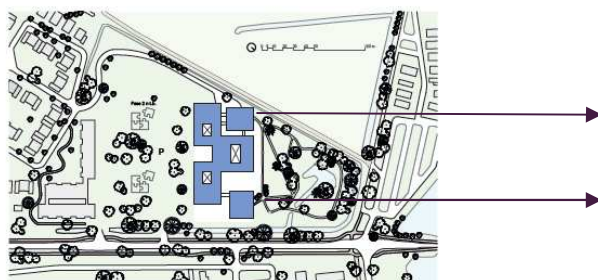
Rekensom voor nu:

Oppervlakte rode vlek: 24.400 m²

Grootte maximale totale bouwvlek, 33%, is 8.100 m²

6 bouwlagen hoog: 2.700 m²

4 bouwlagen hoog: 5.400 m²



Structuurontwerp nieuw Naarderheem:

3 100 m², 6 bouwlagen hoog.

NB overschrijding van 400m² van het maximum van 6 bouwlagen.

600 m² kantoor, 2 bouwlagen bovenst pijl

700 m² sportvolume, 2 bouwlagen , onderste pijl

Resteert:

3.700 m². Maximaal 4 bouwlagen hoog.

Om een kwalitatief hoogwaardig plan te maken is verspringing in hoogte wenselijk.

De hoogtemaat 4 bouwlagen is de maximummaat.

Verspringing in hoogte kan gemaakt worden door voor een deel van de te realiseren massa 3 bouwlagen hoog toe te staan in combinatie met het terugleggen van de bovenste bouwlaag.

Conclusie: er wordt voldaan aan de het Beeldkwaliteitplan

- **Regel: ontsluiting**

Regel: Het beeldkwaliteitplan stelt geen eisen aan de verkeersveiligheid/ontsluiting.

In de visie daarentegen is wel eea opgenomen over de ontsluiting:

De Amersfoortsestraatweg blijft in de toekomst fungeren als gebiedsontsluitingsweg voor autoverkeer. Vanaf de straat zijn de kavels, bij voorkeur via een ventweg of geclusterd, bereikbaar.

Uitwerking: Er verdwijnen twee aansluitingen aan de Amersfoortsestraatweg en de nieuwe ontsluiting waarover Naarderheem, het Dirk Tersteeggebied plus de twee kantoorpanden, Naarderpoort, gaan ontsluiten loopt over het terrein van Naarderheem en ontsluit op de Amersfoortsestraatweg zover mogelijk van de Albert Heijn vandaan. Het inrijden van het woonerf Dirk Tersteeglaan wordt hiermee voorkomen, dit is lijn met de opmerkingen gemaakt in het webinar. Ook ontrafel je hiermee auto en langzaam rijdend verkeer bij het oversteekpunt Beethovenlaan. Dit draagt bij aan het creëren van een veiligere straat.

De nieuwe ontsluiting komt dichtbij de ontsluiting van de parkeerplaats aan de overzijde te liggen zodat als je die zijde van de straat aanpakt een kruispunt kan creëren. Wat vanuit verkeertechnisch- en verkeersveiligheidsstandpunt het meest veilig is.

Conclusie: Hiermee wordt voldaan aan de Visie.

