



CONCEPT 7 JUNI

# BEELDKwaliteitPLAN

AMERSFOORTSE STRAATWEG





HUIZERSTRAATWEG

'SPORTLAANTJE'

ABRI

DIACONESSENLAAN

DIACONESSENLAAN

AMSTOORTSESTRAATWEG

BEETHOVENLAAN

DIRK TER STEEGLAAN

GODELINDEWEG

Contour plangebied beeldkwaliteit

# Beeldkwaliteitplan Amersfoortsestraatweg Naarden

URHAHN | STEDENBOUW & STRATEGIE IN OPDRACHT VAN GEMEENTE GOOISE MEREN

CONCEPT 7 JUNI 2016

## INHOUDSOPGAVE

5	Kader: Visie en welstandsnota
9	Kernkwaliteiten uit de visie
15	De opgave
19	Beeldkwaliteit aan de hand van zes thema's: Samenhangende straat Doorzicht schootsveld Objecten in het groen Massa Architectonische uitwerking Materiaal- en kleurgebruik
47	Samenvatting welstandscriteria





Goois: eenheid en kwaliteit  
in de uitstraling van  
nieuwe gebouwen

veilig en sociaal: meer  
adressen aan de straat

Goois: groen bepaalt het  
aangezicht van de weg

Naardens:  
schootsvelden  
zichtbaar vanaf  
Amersfoortsestraatweg

veilig en sociaal:  
meer/betere  
wandelroutes

veilig:  
parkeren bij  
bestemming

# Kader: Visie Amersfoortsestraatweg en Welstandsnota

## **VISIE AMERSFOORTSESTRAATWEG**

De Amersfoortsestraatweg is een onderdeel van de historische verbinding tussen Naarden Vesting en Amersfoort. De oprit naar de Vesting en de aan de westzijde gelegen schootsvelden maken dat de straat een bijdrage kan leveren aan het cultuurhistorische ensemble. In de Visie Amersfoortsestraatweg (2015) is aangegeven hoe de straat zich kan ontwikkelen tot een Gooise straat: een meer samenhangende groene straat met allure. Om zorg te dragen voor de borging van de visie zijn de principes vertaald naar een beeldkwaliteitplan. De hoofdpunten uit de visie zijn in het volgende hoofdstuk beknopt verwoord.



## WELSTANDSNOTA

Het beeldkwaliteitplan gaat functioneren als aanvullend toetsingskader op de Welstandsnota 2016 van de gemeente Gooise Meren. In de welstandsnota is de Amersfoortsestraatweg opgedeeld in 4 gebieden en twee welstandsniveaus. Dat komt de samenhang niet ten goede. De ligging aan de rand van de vesting en aan de schootsvelden vragen om een hoogwaardige inrichting, waarbij de straat een belangrijke drager is. Het voorstel is daarom het

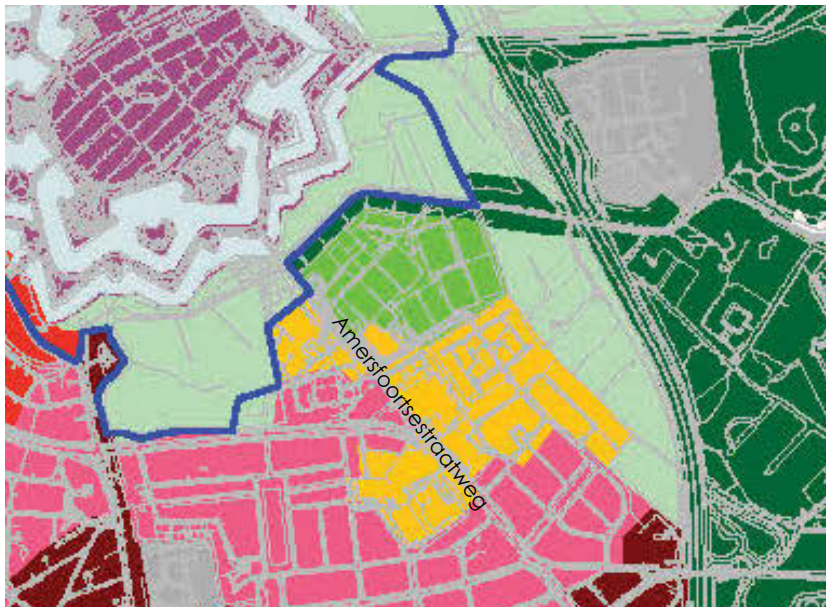
volledige plangebied het welstandsniveau 'bijzonder' mee te geven.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op de samenhang in de straat, de principes van de Gooise straat en de doorwerking daarvan in de architectuur. De nadruk ligt daarbij op de stedenbouwkundige principes: een samenhangende straat met variatie in gebouwgrootte, doorzicht naar de schootsvelden, objecten in het groen met

voldoende voor- en tussenruimte en het parkeren uit het zicht. In de indeling van de welstandsnota vallen deze thema's allemaal onder het kopje ligging.

Bij het thema massa komt de bouwhoogte aan de orde. De thema's architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik zijn gericht op de architectonische uitwerking.

Vier deelgebieden: Koningshoek en de Dirk Tersteegbuurt (roze), Naarderheem en de naoorlogse woningbouw (geel), de sportvelden (lichtgroen) en de rand villa's aan de vesting (donkergroen).



Er is sprake van twee welstandsniveaus: Abri en Koningshoek/Dirk Tersteegbuurt vallen in 'bijzonder' (donkergeel), het overige plangebied heeft niveau 'gewoon'.



## BEELDKWALITEITPLAN

In de thema's zijn de elementen die het toetsingskader vormen steeds in een groen kader weergegeven. Deze zijn aan het einde samengevat, zodat er een overzicht is van de welstandscriteria waaraan moet worden voldaan.

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in samenwerking met belanghebbenden en de welstandscommissie. De klankbordgroep Amersfoortsestraatweg, die ook de totstandkoming van de visie heeft begeleid, is twee keer bijeengekomen. Half april 2016 is een werksessie met de belanghebbenden gehouden om de belangrijkste thema's te destilleren. Het resultaat is in juni gepresenteerd. Met de welstandscommissie zijn ook twee sessies geweest. De eerste aan de start van het traject om op te halen wat zij van een beeldkwaliteitplan verwachten en de tweede om het concept te bespreken.





# Kernkwaliteiten uit de visie

**In de visie is het toekomstig beeld van de straat beschreven aan de hand van 4 kernkwaliteiten. Dit beeld vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan.**



## GOOISE STRAAT

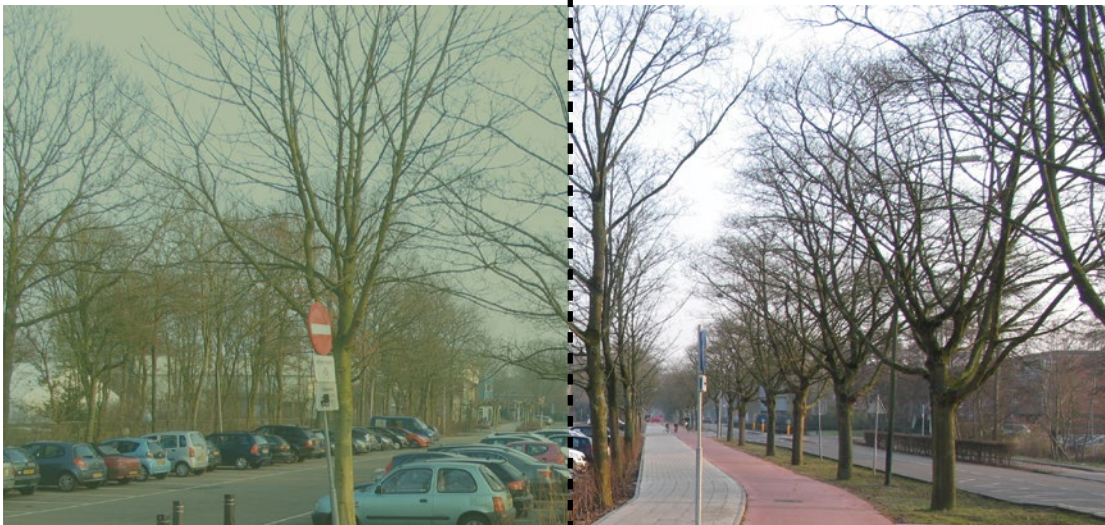
De kernkwaliteit 'Gooise straat' gaat over de wijze waarop groen en samenhang in bebouwing het beeld van het gebied moeten gaan bepalen. De straat is nu stenig en hard. De uitstraling van de bebouwing is op veel plekken ondermaats. Door te sturen op typische Gooise eigenschappen, wordt de kwaliteit in het gebied verhoogd.

In het beeldkwaliteitplan komt dit terug in:

- Objecten staan vrij in het groen (blz. 30)
- Zachte overgang van de weg naar de gebouwen (blz. 20/31)
- Samenhang en eenheid in de uitstraling van de gebouwen (blz. 40)



Groener en zachter op de overgang







## NAARDENSE STRAAT

De bijzondere positie van het gebied aan de rand van de Vesting. Lang is de Amersfoortsestraatweg onderdeel geweest van de schootsvelden. Het is wenselijk om die kwaliteit op een aantal plekken weer beter zichtbaar te maken. Vooral de omgeving van het parkje bij Naarderheem en de parkeerplaats op de Abri bieden een kans om de cultuurhistorie naar de straat te halen.

In het beeldkwaliteitplan komt dit terug in:

- Zichtbaarheid van de schootsvelden en de Vesting (blz. 25)
- Toegankelijkheid van de schootsvelden/wandelroute (blz. 25)
- Inrichting Abri en parkje bij Naarderheem (blz. 26/27)





## VEILIGE STRAAT

Op bepaalde vaste momenten gedurende de week wordt het gebied belast door autoverkeer, vooral op zaterdagochtenden als de Albert Heijn en de sportvoorzieningen (met name hockey, voetbal en rugby) druk bezocht worden. In combinatie met doorgaand (langzaam) verkeer leidt het zoeken naar een parkeerplaats tot onveilige situaties. De verkeersdruk die wordt veroorzaakt door deze voorzieningen levert soms onveilige situaties op. Er is na vaststelling van de visie al actie ondernomen rondom het parkeren door beter te verwijzen en de Abri als parkeerterrein voor de sport beter onder de aandacht te brengen. De verkeersveiligheid vormt geen onderdeel van het beeldkwaliteitplan, maar wordt separaat opgepakt. Wel stelt het beeldkwaliteitplan eisen aan het beeld van de straat. Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld, hierbij wordt ook een verkeersonderzoek gevraagd.

In het beeldkwaliteitplan komt dit terug in:

- Groen profiel (blz. 20)
- Wandelroutes (blz. 25)







## SOCIALE STRAAT

De betekenis van het gebied voor ontmoeting en interactie. Dit kan zowel in gebouwen als in de openbare ruimte plaatsvinden. Door ontmoeting en interactie voor verschillende groepen wordt het buurtgevoel en de sociale samenhang in het gebied versterkt. De vernieuwing van Naarderheem kan het sociale karakter van het gebied een impuls geven.

In het beeldkwaliteitplan komt dit terug in:

- Plinten (voordeuren en functies op de begane grond), die gericht zijn op de straat worden op een intelligente manier gecombineerd met een zachte, groene overgang van gebouw naar de straat (blz. 22).





# De opgave

Een Gooise straat is een groen profiel waarbij de gebouwen niet direct aan de straat staan, maar een ruime voortuin hebben. Objecten staan vrij. De Amersfoortsestraatweg heeft al een aantal elementen van een Gooise straat in zich, zoals de groene voorruimte bij het ensemble Zandbergen en de voortuinen van de woningen bij de Huizerstraatweg. Op een aantal punten voldoet het beeld niet, zoals de harde voorruimte bij Koningshoek en het parkeren voor de sportvelden. Daarbij komt de specifieke Naardense kwaliteit van de schootsvelden, die vraagt om aanvullende criteria.

## GOOISE STRAAT

- Groen straatbeeld door straatbomen en privé groen
- Losse gebouwen
- Ruime voortuinen
- Zachte overgang van straat naar gebouwen

Gooise straat (Blaricum)



Ruime voortuinen



Groen straatprofiel



Zachte overgang van straat naar gebouwen







Parkeren aan straat



Parkeren voor gebouw



Harde overgang naar de straat







# Beeldkwaliteit aan de hand van zes thema's

De beeldkwaliteit is uiteengezet aan de hand van zes thema's. De criteria die uit deze thema's voortkomen moeten in samenhang met elkaar gezien worden. Combinatie van regels is wat het tot een goed functionerend welstandskader maakt. Zo is een voortuin voor alle typen even diep, maar zijn er aanvullende regels over de positionering van het volume bij grotere gebouwen.

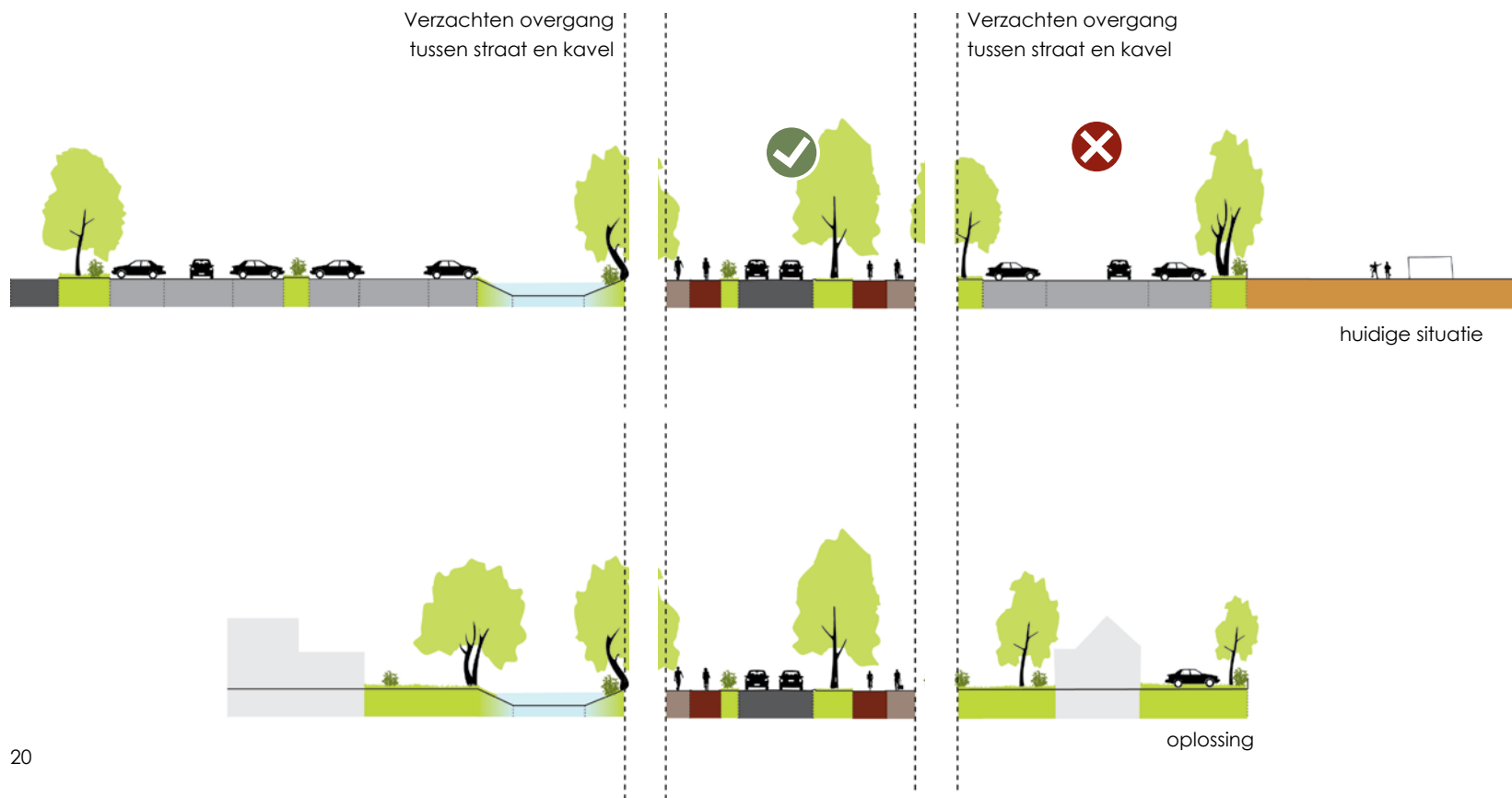
## 1. SAMENHANGENDE STRAAT

### Het groene profiel: bomenrij, heggen, zachte overgang naar de bebouwing

De hoofdindeling van de straat is helder, de verkeersruimte functioneert goed. De weg is ingericht als 50 kilometer weg met vrijliggende fietspaden. Dit blijft zo. Aan de zijde van de sportvoorzieningen staat een (dubbele) bomenrij, aan de zijde van Naarderheem een lage groene haag.

**Het groene profiel van de Amersfoortsestraatweg moet worden behouden en waar mogelijk versterkt.**

De inrichting langs de straat en op de kavels maakt dat de straat geen echt groene uitstraling heeft. Parkeren bepaalt het beeld, zowel bij de sportvelden als op de individuele kavels. De opgave om de straat te vergroenen ligt daarmee met name op de overgang tussen straat en kavel. Waar nu geparkeerd wordt, moet in de toekomst het groen van bijvoorbeeld voortuinen een zachte overgang naar de bebouwing gaan vormen.





## Symmetrie

De Amersfoortsestraatweg wordt aan de westzijde geflankeerd door de schootsvelden en aan de oostzijde door sportvelden. Aan de zijde van de schootsvelden is die openheid momenteel niet zichtbaar, aan de zijde van de sportvelden is die openheid er wel. Dit is in tegenstelling met de cultuurhistorische waarde en kwaliteit van de groene ruimtes. De continuïteit van de straat zou verbeteren als er geen sprake is van grote gaten, maar van goede doorzichten naar de achterliggende open ruimte. Bebouwing vóór de sportvelden maakt de straat aan beide zijden geflankeerd worden door bebouwing. Dit draagt bij aan de eenheid en symmetrie aan de straat.

**Het toevoegen van bebouwing aan de Amersfoortsestraatweg voor de sportvelden versterkt de symmetrie en samenhang in het profiel, mits het parkeren op een goede manier wordt opgelost en de doorzichten worden gegarandeerd.**

Uitgangspunt is dat de bebouwing over de hele straatweg uit losse objecten bestaat, met voldoende ruimte tussen de gebouwen (zie het derde thema). Aan de westzijde zijn de doorzichten onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble, hier worden aanvullende eisen gesteld (zie thema 2).

## Aandacht voor de achterkanten

De Amersfoortsestraatweg vormt de kern van het beeldkwaliteitplan, maar er is ook aandacht voor de achterkanten. Bij de schootsvelden en vanuit de Dirk Tersteeglaan is zicht op de achterzijde van Naarderheem, bebouwing aan de oostzijde is goed zichtbaar vanaf de sportvelden. De overgang van de schootsvelden naar de bebouwing moet zorgvuldig worden vormgegeven. Hier gaat het niet om het afschermen van achterkant, maar om het vormgeven van de gebouwen als alzijdige gebouwen.

Voor de sportvelden is de singel aan de achterzijde van de Huizerstraatweg een goede referentie: Een bomenrij ontnemt het zicht op de tuinen en zorgt voor een uniform beeld. De bomenrij eindigt nu bij het politiebureau, maar kan tot de sportvelden worden doorgezet. Ook voor de sportvelden is voldoende maat om de achterkant af te zomen met een bomenrij. Aandachtspunt hierbij is het beheer, dat in één hand zou moeten zijn.

**Bebouwing aan de schootsvelden wordt goed vormgegeven. Achterkanten aan de sportvelden worden aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld met een bomenrij.**

Een bomenrij zorgt voor een goede overgang tussen de sportvelden en de bebouwing.



### Korrelgrootte: diversiteit aan gebouwen

De Amersfoortsestraatweg is geen klassieke Gooise straat zoals de Brediusweg, waar villa's het beeld bepalen en daarmee zorgdragen voor een samenhangend beeld. Er is sprake van afwisseling van korte rijtjes, middelgrote gebouwen en complexen. De afwisseling tussen small (eengezinswoningen/villa's), medium (klein appartementengebouw of kantoor), large (groot woongebouw) en extra large (complex van gebouwen) leidt tot een rommelig beeld.

De veranderingen aan de straat zullen zich vooral toespitsen op het middendeel van de straat: Naarderheem, eventueel de sportvelden en de daaraan grenzende kavels. Om de balans tussen de verschillende volumes te behouden is het van belang dat op deze locaties niet alleen grote gebouwen terugkomen. Op de kop van de straat staat aan de oostzijde een kort rijtje villa's, aansluitend bij de Huizerstraatweg. Bij eventuele vernieuwing zou het goed zijn als de kleine schaal van villa's hier

wordt doorgezet. Op het tweede deel van de straat, ter plaatse van de sportvelden, is klein en middelgroot een passende korrel. Dat geldt ook ter plaatse van de Lunet. Hier is het mogelijk te werken met middelgrote ensembles van denk bijvoorbeeld aan een hofje van 3 lagen hoog. De woningen hebben hun adres aan de straat. Dit geldt ook aan de Beethovenlaan: dit is een duidelijk adres en voorkant.

Bestaande situatie



Afwisseling van objecten langs de straat

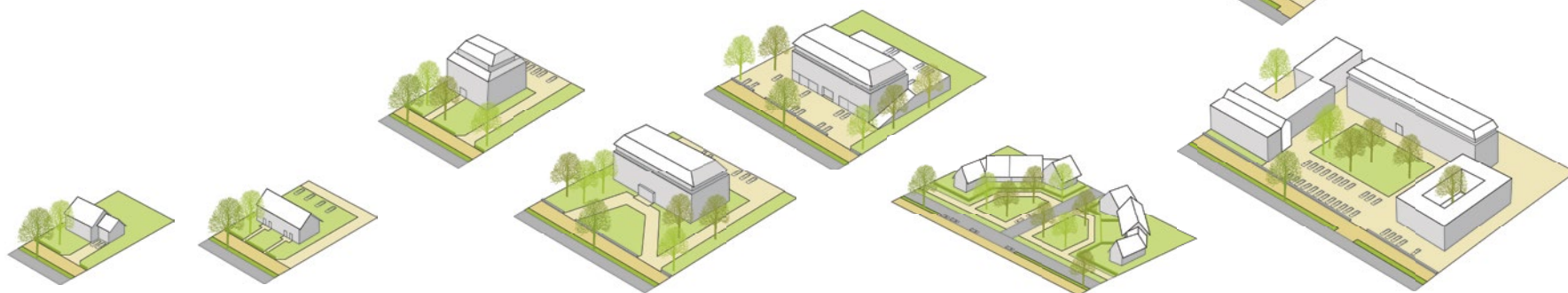
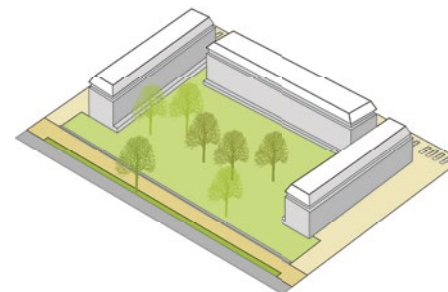


Aan de overzijde bij Naarderheem is sprake van een groot ensemble.

Een XL ensemble is inpasbaar mits:

- Het bestaat uit een aantal gebouwen verbonden door een collectieve groene ruimte
- Doorzicht naar de schootsvelden gegarandeerd is
- Hogere bebouwing (> 4 lagen) op de tweede linie wordt geplaatst

**De verdeling in kavels is aangegeven op tekening. Verkleining van de korrel is altijd mogelijk, vergroting alleen met toestemming van welstand. Alleen op Naarderheem is een XL ontwikkeling mogelijk, een ensemble met grotere gebouwen. Aan de oostzijde ligt de nadruk op small en medium: gezinswoningen of kleinere gebouwvolumes.**



S

villa

S

rijhuis

M

urban villa

L

complex

L

complex  
commercieel

L

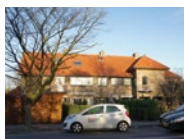
ensemble

XL

complex  
crescent

XL

complex  
ensemble





**Kenmerken korrelgrootte small / medium:**

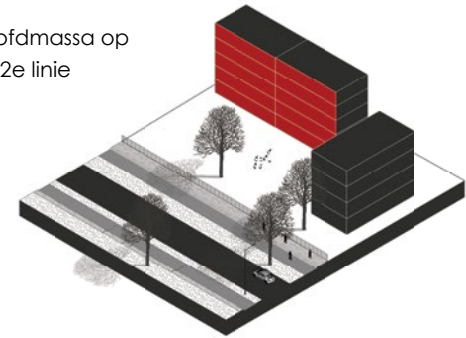
- Zelfstandige objecten (gescheiden door groen)
- Oriëntatie op de straat (met ruime voortuin)

**Kenmerken korrelgrootte (extra) large complexen:**

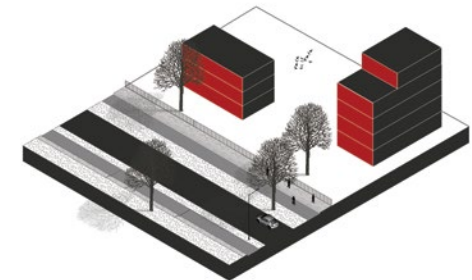
- Complexen vormen een samenhangende ensemble met een collectieve groene ruimte
- Geen wandvorming aan de straat; hogere elementen staan op de 2e linie of haaks op de straat
- Volumes zijn georiënteerd op de straat of op de collectieve groene ruimte

## Positionering

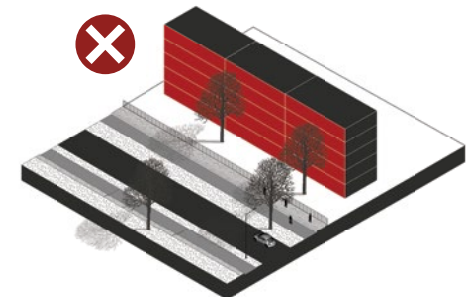
Hoofdmassa op de 2e linie



Hoofdmassa haaks op de straat

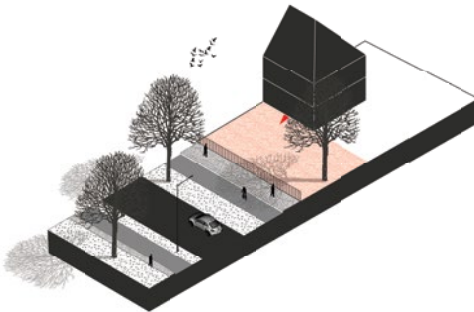


GEEN wandvorming

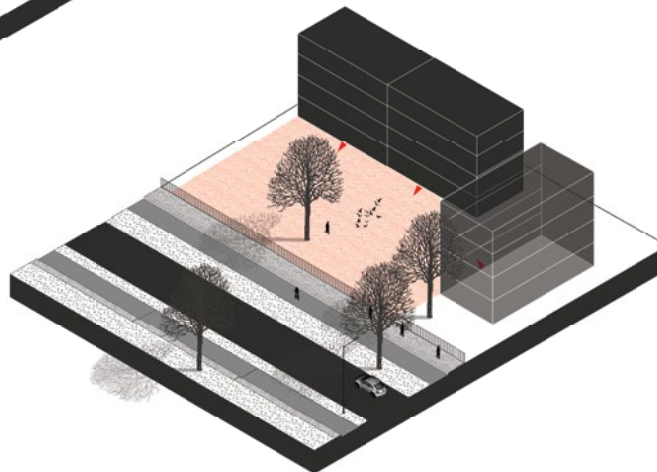


## Adressen aan de straat

S, M adres aan de straat



L, XL collectieve ruimte aan de straat; adressen aan deze ruimte



## 2. SCHOOTSVELDEN OPEN EN ZICHTBAAR

### Minimaal 4 doorzichten aan de westzijde

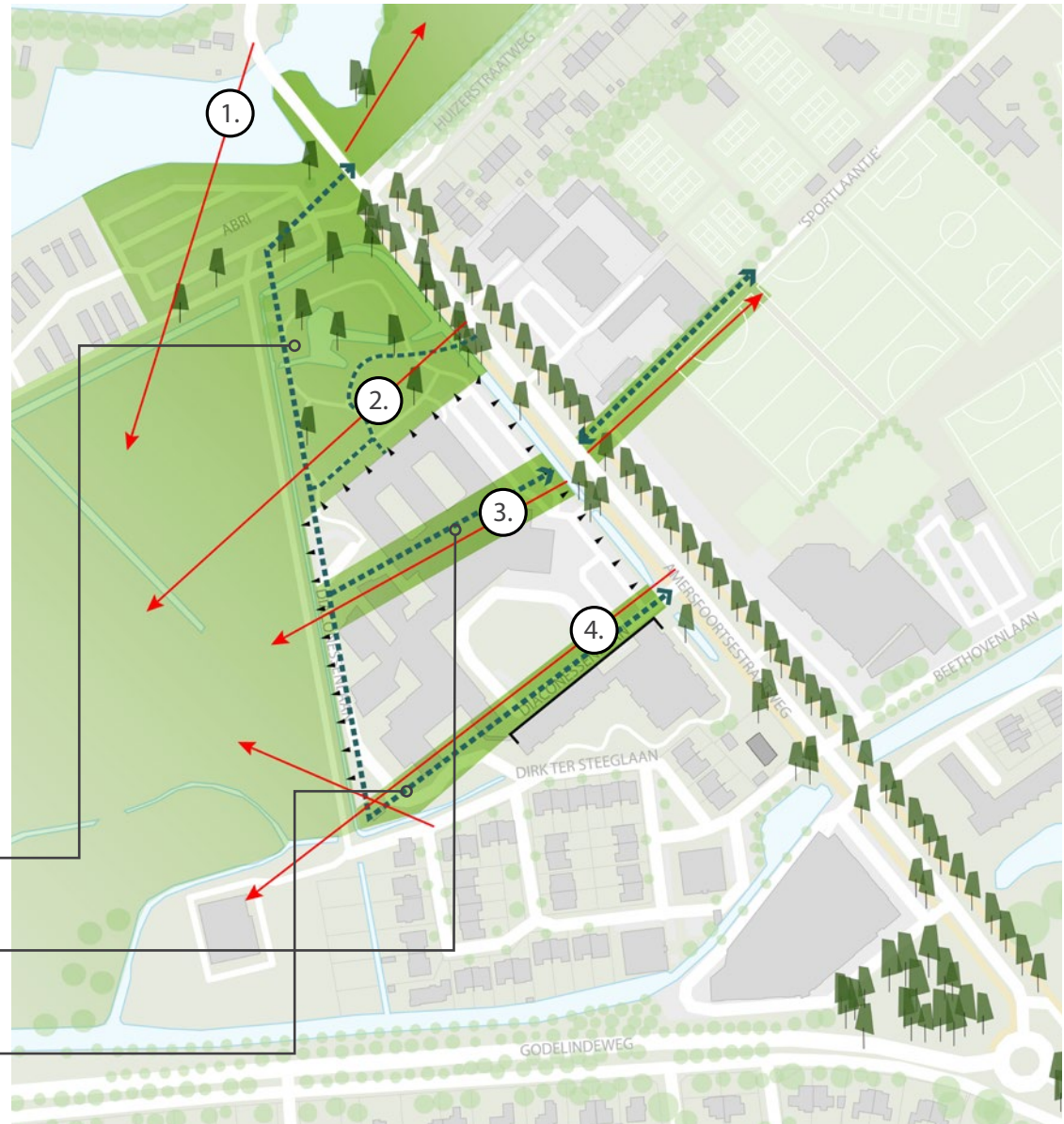
Kansen om het schootsveld zichtbaar te maken liggen tussen de Kapitein Meijerbrug en De Flank. Ten zuiden van De Flank ligt de Dirk Tersteegbuurt, hier is het schootsveld al niet meer zichtbaar te maken vanaf de Amersfoortsestraatweg. Daar is het van belang dat vanuit de Dirk Tersteegbuurt het zicht op de schootsvelden hersteld wordt. In de visie is de bouwhoogte daarop afgestemd. (zie thema 4).

Een doorzicht wordt waardevoller als het kan worden gecombineerd met een route. De schootsvelden zijn nu slecht toegankelijk. Het netwerk kan worden uitgebreid door via het parkje naar de achterkant van Naarderheem te kunnen lopen en dan via de voorzijde van De Flank weer terug. Een voetpad over het terrein van Naarderheem moet uiteraard met de eigenaar worden afgestemd.

Openheid park naar schootsvelden

Doorzicht op kavel, positie te bepalen bij bouwplan

Ruimte tussen kavels + doorzicht + wandelroute





Vanaf de brug zijn er minimaal 4 doorzichten aan de westzijde van de straat richting de schootsvelden:

1. *Bij de Abri*: de Abri fungeert als parkeervoorziening voor de Vesting. Er wordt incidenteel intensief gebruik van gemaakt. Op momenten dat de Abri niet gebruikt wordt is het een stenige, onaangename ruimte. Door de abri te vergroenen krijgt het parkeerveld een veel aangenamer karakter, passend bij de ligging tussen de schootsvelden. Een goed voorbeeld is de inrichting van de parkeerplaats van kasteel Groeneveld in Baarn. Hier is het parkeerterrein verzacht met hagen en bomen. Voor de abri zijn met name de hagen interessant, bomen passen niet in het open doorzicht.

Groene uitstraling door beplanting



Vergroening door hagen (kasteel Groeneveld in Baarn)





2. *Parkje*: het parkje is beschermd stadsgezicht, onderdeel van de open ruimte rondom de vesting. Doorzicht en toegankelijkheid kunnen worden verbeterd. Aandachtspunt is dat het groen niet volledig verdwijnt en het parkkarakter behouden blijft. De bomen zijn een belangrijke kwaliteit, ondergroei kan deels worden verwijderd. Het doorzicht is niet op alle punten fraai. Het meer open maken geldt daarom met name aan de zijde van Naarderheem. Daarmee ontstaat

een goed doorzicht op de plek die ook echt zicht biedt op de schootsvelden en tegelijk blijft het groene karakter van het parkje behouden. Het toevoegen van een focuspunt, bijvoorbeeld een element zoals de stilteruimte op het voorterrein van Naarderheem, kan mede vormgeven aan de ruimte. Het parkje is openbaar toegankelijk, maar dat voelt nu niet zo. Een goede entree vanaf de Amersfoortsestraatweg kan dit verbeteren.

Impressie mogelijke oplossing: meer open, maar niet leeg. Route toegankelijk en bruikbaar.

Schootsvelden verborgen achter parkje Naarderheem in huidige situatie



3. *Op het terrein van Naarderheem*: de collectieve ruimte op Naarderheem is een mooi voorbeeld van een groene ruimte die het ensemble mee vormgeeft. Bij nieuwbouw kan zo'n plek aan waarde winnen als die gecombineerd wordt met een doorzicht naar de schootvelden en een route. Entrees kunnen op die ruimte gericht zijn.

4. *Tussen Naarderheem en De Flank*: de Flank is georiënteerd op het terrein van Naarderheem. Hier is een doorzicht goed mogelijk en draagt bij aan een heldere ruimtelijke structuur omdat het doorzicht grenst aan de voorzijde van de Flank.

### Minimaal 2 doorzichten aan de oostzijde

De sportvelden zijn van een andere orde dan de schootvelden, maar voor de samenhang in de straat is ook aan de oostzijde doorzicht gewenst. De rand van de Vesting is hierbij een essentieel onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble. Mocht er bebouwing worden toegevoegd ter plaatse van de sportvelden dan is minimaal één hoogwaardige doorsteek nodig, bij voorkeur in combinatie met een route. De meest logische plek daarvoor is ter hoogte van het fietspad dat een doorgaande route langs de sportvelden vormt. De positie van het doorzicht ligt niet vast en kan bepaald worden in samenhang met eventuele bebouwing.

1. *De rand van de Vesting*: een essentieel doorzicht is de ruimte direct rondom de vesting, hier moet de openheid behouden blijven.

2. *Sportvelden*: minimaal één doorsteek ter plaatse van de sportvelden, bij voorkeur in combinatie met een route.

### Maatvoering doorzichten

De maatvoering van de doorsteek moet in verhouding zijn met de naastgelegen bebouwing. Voor een aantal doorsteken is de maat gegeven: de abri en het parkje blijven de huidige maat. Voor de nieuwe doorzichten bij Naarderheem en de sportvelden is het uitgangspunt dat ze

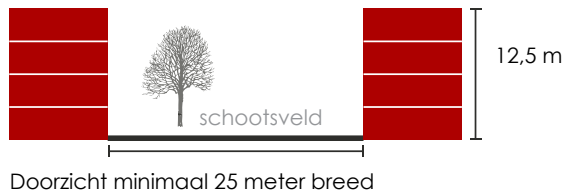
Combinatie van doorzicht en route (de bomen zijn hierbij niet passend)

In de huidige situatie ontbreekt een doorzicht bij De Flank

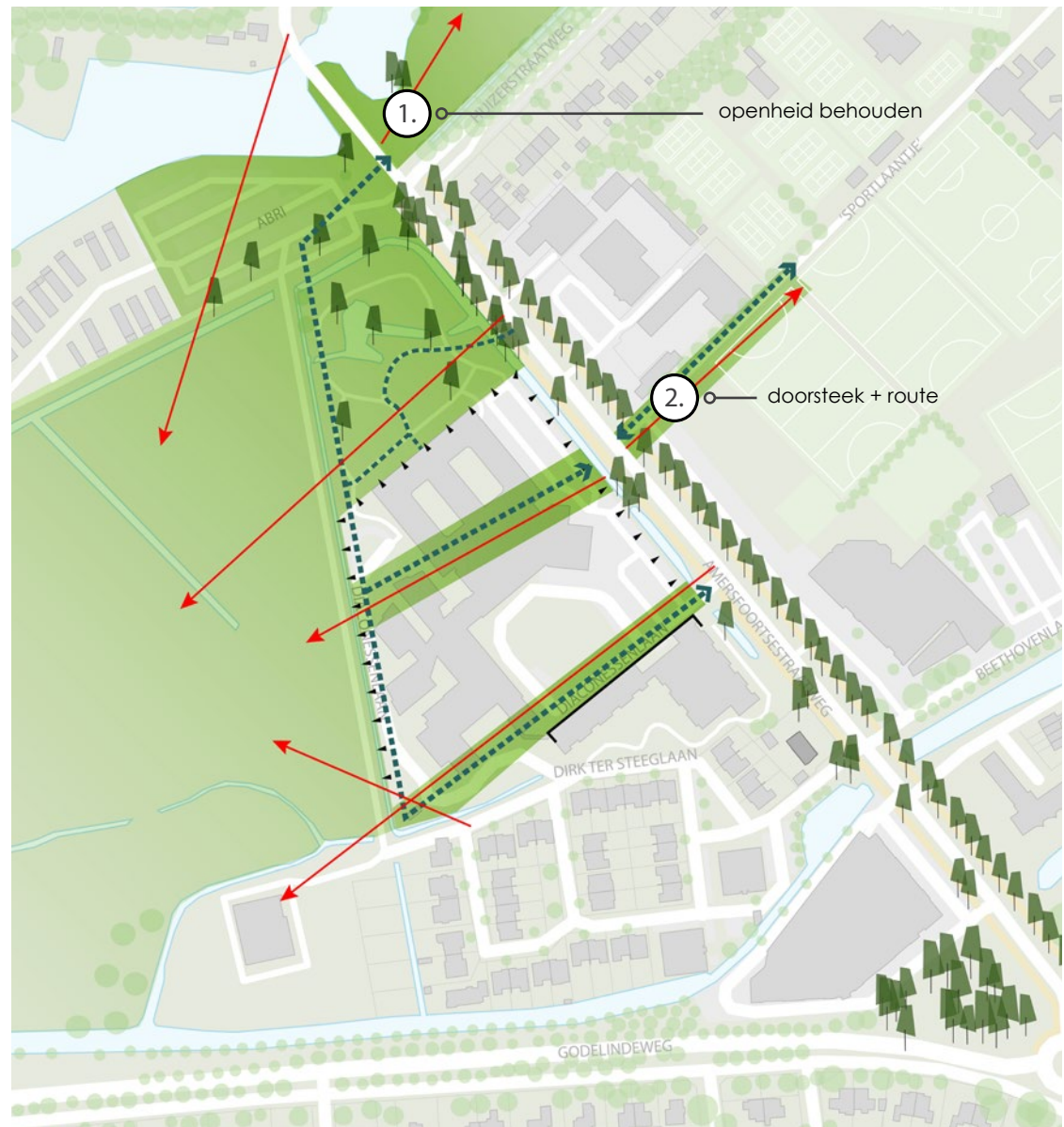




duidelijk breder worden dan de afstand tussen de gebouwen die minimaal vereist is om als objecten in het groen te werken (zie thema 3). Voor de doorzichten wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de breedte minimaal 2x zo groot is als de hoogte van de hoogste aangrenzende bebouwing. De minimale breedte van een doorsteek is 25 meter. Dit is gebaseerd op een overwegend maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Als er hogere bebouwing aan het doorzicht grenst wordt de breedte daarop aangepast.



**Een doorzicht is tenminste even breed als 2x de aangrenzende maximale hoogte. De minimale breedte is 25 meter. Doorzichten zijn op maaiveld open, hebben een landschappelijke uitstraling en worden waar mogelijk gecombineerd met een route.**





### 3. OBJECTEN IN HET GROEN

Kenmerkend voor een Gooise straat is dat er geen wandvorming is. Objecten staan los aan de straat, waarbij zowel aan de straat als tussen de gebouwen groen domineert. Voor de sociale veiligheid is belangrijk dat het groen geen wand vormt, maar dat de gebouwen zichtbaar zijn vanaf de straat.

De Vaartweg Hilversum is een goed voorbeeld vanwege de afwisseling van grotere objecten. Het profiel is groen, de voortuinen zijn breed en overwegend goed in het zicht. Op deze foto is het contrast zichtbaar tussen een groene voortuin en een gesloten bosschage aan de straat.

Voortuin van 12 meter diep aan de Vaartweg



## Voortuinen

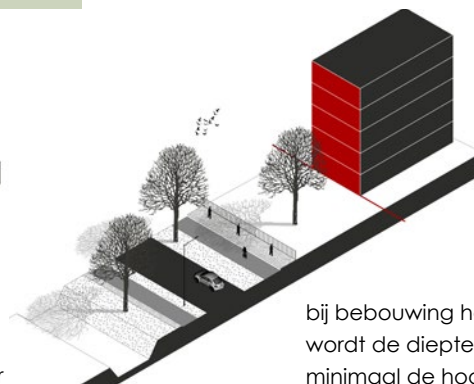
Voorbeelden van voortuinen aan de Amersfoortsestraatweg laten zien dat de voortuinen bij laagbouw tenminste 10 meter diep zijn. Dit maakt het mogelijk een boom in de voortuin te laten groeien en de maat is goed in verhouding met de achterliggende bebouwing. De Vaartweg in Hilversum is een goed voorbeeld van een straat met appartementen met een voortuin. Hier zijn de voortuinen circa 12 meter diep, wat een groene straat oplevert, ook door de subtiële erfafscheidingen (zie kopje erfafscheidingen in dit thema).

**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 bouwhoogte.**

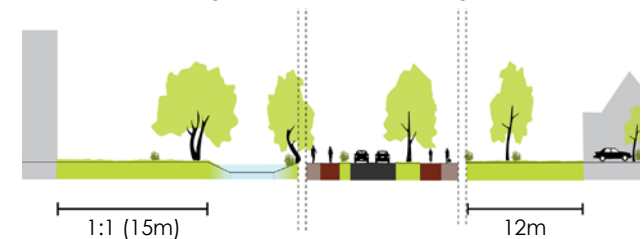
Huizerstraatweg: 14 meter voortuin



Zuidelijk deel Amersfoortsestraatweg: 11 meter



Profielbreedte en gebouwen in verhouding





## Tussenruimte

Objecten aan de straat wil zeggen dat sprake is vrijstaande gebouwen die door groen van elkaar worden gescheiden. In het eerste thema is aangegeven wat als een zelfstandig object wordt gezien. Een rijtje woningen is niet langer dat maximaal 4 units. Dit aantal is gebaseerd op de bestaande rijtjes aan de Amersfoortsestraatweg en Huizerstraatweg. Hier zijn de rijtjes 3 tot 4 eenheden per rijtje met vrij brede panden.

De tussenruimte tussen objecten moet groot genoeg zijn om van losse objecten te spreken. De breedte van de afstand wordt gerelateerd aan de aangrenzende bouwhoogte. Bij een woning van 9 meter hoog (2 lagen en een kap) is de afstand tot de burens minimaal 9 meter. Het hoofdvolume is hierbij maatgevend. Een lagere aanbouw is geen excuus voor een kleinere tussenruimte. Ter plaatse van het hoofdvolume is de tussenruimte vrij tot op het maaiveld.

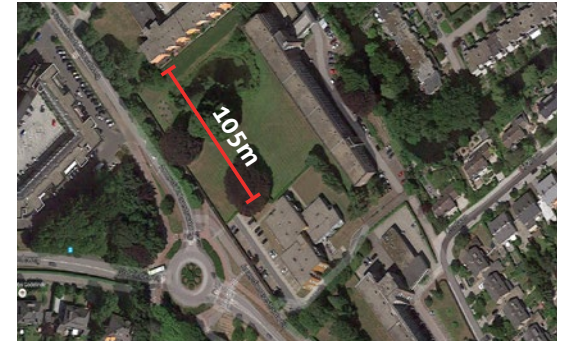
**Rijtjes van woningen zijn maximaal 4 eenheden lang. Tussenruimtes zijn minstens zo breed als de aangrenzende hoofdbebouwing. De eigenaar van de ontwikkelende kavel is verantwoordelijk voor het realiseren van de passende afstand.**



Tussen de sportschool en de villa is de tussenruimte te klein.



Groene ruimte zorgt voor losse objecten







Doorsteek te smal in verhouding tot de hoogte



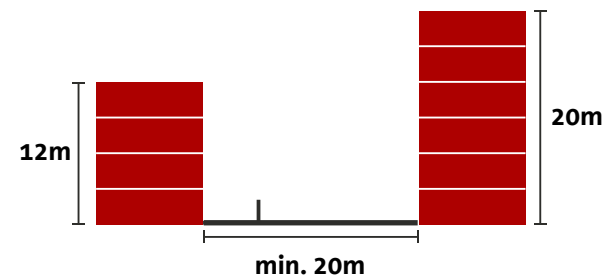
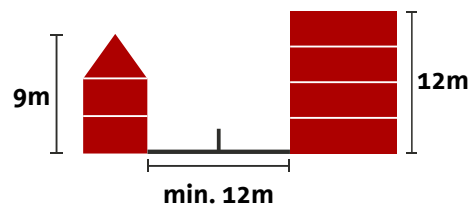
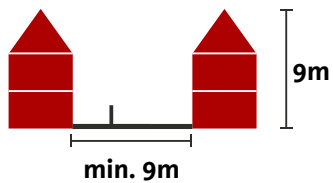
Wel losse volumes, geen doorzicht op maaiveld



Framen van het doorzicht



Tussenruimtes zijn minstens zo breed als de aanpalende bebouwing.



## Parkeren

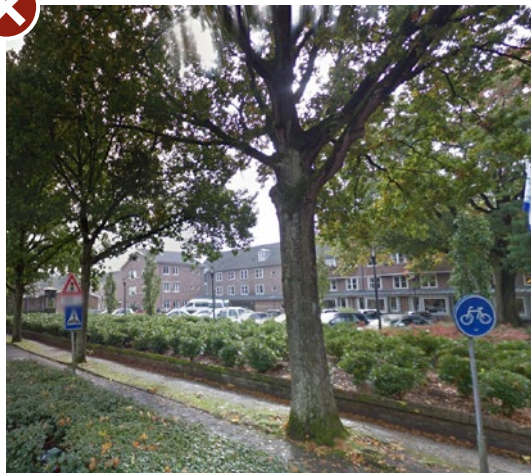
Essentieel bij de aantrekkelijke voortuin is het parkeren. Parkeren in de voortuin levert een kaal en stenig beeld op. De voortuin moet groen ingericht zijn, parkeren uit het zicht. Parkeren kan tussen de gebouwen worden gerealiseerd, mits groen gestoffeerd. Dit kan door parkeren te combineren met bomen en hagen. Goed voorbeeld daarvoor is het parkeerterrein van kasteel Groeneveld in Baarn. Dit geldt ook voor parkeren aan de schootsvelden. Dit is een publieke groene ruimte die vraagt om een landschappelijke oplossing. Gebouwde parkeeroplossingen zijn aantrekkelijk als ze onderdeel zijn van het gebouwde volume, bijvoorbeeld door parkeren op het dak of ondergronds. Gebouwd parkeren leidt niet tot extra verharding in de collectieve ruimte, bijvoorbeeld door de aanleg van een parkeerdek. Het is wel mogelijk om aan de straatzijde voor te rijden en een plek te maken voor taxi of ambulance.

**Parkeren is uit het zicht aan de Amersfoortsestraatweg, de schootsvelden en de Beethovenlaan. Parkeren heeft een landschappelijke uitstraling óf is onderdeel van het gebouw. Voorrijden en kortparkeren is mogelijk aan de straat.**

Parkeren in de voortuin (Soestdijkerstraat Hilversum)



Parkeren aan de straat bij een complex (Vivium, Eemnesserweg Laren)



Groene voortuin, parkeren uit het zicht met als consequentie voordeur aan de achterkant (Vaartweg Hilversum)



Parkeren in het groen naast of achter het gebouw (Kasteel Groeneveld, Baarn)



Wel voorrijden aan de straat ('s-Gravenlandseweg Hilversum)



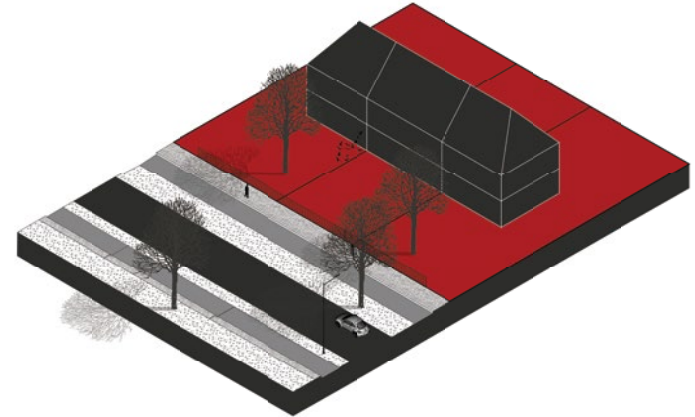
### **Bebouwingspercentage**

Het bebouwingspercentage is opgenomen om te voorkomen dat te grote gebouwen op te kleine kavels worden gerealiseerd. De ruimte voor een goede voortuin en afstand tot de burens vormen hierbij de basis.

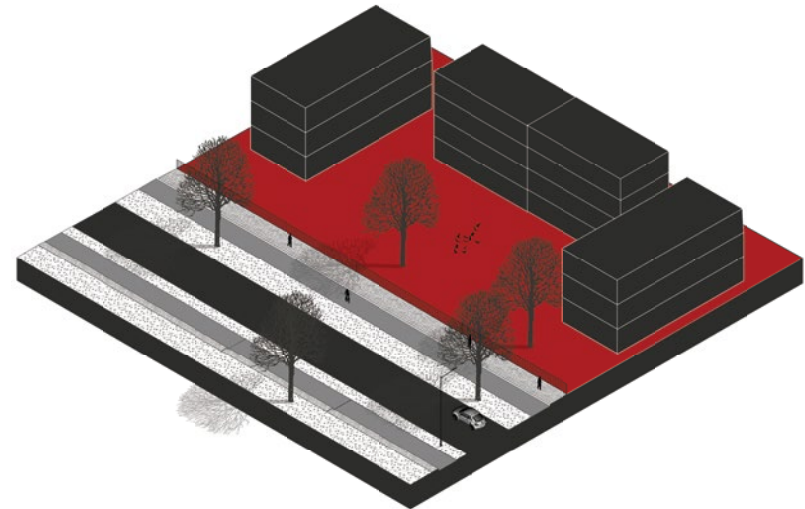
Vergunningsvrije gebouwen mogen op één meter achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn locaties grenzend aan de openbare ruimte. Dit wordt in het toekomstig bestemmingsplan uitgewerkt door middel van een doelmatige bestemming.

**Het bebouwingspercentage van de kavel is maximaal 25% met in achtname van de minimale maten voor voortuin en tussenruimte.**

**Het bebouwingspercentage voor Naarderheem is maximaal 33% met in achtname van de minimale maten voor voortuin en tussenruimte.**



S, M kavel maximaal 25% bebouwd

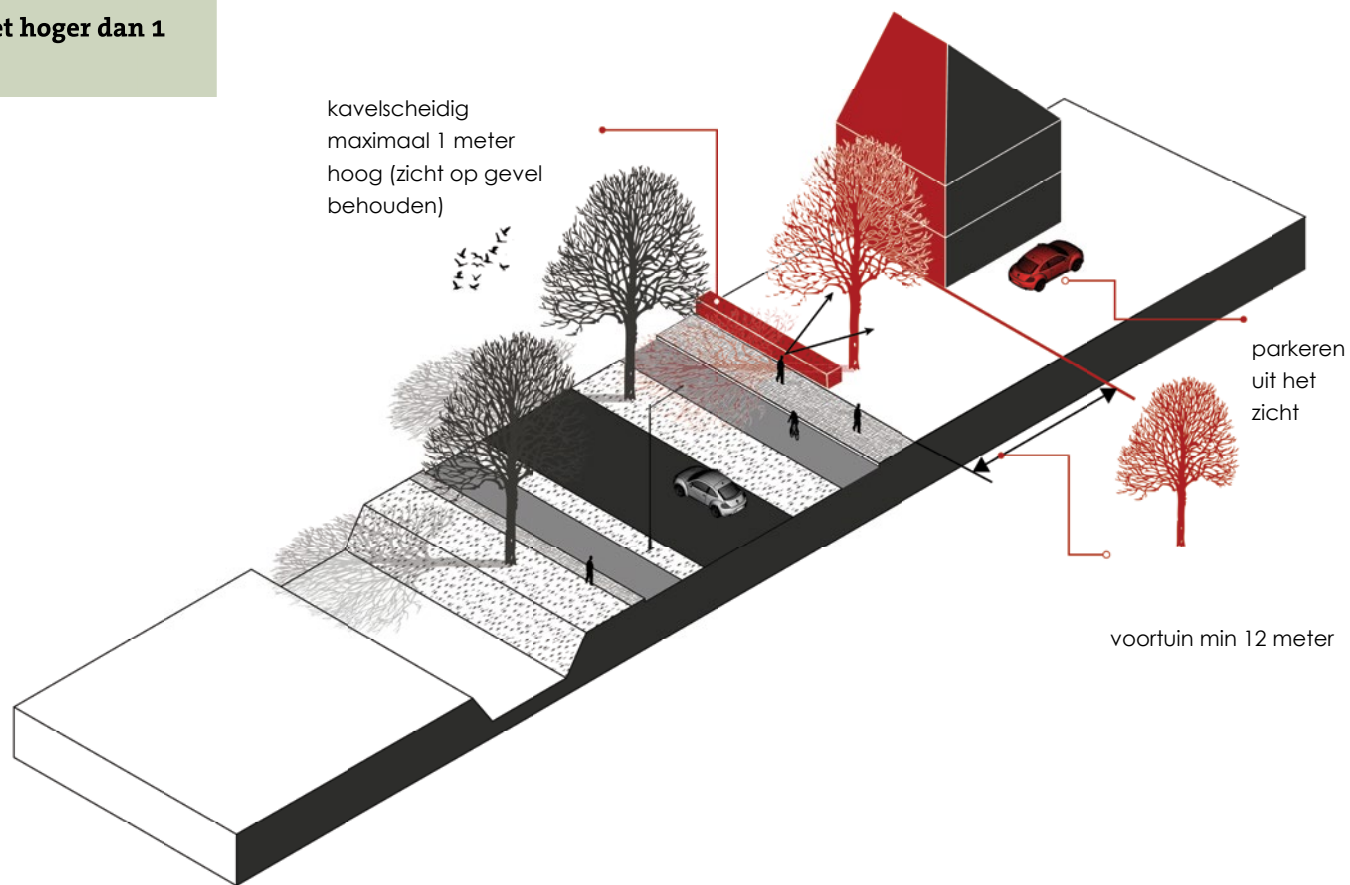


XL kavel Naarderheem maximaal 33% bebouwd



Om contact te kunnen maken vanuit de straat met de woning en vice versa moet de erfafscheiding laag zijn. Dit kan een haag zijn, een hekje of een muurtje. Dat maakt de voortuin zichtbaar. Hoge hagen maken de straat anoniem en verminderen de sociale veiligheid.

**Erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1 meter.**





Hoge haag ontnemt het zicht



Laag hekje met gazon



Straat en voortuin lopen in elkaar over



## 4. MASSA

Op de kaart zijn twee typen bouwhoogte aangegeven. De bestaande bebouwing die een vast uitgangspunt is, is aangegeven met de bestaande bouwhoogte. De locaties die mogelijk kunnen veranderen zijn aangegeven met een maximum bouwhoogte. Er zijn drie hoogtes aangegeven: max. 9 meter (3 bouwlagen inclusief kap), max. 12,5 / 14 meter (4 bouwlagen) en max. 20 meter (6 bouwlagen). Voor de 4 lagen bouwhoogte worden twee maten gehanteerd: 12,5 meter is voor de woningbouw, 14 meter voor maatschappelijk vastgoed of utiliteitsbouw. Bij deze tweede categorie wordt een hogere plint gemaakt en is extra ruimte gewenst voor constructie.

In de straat is een aflopende bouwhoogte zichtbaar vanaf de rotonde naar de Vesting. Dit is door de tijd heen ontstaan, niet ontworpen. Aan de oostzijde wordt op de bestaande bouwhoogte aangesloten: de hoek bij het zwembad kan iets hoger, voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 2 lagen met een kap. Aan de westzijde sluit de gemiddelde bouwhoogte van Naarderheem aan bij de bebouwing van de Koningshoek en de Flank. Het parkje zorgt voor een buffer met de Vesting. Bij de ontwikkeling van Naarderheem moet vooral naar de compositie van het geheel worden

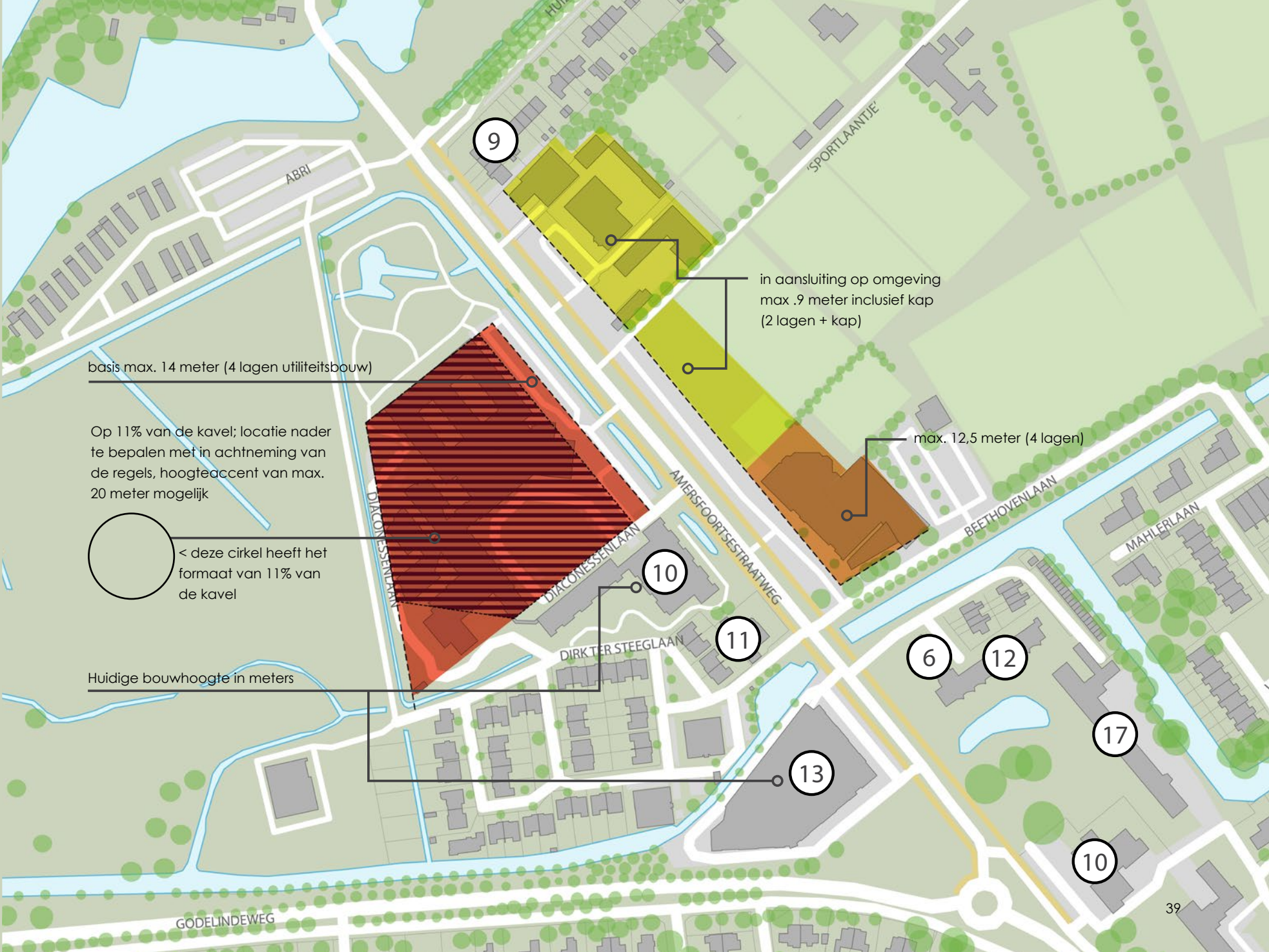
gekeken en naar de positie van het hogere deel ten opzichte van de straat. Het hogere deel staat niet direct aan de straat, maar meer op de tweede linie en op afstand van de Dirk Tersteeglaan. Bebouwing haaks op de straat kan zorgen voor meer zicht op de schootsvelden.

### **Specifiek voor Naarderheem:**

#### **Hogere bebouwing (tussen 14 en 20 meter):**

- **Beslaat maximaal eenderde van het bebouwingsoppervlak van 33%;**
- **Staat ten opzichte van de Amersfoortsestraatweg op de tweede linie of haaks op de straat met een passende gevellengte aan de straat;**
- **Staat niet aan de zijde van de Dirk Tersteeglaan.**





basis max. 14 meter (4 lagen utiliteitsbouw)

Op 11% van de kavel; locatie nader te bepalen met in achtneming van de regels, hoogteaccent van max. 20 meter mogelijk

< deze cirkel heeft het formaat van 11% van de kavel

Huidige bouwhoogte in meters

in aansluiting op omgeving max .9 meter inclusief kap (2 lagen + kap)

max. 12,5 meter (4 lagen)



## 5. ARCHITECTONISCHE UITWERKING

### Objecten met een eigen stijl

Objecten in het groen werkt ook door in de architectuur: gebouwen staan op zichzelf en hebben hun eigen stijl. Als er sprake is van korte rijtjes dan vormen die samen een object. Bij een ensemble is subtiële samenhang tussen de losstaande gebouwen gewenst, niet het kopiëren of doorstempelen van gebouwen.

**Ieder object is een op zichzelf staand gebouw en heeft zijn eigen architectuur.**

Gebouw is een eenheid met aandacht voor de dakrand



Op zichzelf staande objecten met een individuele stijl



Versillen binnen een rij



Vormgeven aan het object: geen dozen maar rijkdom aan vormen





## Dakvorm

De dakvorm is een belangrijk onderdeel van de architectuur. Een kap heeft een verzachtende werking op het silhouet en zorgt er daarmee voor dat het volume beter aansluit bij de omgeving. De dakvorm moet in verhouding zijn met het volume en passen bij de typologie. Bij eengezinswoningen en villa's is een schuine kap gewenst. Klassiek dakvormen zijn mogelijk. Bij appartementengebouwen, ook van 3 of 4 lagen, is een kap goed mogelijk, mits passend bij de stijl van het gebouw. Een gebroken dakvorm geleed hierbij het volume. goede Hierbij zijn andere oplossingen dan een klassieke kap wenselijk.

**Eengezinswoningen en villa's hebben een kap, aansluitend bij de woningtypes in de straat. Voor gestapelde complexen geldt dat de dakvorm bijdraagt aan het verzachten van het silhouet en in verhouding moet zijn met volume en typologie.**

Geen aandacht voor dakbeëindiging



Dakvorm goed in verhouding met het gebouw



## Detail

Belangrijke elementen is het gebouw, zoals de entree en ramen, worden met zorg vormgegeven en gedetailleerd. Typische villa elementen zoals erkers zijn daarbij goed mogelijk. Ook hier geldt aansluiting bij maat en schaal van het gebouw, geen elementen opblazen.

**Aandacht voor het detail.**

Aandacht voor de entree (contrast open/gesloten, luifel).



Gevel nodigt uit tot gebruik.





## 6. MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Natuurlijke materialen vormen het uitgangspunt voor de gebouwen aan de Amersfoortsestraatweg. Materialen worden toegepast in hun natuurlijke kleur. Hout is hierbij passend en verzacht het beeld, maar ook baksteen is een goede optie.

Dit sluit aan bij:

- De Gooise straat met groene uitstraling;
- hout in de traditie van houten bebouwing in het schootsveld;
- baksteen als hoofdmateriaal in de Vesting.

**Natuurlijk materiaal met natuurlijke kleuren.**



Kleur en materiaal niet natuurlijk







natuurlijke materialen





# **Samenvatting welstandscriteria**



## LIGGING

Het groene profiel van de Amersfoortsestraatweg moet worden behouden en waar mogelijk versterkt, bijvoorbeeld daar waar de bommenrij of haag gecompleteerd kunnen worden.

Het toevoegen van bebouwing aan de Amersfoortsestraatweg voor de sportvelden versterkt de symmetrie en samenhang in het profiel, mits het parkeren op een goede manier wordt opgelost. Bebouwing aan de schootsvelden wordt zorgvuldig vormgegeven. Achterkanten aan de sportvelden worden aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld met een dubbele bommenrij.

De verdeling in kavels is aangegeven op tekening op pag. 22. Verkleining van de korrel is altijd mogelijk, vergroting alleen met toestemming van welstand. Alleen op Naarderheem is een XL ontwikkeling mogelijk, een ensemble met grotere gebouwen. Aan de oostzijde ligt de nadruk op small en medium: gezinswoningen of kleinere gebouwvolumes.

Kenmerken korrelgrootte small / medium:

- Zelfstandige objecten (gescheiden door groen).
- Oriëntatie op de straat (met ruime voortuin).

Kenmerken korrelgrootte (extra) large complexen:

- Complexen vormen een samenhangend ensemble met een collectieve groene ruimte.
- Geen wandvorming aan de straat; hogere elementen staan op de 2e linie of haaks op de straat.
- Volumes zijn georiënteerd op de straat of op de collectieve groene ruimte.

Minimaal 4 doorzichten aan de westzijde: de abri, het parkje, bij Naarderheem, naast De Flank. Minimaal 2 doorzichten aan de oostzijde: bij de vesting en bij de sportvelden. Een doorzicht is tenminste even breed als 2x de aangrenzende maximale hoogte. De minimale breedte is circa 25 meter. Doorzichten zijn op maaiveld open, hebben een landschappelijke uitstraling en worden waar mogelijk gecombineerd met een route.

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 bouwhoogte.

Rijtjes van woningen zijn maximaal 4 eenheden lang.

Tussenruimtes zijn minstens zo breed als de aanpalende bebouwing. De eigenaar van de ontwikkelende kavel is verantwoordelijk voor het realiseren van de passende afstand.

Parkeren is uit het zicht aan de Amersfoortsestraatweg, de schootsvelden en de Beethovenlaan. Parkeren heeft een landschappelijke uitstraling óf is onderdeel van het gebouw.

Erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1 meter.

Het bebouwingspercentage van de kavel is maximaal 25% met in achtneming van de minimale maten voor voortuin en tussenruimte.

Het bebouwingspercentage voor Naarderheem is maximaal 33% met in achtneming van de minimale maten voor voortuin en tussenruimte.

## MASSA

Bouwhoogte zie kaart blz. 39.

Specifiek voor Naarderheem:

Hogere bebouwing (tussen 14 en 20 meter):

- Beslaat maximaal eenderde van het bebouwingsoppervlak van 33%;
- Staat ten opzichte van de Amersfoortsestraatweg op de tweede linie of haaks op de straat met een maximale gevellengte aan de straat van 16 meter;
- Staat niet aan de zijde van de Dirk Tersteeglaan.

## ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Ieder object is een op zichzelf staand gebouw en heeft zijn eigen architectuur.

Eengezinswoningen en villa's hebben een kap, aansluitend bij de woningtypes in de straat. Voor gestapelde complexen geldt dat de dakvorm bijdraagt aan het verzachten van het silhouet en in verhouding moet zijn met volume en typologie.

Aandacht voor het detail.

## MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Natuurlijk materiaal met natuurlijke kleuren.

