

Kaders ruimtelijk plan Huibert van Eijkenstraat

Versie 1
13 oktober 2023

Projectleider	Lineke van Hall
Afdeling	Mens en Omgeving
Datum	13-10-2023
Opdrachtgever	Hugo Bellaart

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Huidig bestemmingsplan	6
2	Stedenbouwkundig plan	7
2.1	Historisch plan	7
2.2	Stedenbouwkundig ontwerp	8
3	Kaders ruimtelijk plan	12
3.1	Beeldkwaliteitsplan	12
3.2	Toelichting	13
3.3	Regels	13
3.4	Verbeelding	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Woningstichting Naarden (WSN) is de eigenaar van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat 51-94 in Naarden. De woningen zijn niet in goede staat en sterk aangetast. Daarom heeft de WSN een plan voor herbouw voorgelegd aan de gemeente. Hierin worden ook extra sociale huurwoningen toegevoegd.

Dit deel van de Huibert van Eijkenstraat heeft een cultuurhistorische waarde. In het voortraject zijn hier meerdere onderzoeken naar gedaan. De grootste overeenkomst in deze onderzoeken ligt in de waardering voor de stedenbouwkundige opzet en de waarde van het ensemble als geheel. Om ervoor te zorgen dat deze waarden in het vervolgtraject behouden blijven zijn deze kaders opgesteld. Daarin worden de belangrijkste voorwaarden opgenomen waar het uitgewerkte stedenbouwkundig en ruimtelijk plan aan moeten voldoen. Zo wordt zeker gesteld dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

De exacte vorm van het ruimtelijk plan is afhankelijk van het moment van aanvragen, vanwege de invoering van de Omgevingswet in januari 2024, maar zal vergelijkbaar zijn met het huidige bestemmingsplan. Door de gemeenteraad voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk plan deze kaders vast te laten stellen is er aan het begin van het proces invloed op de kwaliteit en uitgangspunten van het plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Keverdijk in Naarden. Het gaat om de woningen met bijbehorende erven en de openbare ruimte ertussen aan de Huibert van Eijkenstraat nummer 51 tot en met 94. Dit is het zuidelijke deel van de straat tussen de Geurt Schipperstraat en Evert de Bruynstraat.



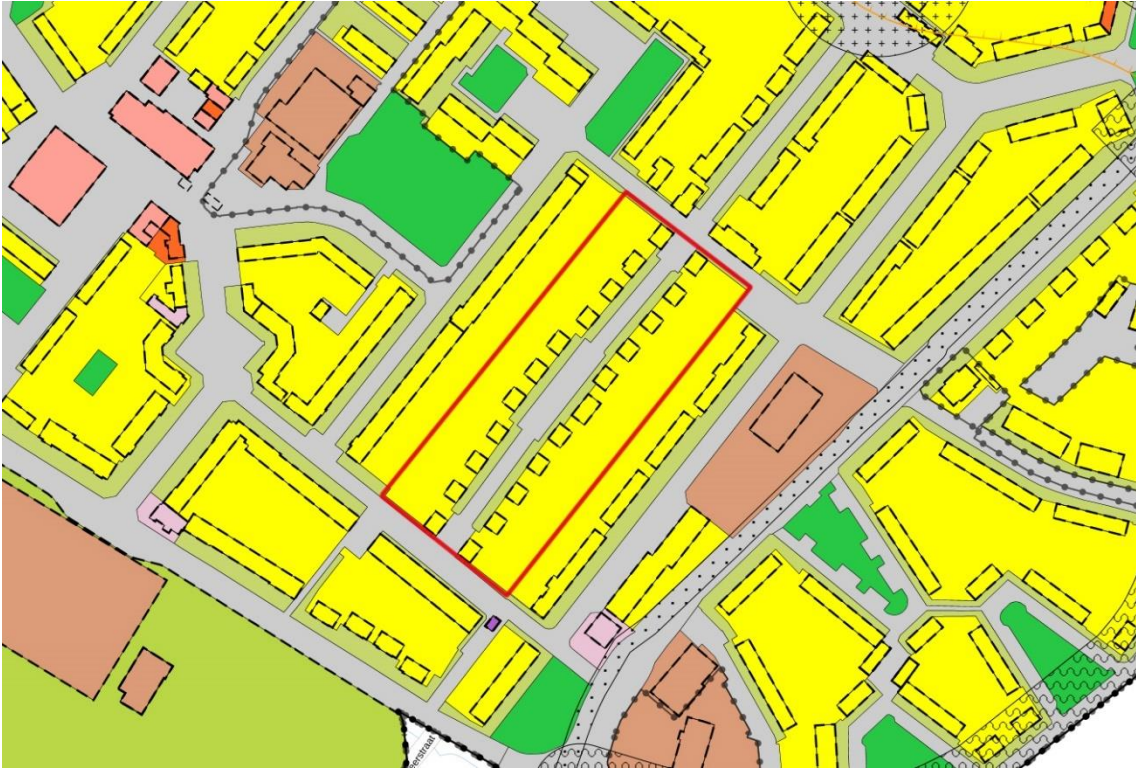
Ligging plangebied in omgeving



Grenzen plangebied

1.3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied (vastgesteld 11-10-2017) en heeft de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied.



Uitsnede verbeelding

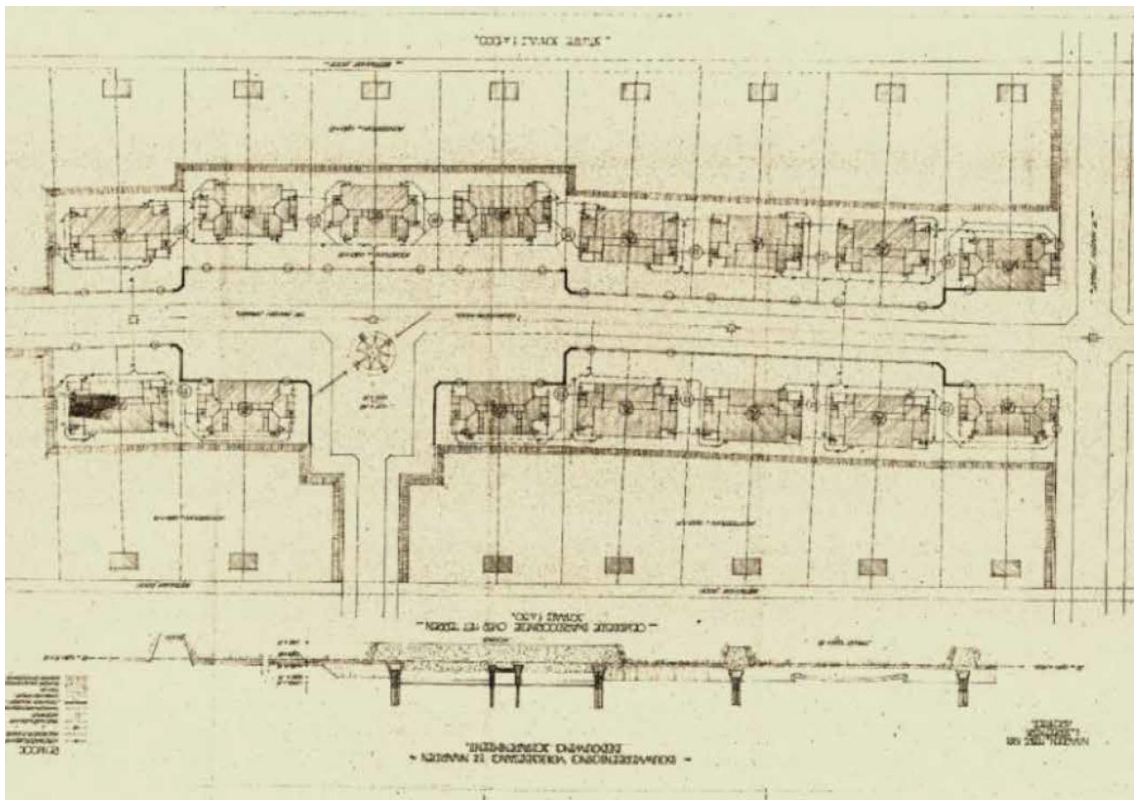
Binnen de bestemming Wonen zijn binnen de bouwvlakken woningen toegestaan met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m.

Met het nieuwe plan worden de bestaande woningen vervangen en worden er nieuwe woningen toegevoegd. Het is daarom niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan dit ontwerp te realiseren, daarom is een aangepast ruimtelijk plan nodig.

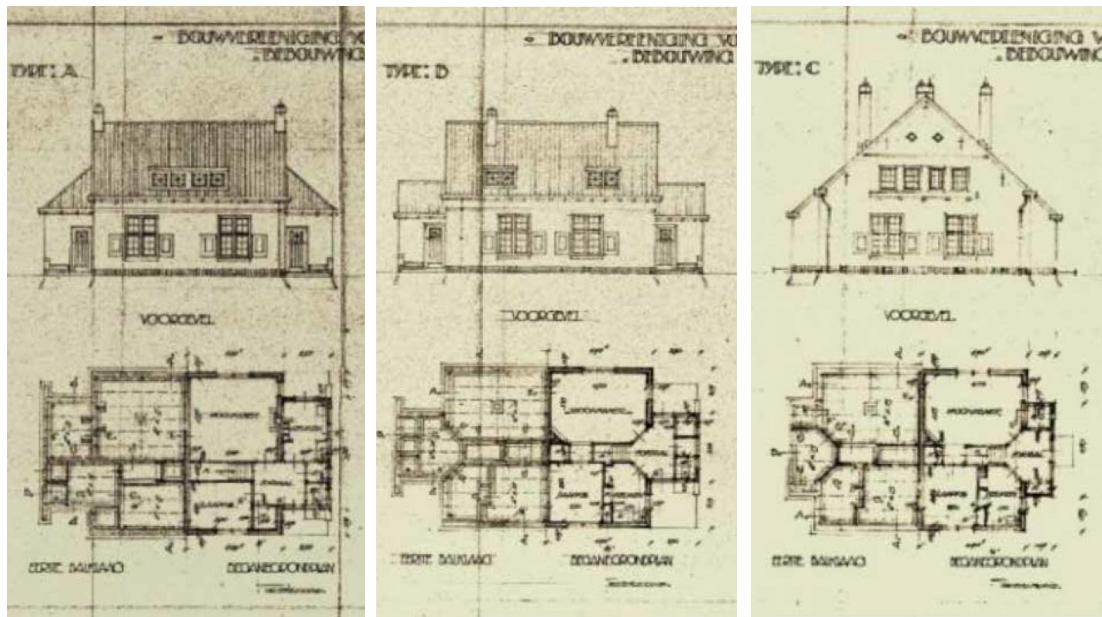
2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Historisch plan

Aan de basis van het stedenbouwkundige plan liggen de oorspronkelijke bouwtekeningen. Kenmerkend hiervoor is de kleinschalige en luchtige opzet van de bebouwing met veel ruimte voor groen (tuindorpedachte). Er is een symmetrische opzet rondom de centrale as, met een verbijzondering tegenover de toegang tot de straat. In de straat komen drie woningtypen (A, B en C) ook in een symmetrische opzet terug. Belangrijk kenmerk van de openbare ruimte is het enigszins gekromde straatprofiel met verbredingen en versmallingen waardoor er ruimte ontstaat voor groen.



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan



Type A

Type B

Type C

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

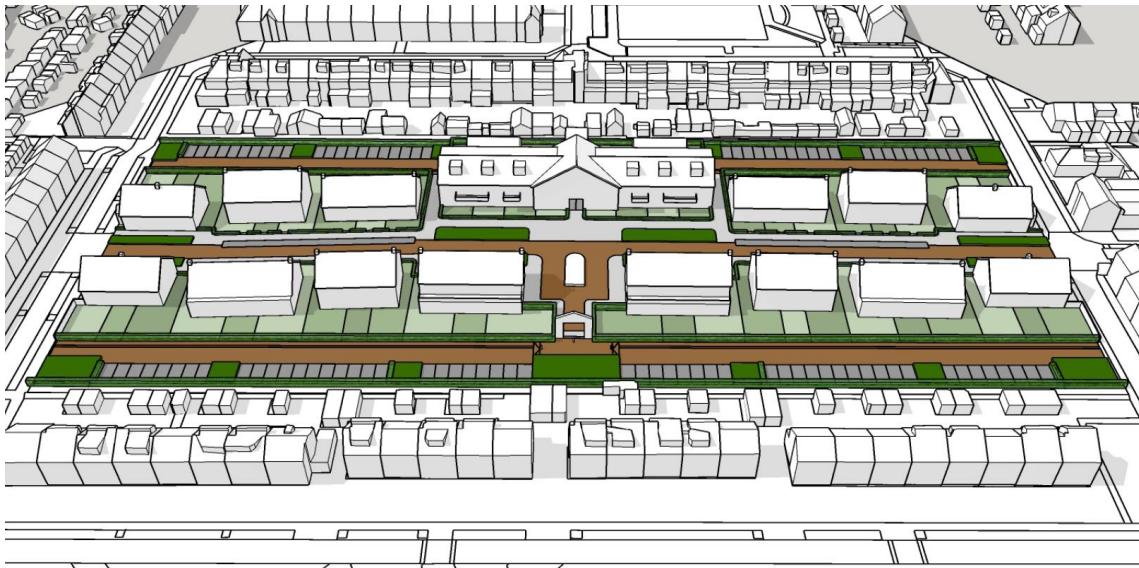
Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt het mogelijk gemaakt de woningen aan te passen aan de huidige tijd. Hierdoor worden de woningen energiezuinig en toekomstbestendig. Daarnaast worden er nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd. Van het bestaande aantal van 44 neemt het aantal woningen toe tot ca. 69. Het stedenbouwkundig plan heeft een evenwicht gevonden tussen de stedenbouwkundige kwaliteit van de oorspronkelijke opzet en het mogelijk maken van extra woningen.



Stedenbouwkundig ontwerp (concept november 2022)

Het stedenbouwkundig plan heeft evenals de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet kleinschalige en luchtige opzet van de bebouwing, doordat er geen lange rijen woningen komen maar blokjes van 3 woningen breed. Deze bestaan deels uit één laag met kap en deels uit twee lagen met kap. Ook de symmetrie en de afwisselende woningtypologie komen in de nieuwe bebouwingsopzet terug. In het centrale deel van het plan is één appartementengebouw gedacht, gelegen tegenover twee kleine woningblokjes aan een open ruimte. De open ruimte verwijst naar de oorspronkelijke opzet van het plan en voegt een mooie verbijzondering toe. Het appartementengebouw wordt zo een speciaal, centraal gelegen element tegenover deze open ruimte, zoals er ook in de oorspronkelijke opzet een speciaal middendeel (woningtype C) tegenover de open ruimte was.

Voor de openbare ruimte geldt dat het gekromde straatprofiel met verbredingen en versmallingen gehandhaafd blijft. Door het parkeren grotendeels naar de achterzijde van de woningen te verplaatsen wordt er meer uit het zicht geparkeerd en kan het straatbeeld hersteld worden naar de oorspronkelijke uitstraling toen er nog niet veel auto's waren. Er blijft zo ruimte voor het behoud van de karakteristieke bomen. Door in de nieuwbouw de erfafscheidingen, zeker aan de voorkant, vanaf de bouw mee te nemen en als hagen uit te voeren kan het rustige groene straatbeeld weer terugkomen. De open ruimte centraal in het ontwerp kan een sociale ontmoetingsfunctie voor de buurt krijgen.



Vogelvlucht stedenbouwkundig ontwerp (concept november 2022)



Vogelvlucht stedenbouwkundig ontwerp (concept november 2022)



Straatbeeld stedenbouwkundig ontwerp (concept november 2022)

3 Kaders ruimtelijk plan

3.1 Beeldkwaliteitsplan

Uitgangspunt voor de nieuw te realiseren woningen zijn de oude bouwtekeningen, met aandacht voor detaillering, waaronder het metselwerk. De belangrijkste randvoorwaarde bij het ruimtelijke plan is dan ook een beeldkwaliteitsplan waarin voldoende kwaliteit in de architectuur en de openbare ruimte vastgelegd wordt.

Hierin moet in ieder geval opgenomen worden voor de bebouwing:

- mogelijkheden in materiaalkeuze (hoofdzakelijk baksteen) en -kleur
- bijzondere detaillering in het metselwerk
- kozijnen met een passende indeling en profiel
- kenmerkende gevelindeling
- kapvormen
- wijze van ontsluiten appartementengebouw

Voor de openbare ruimte en de erfgrenzen moet worden opgenomen:

- parkeren wordt grotendeels aan de achterzijde van de woningen opgelost
- hagen als erfafscheiding aan de voorzijde
- groen en natuurinclusief straatbeeld

Hierbij wordt aangesloten op de hieronder getoonde en bij het plan aangeleverde referentiebeelden.





Referentiebeelden

3.2 Toelichting

Naast de gebruikelijk onderdelen (milieu, beleid, financiële en maatschappelijke haalbaarheid, etc.) is er in de toelichting uitgebreid aandacht voor de cultuurhistorische waarden van het plangebied en hoe dat in het nieuwe stedenbouwkundige plan is verwerkt.

3.3 Regels

Dezelfde bestemmingen komen terug in het plan: Wonen, Tuinen en Verkeer-Verblijfsgebied. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden er nu meer woningen en gedeeltelijk gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt is circa 69.

Om de woningen aan de wensen van de huidige tijd te laten voldoen is gedeeltelijk een hogere goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m nodig. Hierbij wordt aangesloten op de omgeving.

Daarnaast worden gestapelde woningen alleen voor het centrale deel mogelijk gemaakt. Hier is een afwijkende bouwhoogte van 10 m toegestaan.

Het beeldkwaliteitsplan wordt in de regels aan het ruimtelijke plan gekoppeld, zodat er zekerheid is over de naleving hiervan en het ook mogelijk is dit af te dwingen

3.4 Verbeelding

De afzonderlijke bouwblokken krijgen hun eigen bouwvlak, zoals dat ook in het huidige plan toegepast is. Hierdoor wordt de positie van de woningen vastgelegd en kan er niet afgeweken worden van de kenmerkende stedenbouwkundige opzet (symmetrie, kleinschaligheid en luchtige opzet). De minimale afstand tussen twee bouwblokken is 4 m

Op de verbeelding wordt het gekromde straatprofiel en de ligging van de parkeerplaatsen achter de woningen vastgelegd met de begrenzing van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in hoofdlijnen geborgd, aangevuld met de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.