BEELDKWALITEITSPLAN

LAAN VAN OVERVLIET LINSCHOTEN

13.08.2026

RROG
stedenbouw en landschap

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Laan van Overvliet Linschoten
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
13 augustus 2026

OPDRACHTGEVER
[redacted] Vastgoed B.V.

ONTWIKKELAAR
[redacted] Vastgoed

Trans RED
[redacted]

SVC
TransRED
Real Estate Development

RRog

© 2023
RRog stedenbouw en landschap
[redacted]
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van RRog vereist.

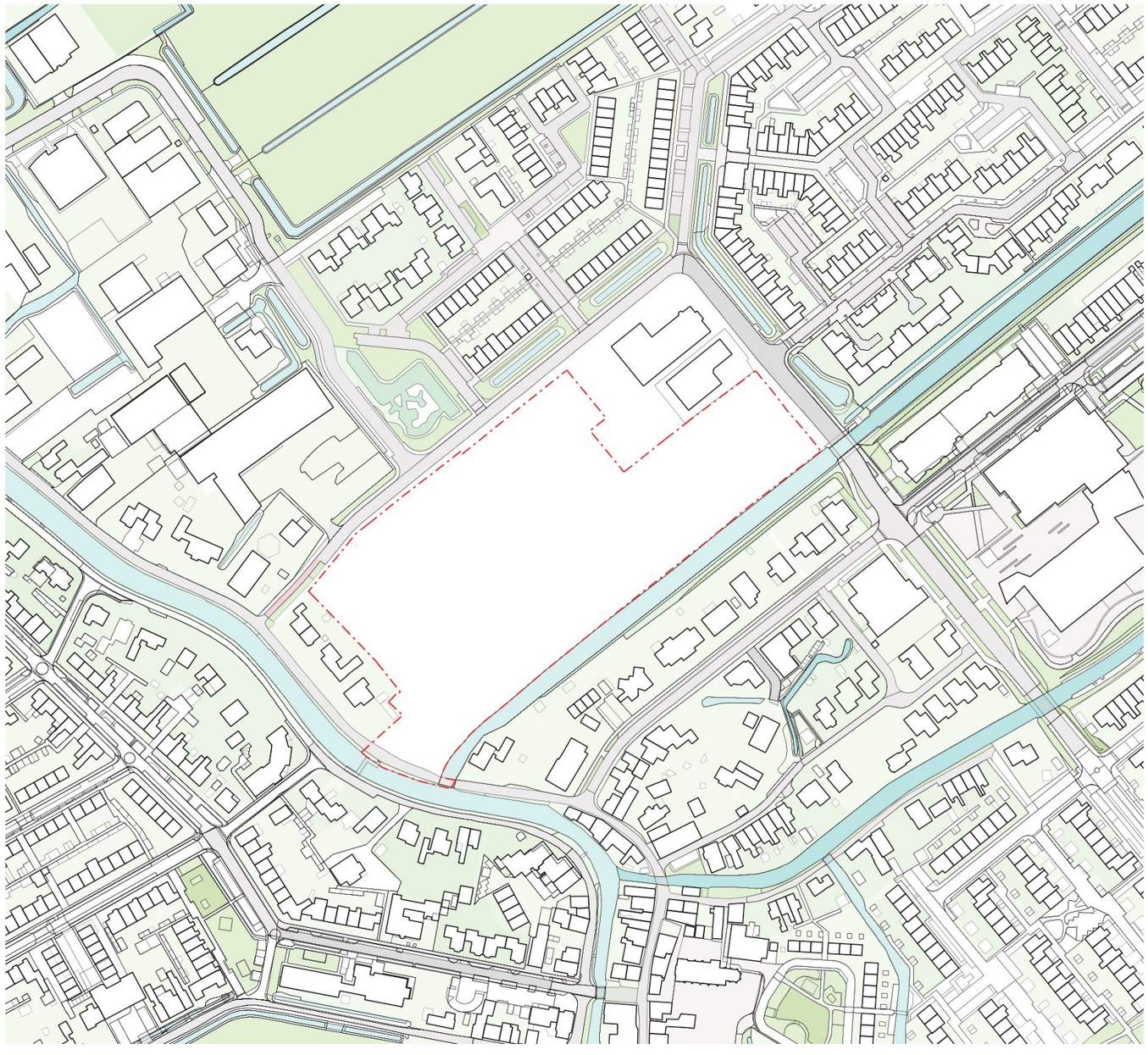
INLEIDING

Gemeente Montfoort en [redacted] Vastgoed hebben met elkaar een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of voor de kavels “De Goederen” en [redacted] gelegen aan de Laan van Overvliet een transformatie van bedrijfsruimten naar woningbouw mogelijk is. Hiervoor is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt en is een intentieovereenkomst gesloten. Het concept-stedenbouwkundig ontwerp is gepresenteerd aan de buurt.

HISTORIE

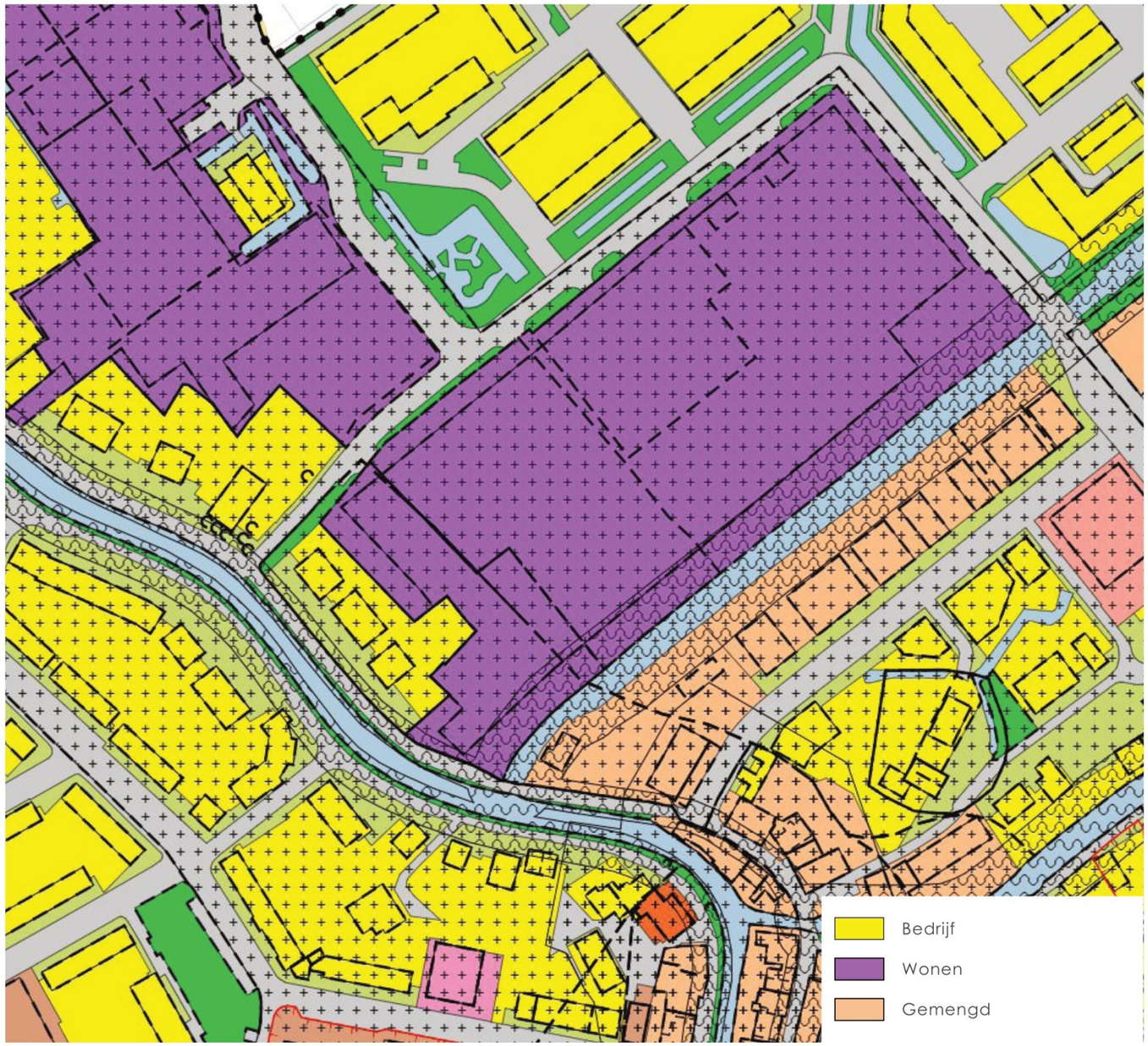
Linschoten, een dorp met 4000 inwoners, is ontstaan vanuit een lint met agrarische bebouwing op de stroomrug die langs de rivier de Lange en Korte Linschoten lag. Het dorp kwam voort uit een clustering of verdichting van de agrarische bebouwing langs het water. In latere perioden is bebouwing met andere functies zoals detailhandel en maatschappelijke functies aan het lint toegevoegd. Het dorp straalt nog altijd een rustieke sfeer uit. De structuur van het historische lint is nog vrijwel volledig in tact. De gehele dorpskern is beschermd en valt onder beschermd dorpsgezicht. Vele eeuwen lang heeft de bebouwing zich voornamelijk beperkt tot het gebied ten oosten van de Lange Linschoten. Het uit de 1919 daterende raadhuis aan de westzijde van de Lange Linschoten was één van de eerste belangrijke gebouwen aan deze zijde van de rivier. De naoorlogse uitbreiding van de woningbouw vond echter weer vooral aan de oostzijde plaats. De in aanbouw zijnde woonbuurt Voorvliet en het in voorbereiding zijnde woonbuurt Park van Rapijnen zijn de laatste toevoegingen aan het dorp.





BESTEMMINGSPLAN

Het bijgevoegde kaartbeeld is het huidige bestemmingsplan. Het plangebied valt in de huidige situatie onder de bestemming: bedrijf. Voor het realiseren van woningbouw binnen het plangebied is een bestemmingswijziging noodzakelijk.



VIGEREND BELEID

In de dorpsvisie voor Linschoten opgesteld in 2011 voor 2030 zijn hoofdpunten opgesomd. De dorpsvisie is vervallen. Een deel van de hoofdpunten zijn opgenomen in de omgevingsvisie. Deze zijn:
• Linschoten behoudt zijn dorpse karakter door de ingrepen klein en compact te houden.
• Versterk de cultuurhistorische kwaliteiten van het dorp door niet alleen aandacht te besteden aan de dorpskern maar ook aan de linten en aan de open groene lobben aan de zuidzijde van de kern.
• Versterk de relatie tussen het dorp en het buitengebied zodat meer mensen makkelijk kunnen genieten van de groene omgeving van Linschoten.
• Behoudt de voorzieningen in het dorp.
• Werk aan een brede bevolkingssamenstelling. Bevorder de doorstroming.

Omgevingsvisie woonwijken Linschoten
• Duurzame mobiliteit: prioriteit verkeersveiligheid, ruimte voor fietsen in het straatbeeld, laadpalen in de straat.
• Leefbaarheid boven auto's: vergroenen en ruimte voor spelen.
• Verbinden met het buitengebied, voorrang voor recreatief langzaam verkeer.
• Niet hoger bouwen dan de kerktoren.
• Bouwen in de schaal en maat en in uitstraling van het huidige dorp.
• Woningvoorraad afstemmen op een brede bevolkingssamenstelling.
• Aardgasloos bouwen.
• Inzetten op een zo hoog mogelijke omgevingskwaliteit, rekening houden met geluidszineringen.
• Uit participatie: maak ommetjes voor de wandelaar.

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Behoud/versterk het dorpse woonmilieu en het landelijke karakter van Montfoort/Linschoten	
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
• Levensloopgeschikt	Ja, tenzij....	
Doorstroomvraag: koop vanaf NHG-grens, combinatie van ○ Appartementen ○ Grondgebonden woningen	45% waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.0000/goedkope koop VON-prijs: max NHG-grens en gedifferentieerd	25%	
• Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Schema woningbouwprogramma woonvisie gemeente Montfoort

A. WONEN					
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom	Aandeel bezoekers
Koop, huis, vrijstaand	per woning	2,0	2,3	2,4	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	2,0	2,2	2,2	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,9	2,0	2,0	0,3
Koop, appartement, duur*	per woning	1,6	2,1	2,1	0,3
Koop, appartement, midden*	per woning	1,4	1,9	1,9	0,3
Koop, appartement, goedkoop*	per woning	1,3	1,6	1,6	0,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	2,0	2,0	0,3
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,6	1,6	0,3
Huur, appartement, duur**	per woning	1,4	1,9	1,9	0,3
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) **	Per woning	1,1	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per kamer	0,6	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3	0,2
Serviceflat	per woning	1,1	1,2	1,2	0,3
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	per woning	0,6	0,7	0,7	0,3
Zorgwoning	per woning	0,6	0,6	0,6	0,3

Parkeernormen auto gemeente Montfoort

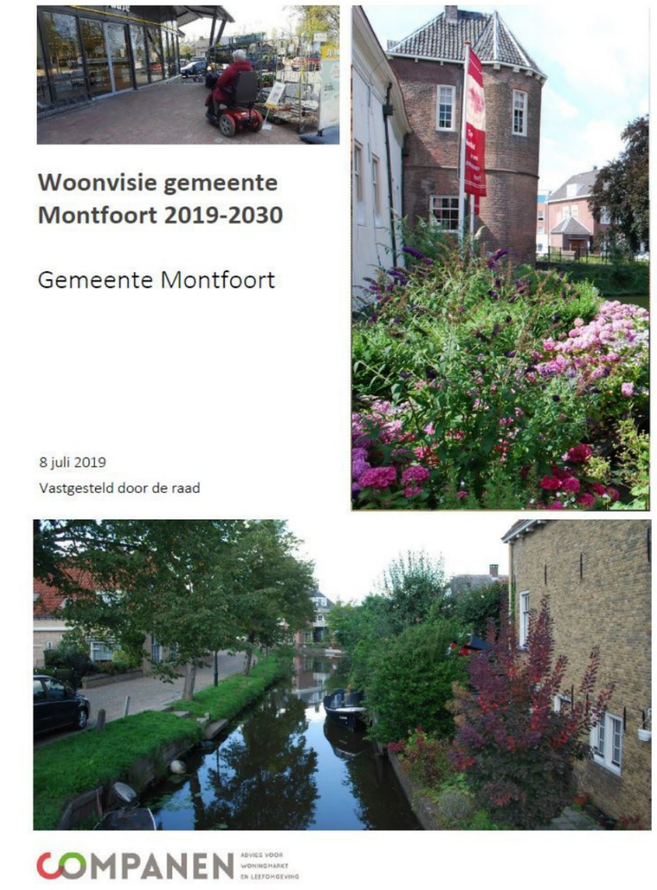
WOONVISIE

De gemeente Montfoort hanteert een doelgroepenverordening. Deze doelgroepenverordening zijn spelregels over oppervlakte, prijzen en doelgroepen opgenomen. Deze doelgroepenverordening is sturend bij de definitieve invulling van het woningbouwprogramma. Daarnaast sluit het definitieve woningbouwprogramma aan bij de vigerende woonvisie (2019) en het kwalitatieve bouwprogramma (2021).

Het uitgangspunt voor de nieuwe woningen is het bouwen van 30% sociale woningbouw. Hierbij wordt met name gedacht ook woningen te bouwen voor starters in de vorm van appartementen. De wens bestaat meer dan 30% sociale woningbouw te realiseren omdat binnen de gemeente Montfoort een tekort aan sociale woningen bestaat.

Een tweede uitgangspunt is 37% van de woningen te bouwen in de midden categorieën.

Vanuit de gemeente Montfoort is aangegeven dat de wens bestaat woningen te realiseren voor ouderen. Hierbij wordt gedacht aan levensloopbestendige woningen. Dit kan in de vorm van grondgebonden woningen met kleine tuinen of collectieve tuinen of in de vorm van appartementen. Gevraagd wordt te onderzoeken deze woningen in verschillende financiering categorieën aan te bieden.



Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030



Omgevingsvisie Montfoort (2021)


gemeente Montfoort

2 5 OKT. 2021

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 25 oktober 2021	Zaaknummer	: 1041083
Datum commissievergadering	: 11 oktober 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp:	: Actualiseren woningbouwopgave		

Raadsbesluit optimaliseren woningbouwopgave

LIGGING

Het plangebied ligt tussen de Laan van Overvliet, het water Voorvliet en de Korte Linschoten Oostzijde. Langs de Korte Linschoten Oostzijde staan vier woonbouwen (nummers 4 t/m 8). Deze woongebouwen blijven bestaan. Langs de Laan van Overvliet worden twee bedrijfsgebouwen ingepast. Dit zijn de gebouwen waar nu de huisartsenpost en Entercare in zijn gehuisvest. Het handhaven van de gebouwen hebben geen consequenties voor toekomstige aangrenzende woningbouw. De overige bedrijvengebouwen worden bij de transitie naar woningbouw geamoveerd.

Kavel Laan van Overvliet [redacted] en Transportbedrijf [redacted]

In het plangebied ligt de kavel Laan van Overvliet 11. In het huidige bestemmingsplan heeft deze kavel een bedrijfsbestemming. Bij deze bedrijfsbestemming ligt rond de kavel een milieuhinder-cirkel van 50 meter. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met deze kavel. Vanaf de kavel van het Transportbedrijf [redacted] ligt een kleine hindercirkel van 30 meter. Deze hindercirkel heeft geen invloed op het stedenbouwkundig ontwerp.



Voorvliet



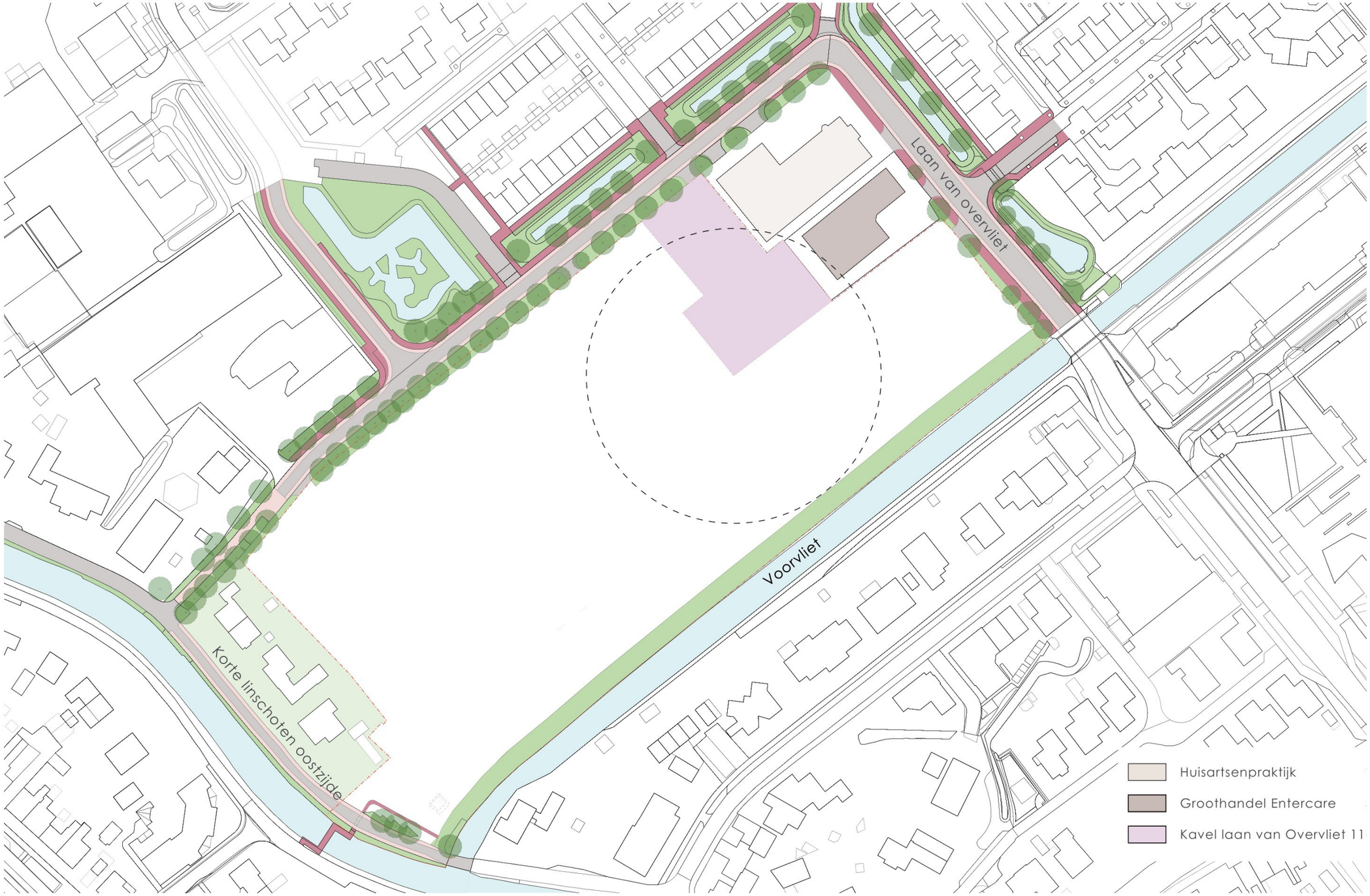
Laan van Overvliet



Kavel Laan van Overvliet [redacted]



Korte Linschoten Oostzijde


Laan van overvliet
Voorvliet
Korte linschoten oostzijde
Huisartsenpraktijk
Groothandel Entercare
Kavel laan van Overvliet 11

STEDENBOUWKUNDIGPLAN

Het transformeren van het bedrijventerrein naar woningbouw biedt een grote kans de kleinschalige dorpsstructuur in het hart van het dorp uit te breiden. De grootschalige bedrijfsbebouwing wordt vrijwel volledig vervangen voor woningbouw. Bij deze nieuwe invulling van een stukje Linschoten is het belangrijk aan te sluiten op de bestaande structuren in het dorp. Dit zijn in eerste instantie de lintbebouwing langs de Korte Linschoten Oostzijde, de dorpse bebouwing langs de hoofdweg de Laan van Overvliet en de bebouwing langs het water van de Voorvliet.

De toekomstige bebouwing achter het bestaande bebouwingslint moet passen bij de bestaande bebouwing. Dit is gedaan door vrijstaande gebouwen te situeren langs de achtertuinen van de bestaande bebouwing langs de Korte Linschoten. Langs de Laan van Overvliet komt een woonbuurtje dat aansluit qua schaal en maat past bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de hoofdweg. Deze bebouwing oogt dorps. De nieuwe bebouwing langs de Voorvliet is een antwoord op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Voorvliet. Er komen losstaande gebouwen aan het water. In de oksel van de Laan van Overvliet en de Voorvliet ligt een kans om hogere bebouwing te maken.Op deze locatie staat de bestaande bebouwing op enige afstand en het is een uitgelezen plek om de entree van de woonbuurt langs het water en de Laan van Overvliet een accent te geven. Aan de korte Linschoten wordt het bestaande woongebouw van De Goederen omgevormd tot één woning.

De Voorvliet krijgt een groene oever. In overleg met het waterschap wordt gekeken welke mogelijkheden deze oever onderdeel kan worden van het plan. Hierbij gaat het om de maatvoering en de hoogte van het dijkje. Daarnaast wordt gesproken op welke manier het dijkje kan worden beheerd en gebruikt.

Een deel van de oever van de Voorvliet bestaat uit een damwand. Deze damwand is ingepast in het ontwerp.

Naast deze drie structuren ligt er een kans om een verbinding voor langzaamverkeer door het plangebied te maken. Deze route verbindt het woongebied ten westen van de Korte Linschoten met het woongebied ten oosten van de Korte Linschoten. Het is een informele route gekoppeld aan de gerenoveerde wandelbrug over de Korte Linschoten. De informele route loopt via woonstraten. Er wordt geen apart vrijliggend fietspad aangelegd omdat het hier een 30-kilometergebied betreft.

In de nieuwe woonbuurt is gelegenheid voor recreatie. De fietser en de wandelaar krijgen voorrang in het openbaar gebied. De hele woonbuurt wordt 30-kilometergebied. Daarnaast is er plek voor speelvoorzieningen. Gedacht wordt aan een klein buurtparkje waar ruimte is voor de kinderen. Ter hoogte van het plangebied net ten noorden van de Laan van Overvliet ligt een vijver omsloten door groen. Het idee is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn deze plek bij de planvorming te betrekken. Gedacht wordt aan het beter toegankelijk maken en het stimuleren van recreatief gebruik.

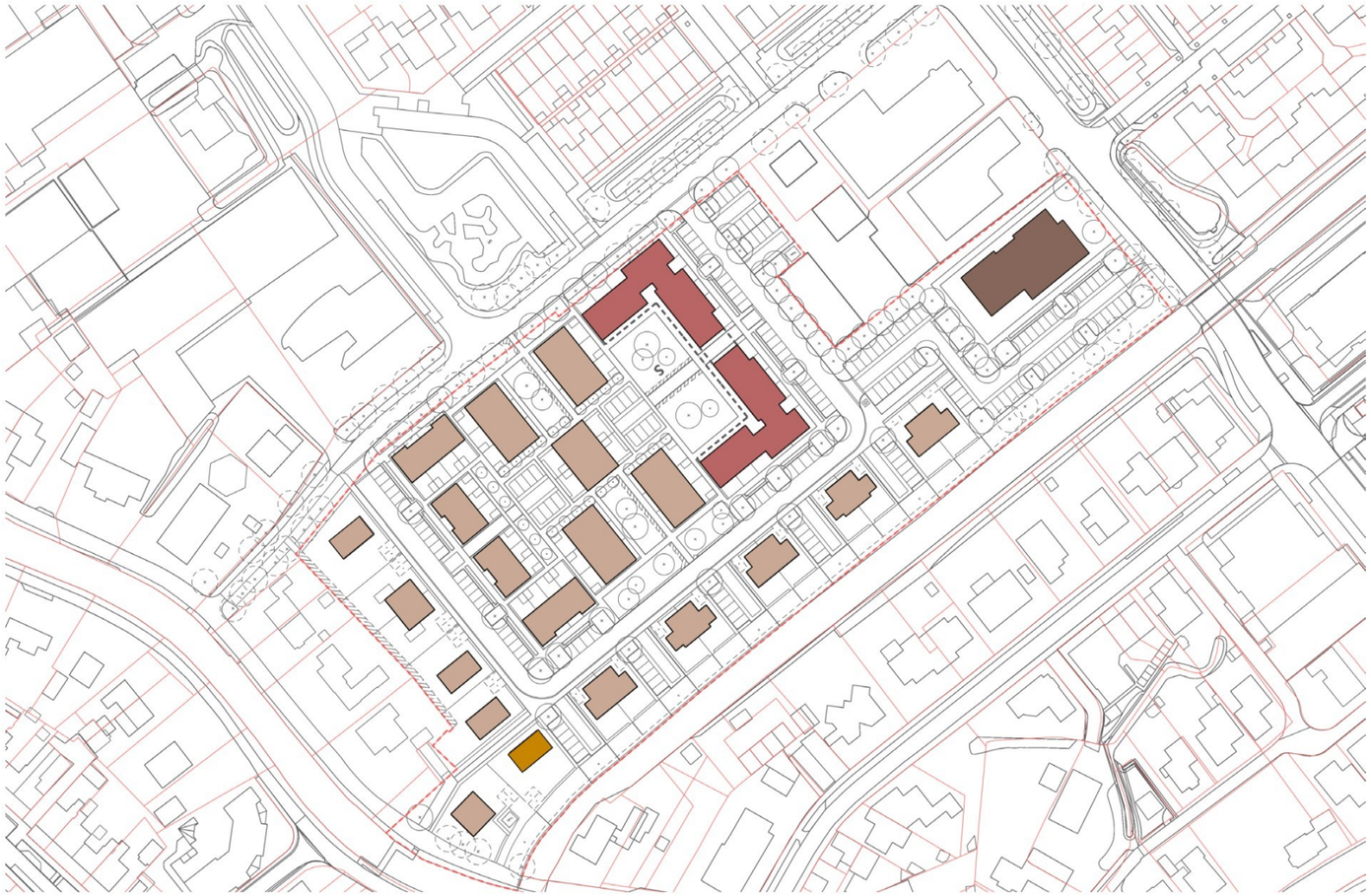
In de woonbuurt is ruimte voor maximaal 120 woningen. De woningen worden gebouwd in verschillende typen en categorieën. Hierbij is aandacht voor betaalbaar bouwen en ruimte voor senioren.

Legenda

- Bebouwing
- Inritbanden/overrijdbareband
- Rijbaan klinkers keiformaat
- Voetpad klinkers dikformaat
- Voetpad betontegels 30x30
- Grasbeton
- Donkere antraciete klinker
- Prive tuin
- P — Parkeren op eigen terrein
- Lage haag
- Hoge haag
- Openbaar groen (d = dijk)
- Gras
- Gefundeerd gras voor calamiteiten
- Water
- Zoekgebied opstelplek kliko's
- Damwand
- Trafo — Trafo
- Schapenhek
- Klaphek
- Plangrens
- S — Speelplek
- C — Ondergrondse container
- Bomen nieuw
- Bomen bestaand

BOUWHOOGTEN

Alle grondgebonden woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap (met uitzondering van de schuurwoning). De appartementen in de sociale categorie worden gebouwd in drie bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag oogt als een kap of plat is afgedekt. Het appartementengebouw aan de Voorvliet bestaan uit maximaal vier bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag oogt als een kap.



Kaart bouwhoogten

Legenda

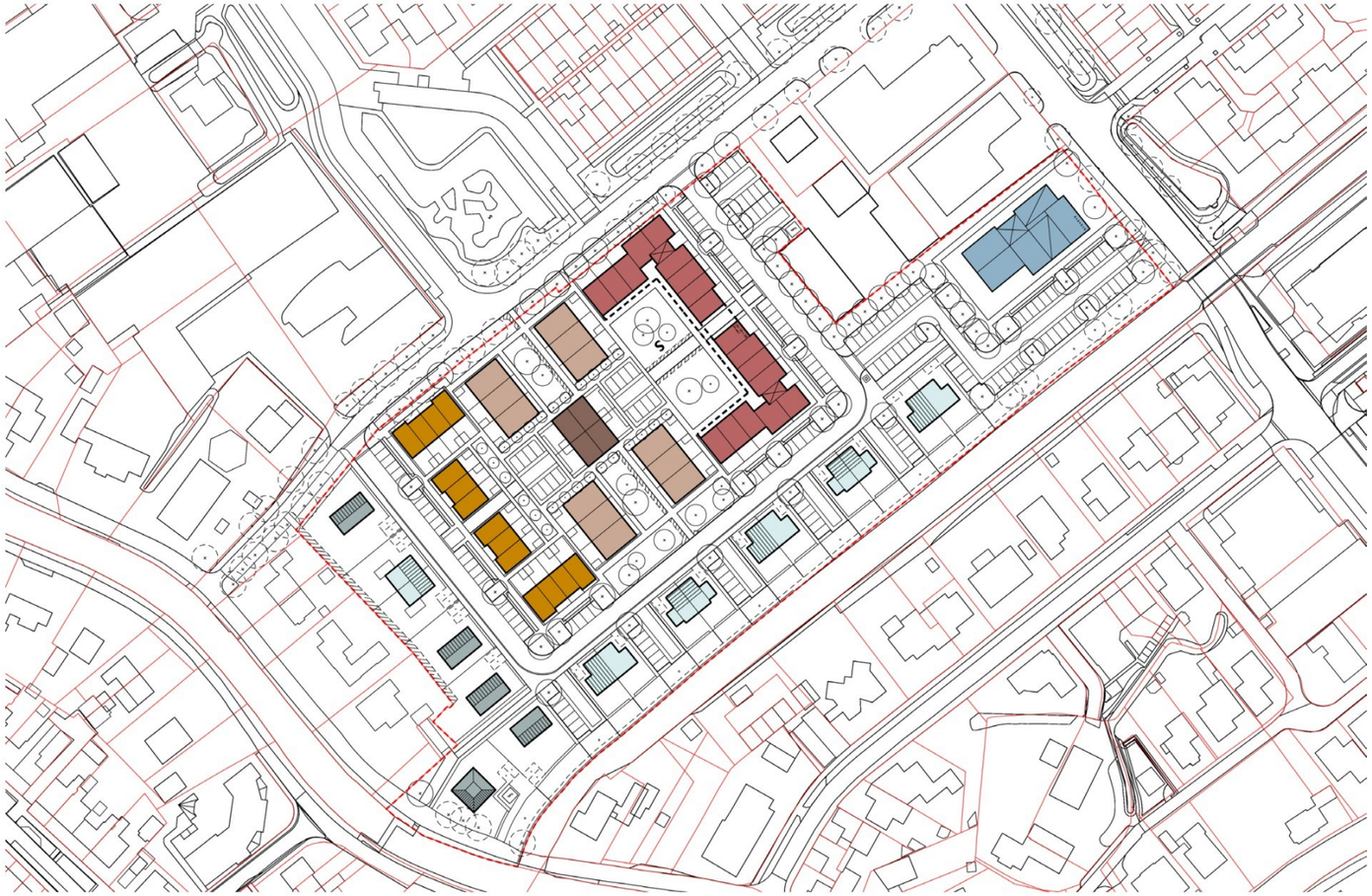
- Max. 1 bouwlaag met kap grond gebonden
- Max. 2 bouwlagen met kap grond gebonden
- Max. 2 bouwlagen met kap appartementen
- Max. 3 bouwlagen met kap appartementen

WONINGBOUWPROGRAMMA

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke Woonvisie. Bij de bouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundigplan kan het woningbouwprogramma nog enigszins veranderen. Het voorstel voor woningen kan gezien worden als een proefprogramma of concept-woningbouwprogramma. In het stedenbouwkundigplan is ruimte voor de volgende woningtypen:

- 36 appartementen, sociale woningen,
- 15 appartementen, midden categorie,
- 22 appartementen, dure categorie,
- 12 grondgebonden woningen, senioren,
- 4 grondgebonden woningen, kwadrantwoningen,
- 14 grondgebonden rijwoningen,
- 12 twee-onder-éénkapwoningen,
- 5 vrijstaande woningen.

Totaal 120 woningen



appartementen, sociale woningen
appartementen, midden categorie
appartementen, dure categorie
grondgebonden woningen, senioren
grondgebonden -en kwadrant woningen
grondgebonden rijwoningen,
twee-onder-éénkapwoningen
vrijstaande woningen

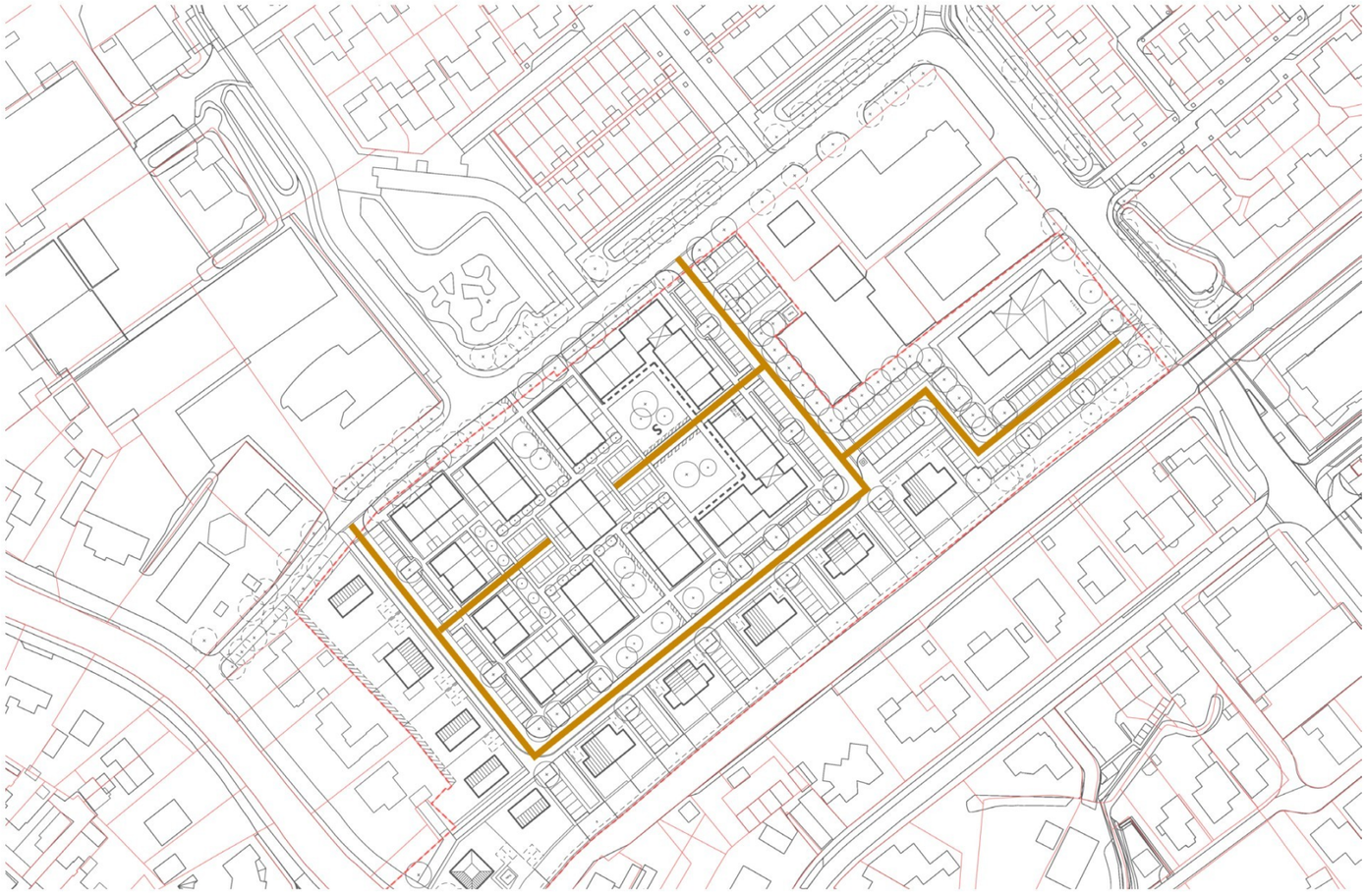
DUURZAAM ONTWIKKELEN

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt wordt stevig ingezet op duurzaamheid. Onderzocht wordt op welke manier in het plangebied water kan worden opgevangen of vertraagd kan worden afgevoerd. Omdat het plangebied in de huidige situatie vrijwel in zijn geheel is verhard, is de verwachting dat er voor de nieuwe woningbouw geen extra oppervlakte water wordt verreist. Daarnaast wordt gekeken hoe de afwikkeling van het hemelwater in combinatie met groenaanleg kan bijdragen aan de biodiversiteit. Hierbij wordt vooral gedacht aan het realiseren van een natuurlijke oever langs de Voorvliet. Het uitgangspunt is het realiseren van een gevarieerde natuurlijk beplanting met een extensief onderhoud. In overleg met de gemeente wordt gekeken naar het minimaliseren van de aanleg van verhardingen en het maximaliseren van groen in de woonbuurt. Het groen in de vorm van bomen zorgt voor schaduw in de buurt. In het plangebied staan geen waardevolle bomen die moeten worden ingepast. Wel bestaat de wens de bestaande bomen langs de Laan van Overvliet op te nemen in het nog op te stellen Inrichtingsplan. Aansluitend wordt onderzocht of het mogelijk is parkeerplaatsen in te richten met waterdoorlatende verharding zoals het toepassen van bijvoorbeeld grasstenen. Onderdeel van een duurzame ontwikkeling is het kunnen beschikken over goed openbaar vervoer. Langs de Laan van Overvliet liggen twee bushaltes. Bij de nieuwe invulling van het plangebied moet aandacht zijn voor een goede verbinding voor de wandelaar en de fietser naar deze bushaltes.

De gemeente heeft het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. De nieuwe woongebouwen moeten voldoen aan dit beleidsuitgangspunt.

VERKEER

De woonbuurt wordt ontsloten voor autoverkeer met een rondlopende buurtontsluitingsweg. Dit is een 30 km/uur-weg. De parkeerstraat voor het appartementengebouw aan de Voorvliet wordt aangesloten voor langzaamverkeer op de Laan van Overvliet. De fietser fiets op de rijbaan.



Kaart 30 km/uur - weg

Legenda

30 km/uur weg

WATER

Voor wat betreft de waterhuishouding is nadere studie verricht door Anteagroup. In deze fase van het planproces is specifiek gevraagd om een haalbaarheidsstudie te doen. De studie wordt gezien als een voorstudie voor het nog te maken waterhuishoudingsplan. In het memo van 27 mei 2026 zijn de conclusies en aanbevelingen van deze studie beschreven. In het kort zijn de conclusies de volgende.

Bergingseisen
Vanuit HDSR worden geen eisen gesteld aan berging binnen het plangebied aangezien de ontwikkellocatie in de huidige situatie volledig verhard is. Door het realiseren van de woningbouwontwikkeling zal er een afname zijn in verhard oppervlak binnen het plangebied.

Vanuit de gemeente Montfoort wordt wel een waterberging geëist van 45 mm/m² verhard oppervlak over de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor dient 688 m³ waterberging te worden gerealiseerd. Deze waterberging kan worden gevonden met de volgende maatregelen:

• Het realiseren van wadi's met een bergende diepte van 50 cm in alle grote groenzones binnen plan (levert 597 m³ berging);
• Het toepassen van halfverharding (grasbetonstenen) op alle openbare parkeervakken (levert 52 m³ berging);
• Het realiseren van groene daken met waterberging van 45 mm/m² op de appartementen en schuurtjes (platte daken) (levert 41 m³ berging).

Dijklichaam in relatie tot verkavelingsplan
Het huidige verkavelingsplan gaat uit van het realiseren van vijf twee-onder-één kap woningen en één vrijstaande woning binnen de zone waterstaatswerk (het dijklichaam). Onder voorwaarde van een beoordeling met specifieke toetsingscriteria (zoals in de eisen van HDSR is opgenomen) is dit mogelijk. Om dit te realiseren zal dus aan specifieke voorwaarden voldaan moeten worden, echter het is haalbaar. Kijkend naar de hoogtes van het dijklichaam zal voor een deel aanvulling tot een hoogte van -0,9m NAP noodzakelijk zijn. Afgraving van het bestaande dijklichaam wordt echter niet voorzien, waardoor ook graafwerk in het dijklichaam niet nodig wordt geacht.

Maaiveld en grondverzet
Huidig maaiveld voldoet niet overal aan de vereiste ontwateringsdiepte. Er is een minimaal maaiveldpeil benodigd van -0,9m NAP onder rijbanen en van -0,7m NAP onder woningen. Daarom dient een deel van het plangebied te worden opgehoogd. Tevens dient een grondverbetering te worden uitgevoerd ter plaatse van wadi's, waarbij er een drain met drainkoffer wordt gerealiseerd. Op basis van de verkenning wordt een benodigde aanvulling verwacht van ca. 5.000 m³ goed doorlaatbare grond. Dit zal extra kosten met zich meebrengen voor de ontwikkelaar van het gebied.

Aanbevelingen
Aanbevolen wordt om een slag om de arm te houden aangaande de inpasbaarheid van waterberging met het huidig stedenbouwkundig ontwerp. Dit komt omdat de bergingsopgave met de aangegeven maatregelen net wordt gehaald. De inpasbaarheid betreft met name de afstemming tussen het vereiste oppervlak aan wadi's met een diepte van 50 centimeter in het groen en de andere invullingen van het openbaar groen zoals spelen en het maken van opgaand groen ter afscherming. Hierbij speelt het beheer van de groene ruimte in relatie tot de functie van het groen een rol.

In een volgende stap in het ontwerpproces, het definitieve stedenbouwkundig ontwerp, zal een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan worden opgesteld. In deze fase dient de inpasbaarheid te worden gegarandeerd en zullen de groene functies nader op elkaar worden afgestemd.



Status watergangen in en rond het plangebied (bron: regels op de kaart uit het omgevingsloket

PARKEREN

Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan zijn de gemeentelijke parkeernormen toegepast. Bij de uitwerking van het ontwerp in de vorm van een Inrichtingsplan is de LIOR het uitgangspunt.

Berekening gemeente

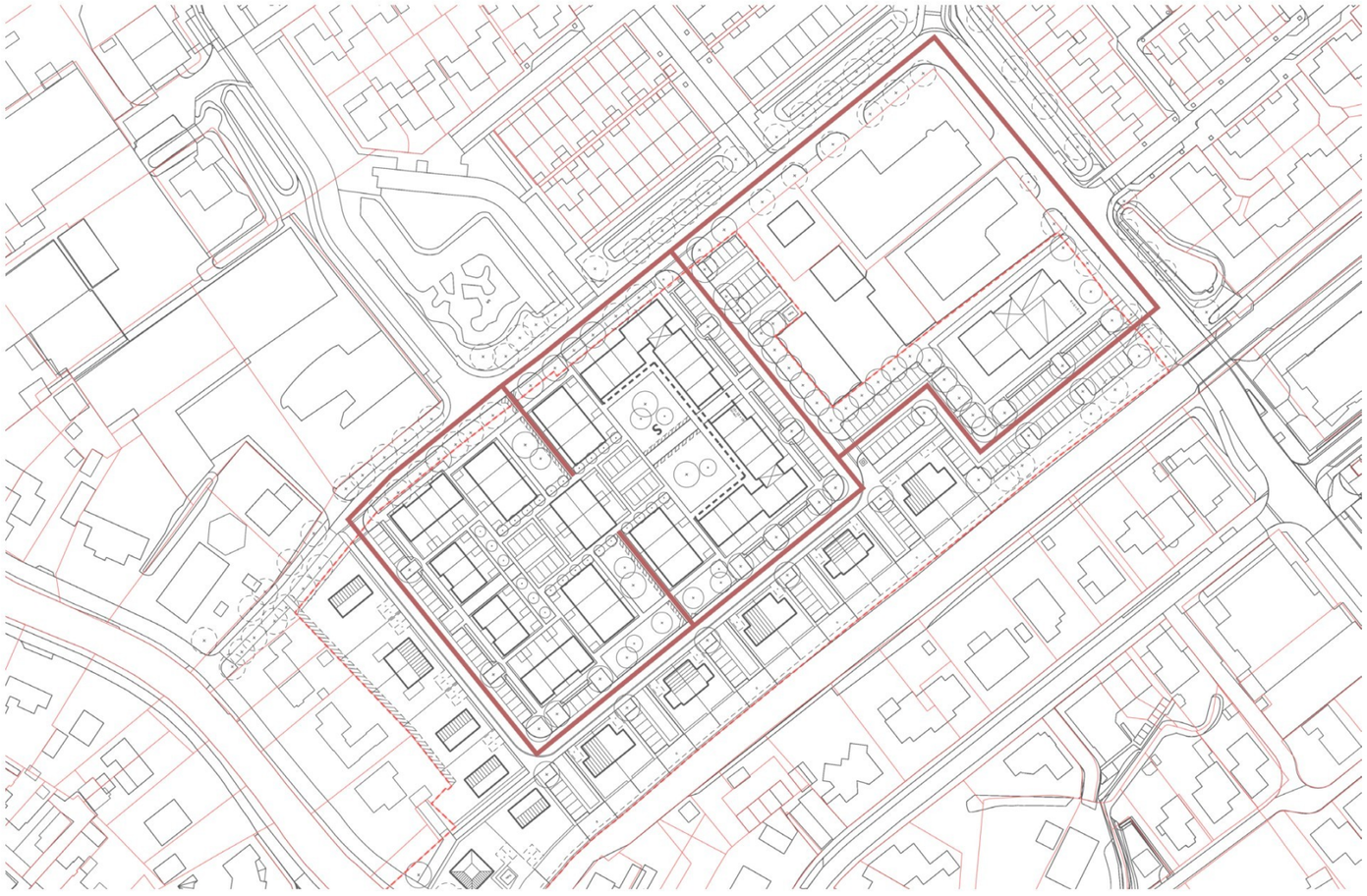
Type	Aantal	Norm (nota 2020)	Bewonersaandeel	Bezoekersaandeel	Totaal
Koop vrijstaand	5	2,3	10	1,5	11,5
Koop 2/1 kap	12	2,2	22,8	3,6	26,4
Koop tussen/hoek	14	2	23,8	4,2	28
Koop kwadrantwoning	4	2	6,8	1,2	8
Koop etage duur	22	2,1	39,6	6,6	46,2
Koop etage midden	15	1,9	24	4,5	28,5
Koop etage goedkoop/Sociale huur	36	1,4	39,6	10,8	50,4
Koop senioren	12	1,6	15,6	3,6	19,2
Totaal	120		182,2	36	**218,2**

Legenda

- vrijstaande woningen
- twee-onder-éénkapwoningen
- appartementen, dure categorie
- appartementen, midden categorie
- appartementen, sociale woningen
- grondgebonden rijwoningen
- grondgebonden -en kwadrantwoningen
- grondgebonden woningen, senioren

BRANDWEER EN CALAMITEITEN

De woningen zijn voor de brandweer (blusvoertuig en laddervoertuig) bereikbaar via de nieuwe rondlopende buurtontsluitingsweg, met uit zondering van de hofjes. De hofjes moeten bereikbaar zijn voor een ladderwagen om mensen op verdieping uit hun woning te kunnen halen. De hofjes worden bereikbaar gemaakt via een voetpad en een aansluitende strook gestabiliseerd gras. De totale breedte van deze toegangsroute is minimaal 3 meter breed. Het voetpad wordt verzwaard uitgevoerd. De vorm van stabiliseren van het gras wordt uitgewerkt in het Inrichtingsplan. De parkeerweg voor het appartementengebouw aan de Voorvliet krijgt aan de kant van de Laan van Overvliet een calamiteiten-ontsluiting. De aansluiting wordt afgesloten met een paaltje. De brandweer heeft hiervan de sleutel en kan in spoedgevallen de paal ook omver rijden.



Kaart calamiteiten

Legenda

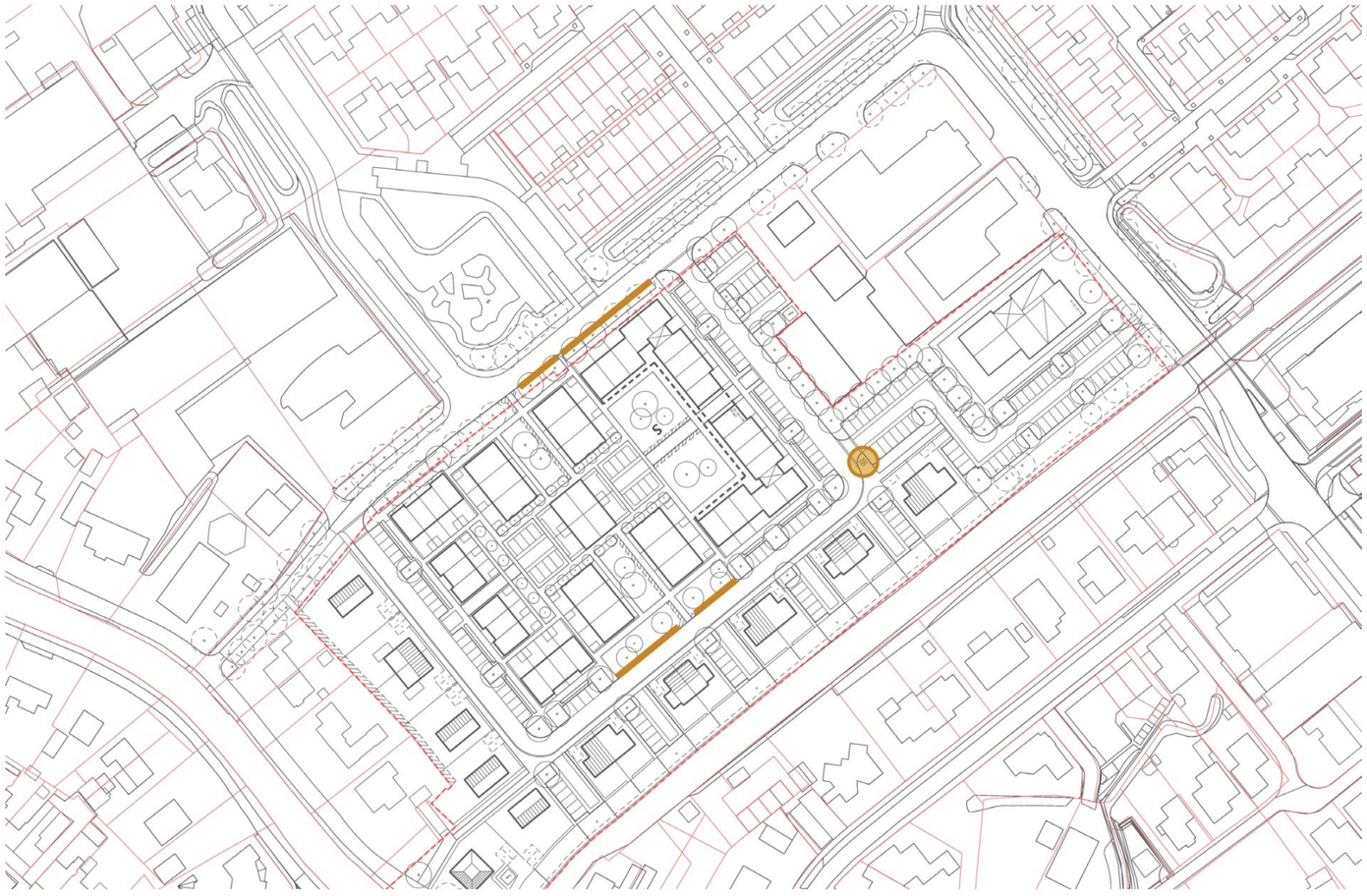
Route brandweer en hulpdiensten

AFVAL

In het stedenbouwkundig ontwerp is langs de buurtweg en langs de Laan van Overvliet ruimte gemaakt voor het opstellen van kliko's. Deze stroken sluiten zo veel mogelijk aan op de aansluitpunten naar de achterpaden van de aanliggende woningen. Bij de appartementen is op één locatie ruimte voor twee ondergrondse containers. De ondergrondse containers worden gebruikt door de bewoners van beide appartementengebouwen.

CIVIELE TECHNIEK

Omdat het hier om een transformatie van een bedrijventerrein gaat is het belangrijk te onderzoeken of er sprake is van grondvervuiling. Deze onderzoeken worden parallel aan het opstellen van het Inrichtingsplanplan gestart. Daarnaast wordt civieltechnisch onderzoek gedaan naar de situatie met de betonnen verharding in het gebied en naar de damwand in de oever van de Voorvliet. Uit dit onderzoek moet blijken wat de meest geschikte oplossing is. Langs de Korte Linschoten staat in de huidige situatie een trafo. Deze trafo blijft bestaan.



Kaart afval

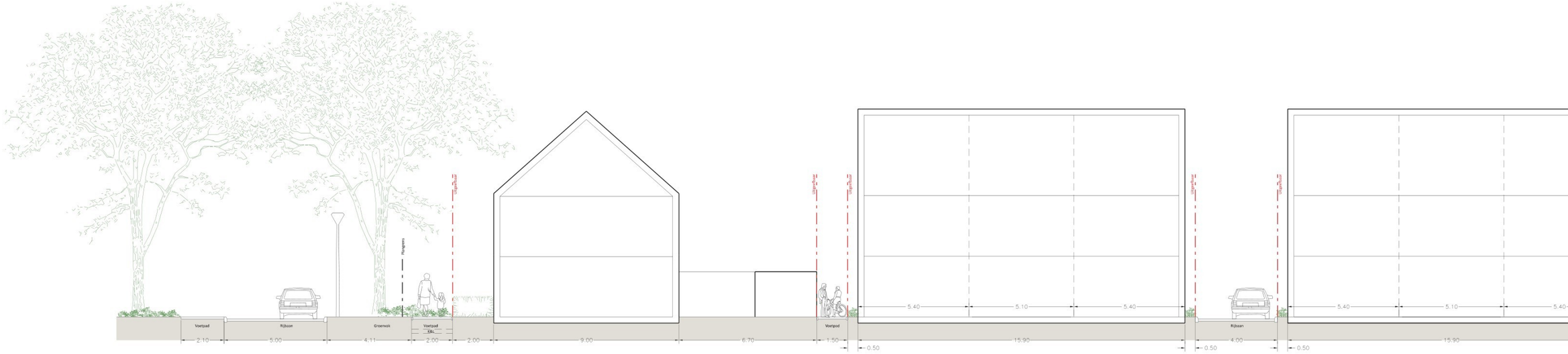
Legenda

Opstel locatie kliko's

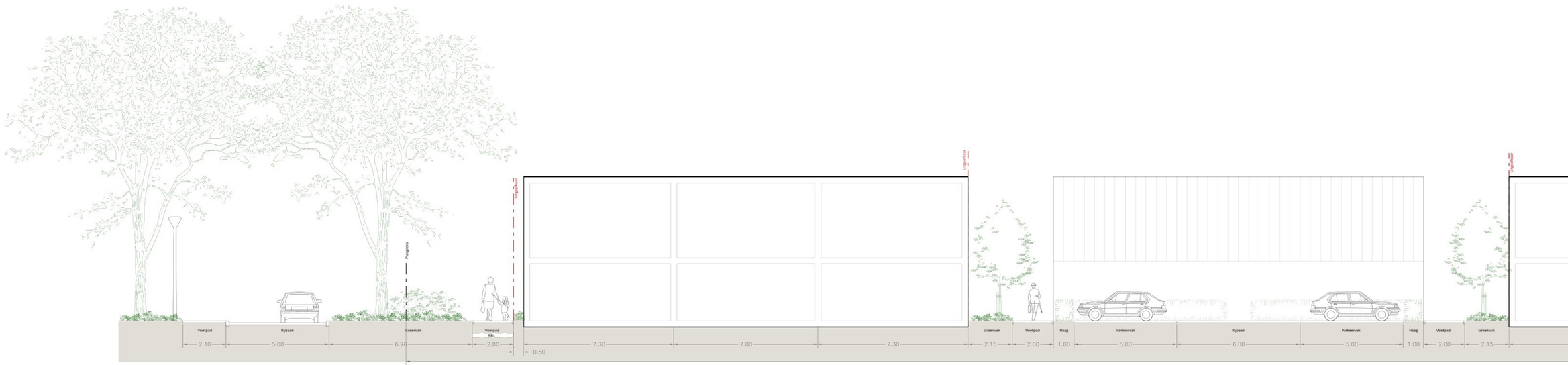
Ondergrondse container

PROFIELEN

De openbare ruimte is inzichtelijk gemaakt met de profielen. Hierbij gaat het in eerste instantie om een beeld van de openbare ruimte. De bebouwing in de profielen is indicatief.

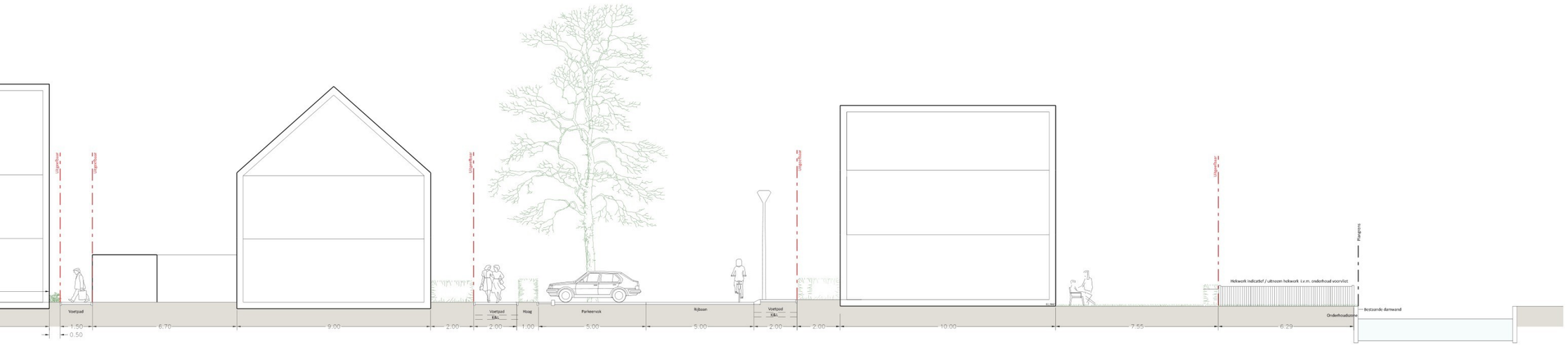


Profiel A 1op 200

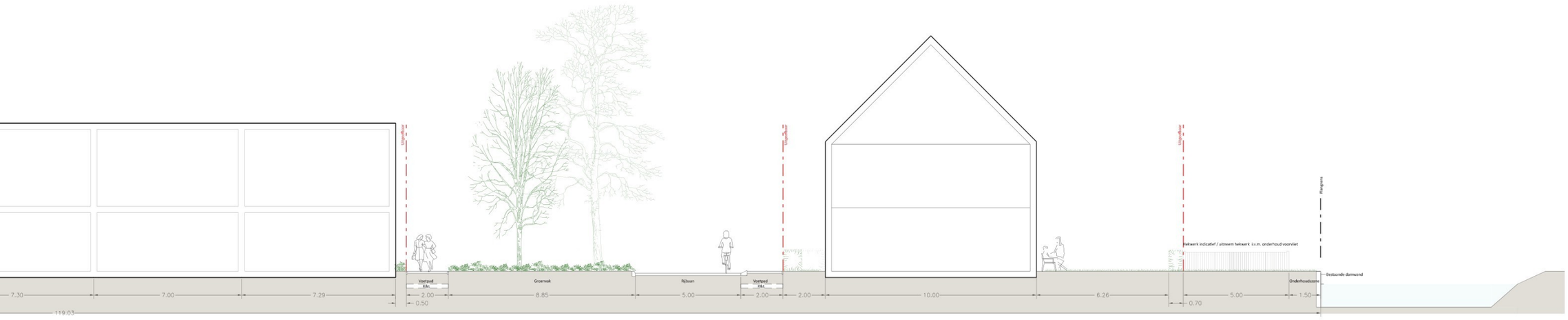


Profiel B 1 op 200





Zone waterstaatwerk



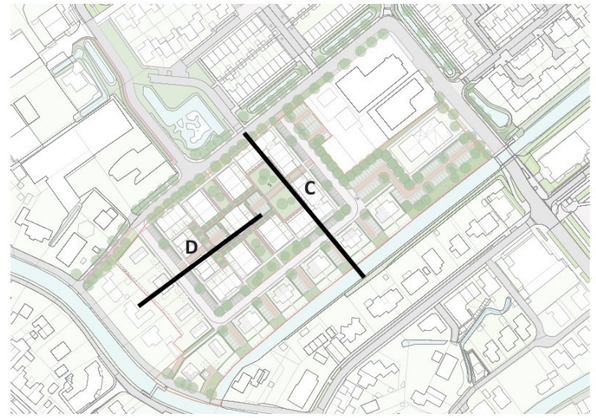
Zone waterstaatwerk

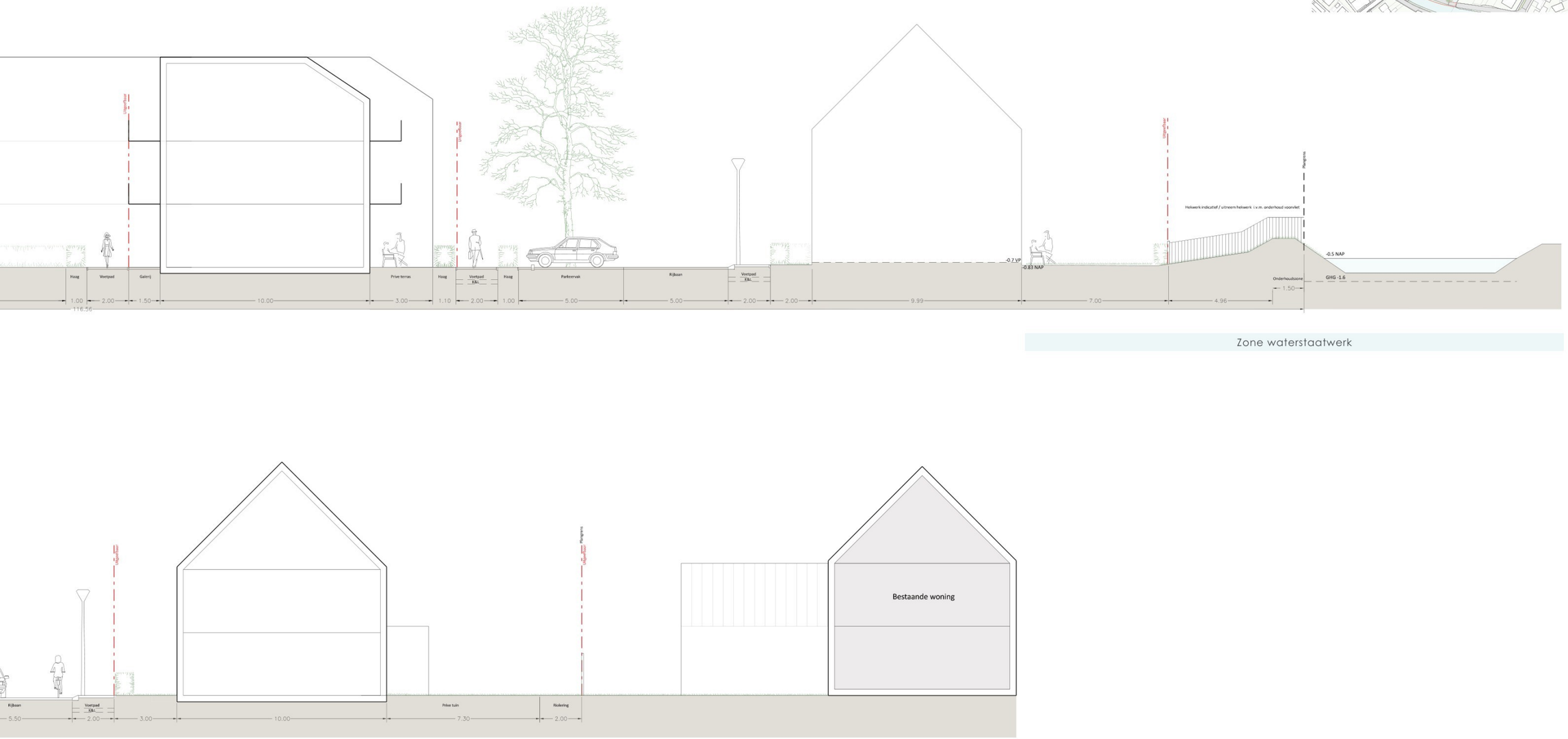


Profiel C 1 op 200

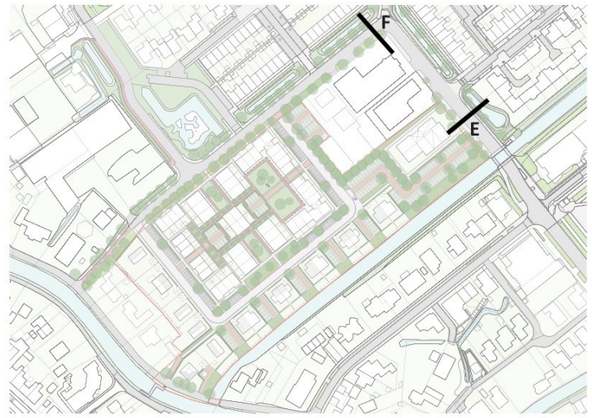


Profiel D 1 op 200





Zone waterstaatwerk

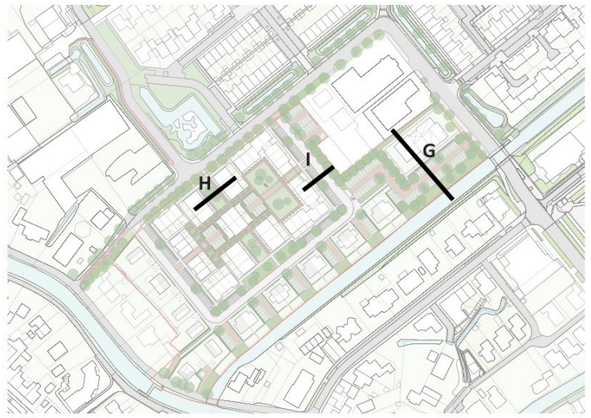


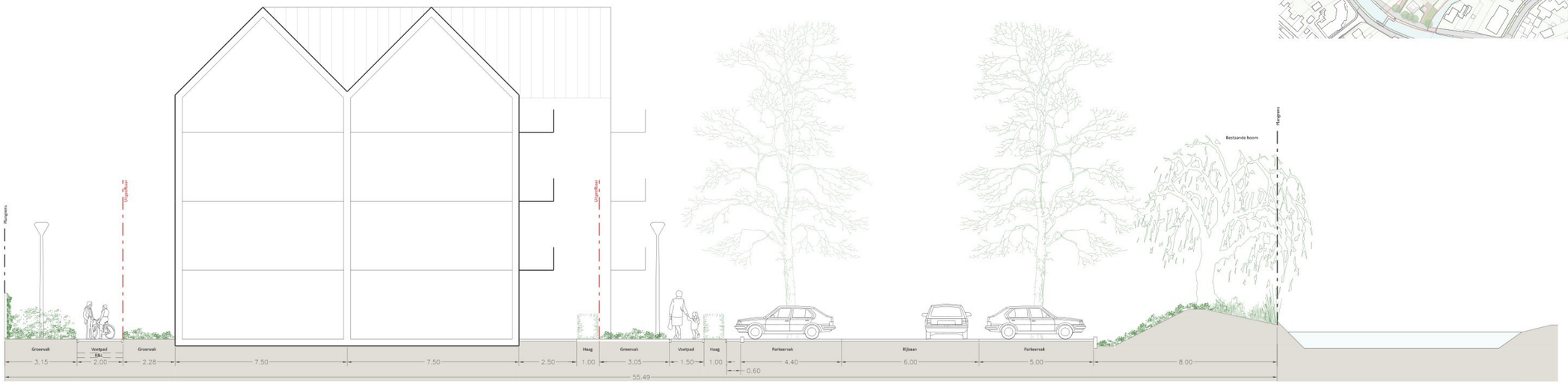


Profiel E 1 op 200



Profiel F 1 op 200

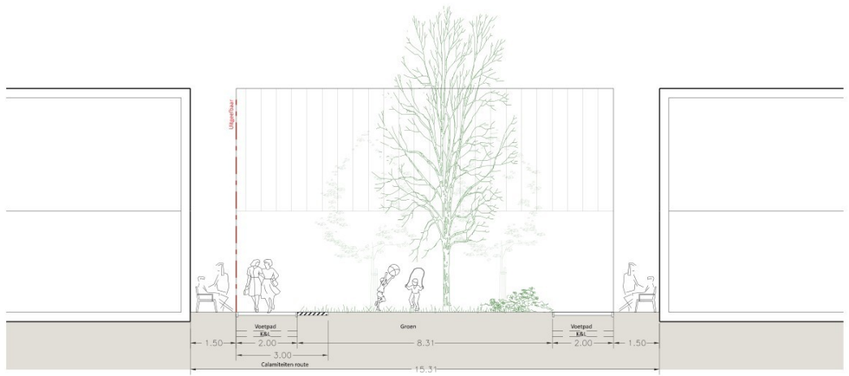




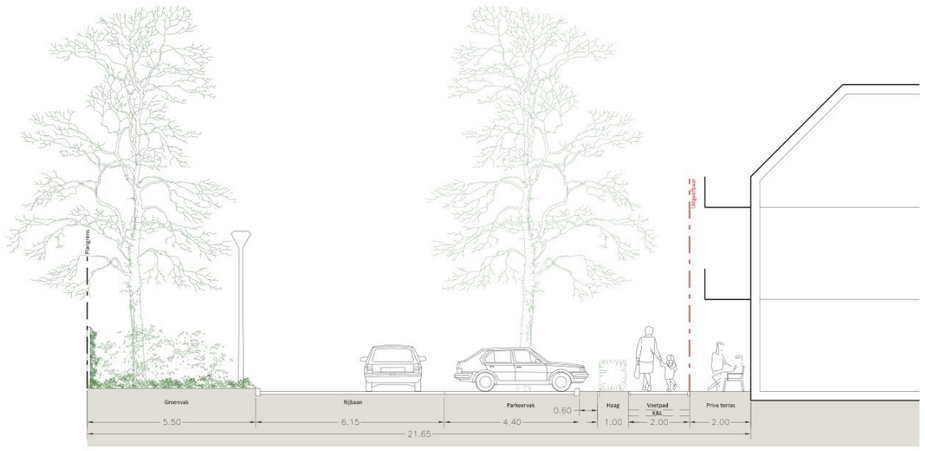
Profiel G 1 op 200

Zone waterstaatwerk

Dijkprofiel aanpassen aan bestaande situatie



Profiel H 1 op 200

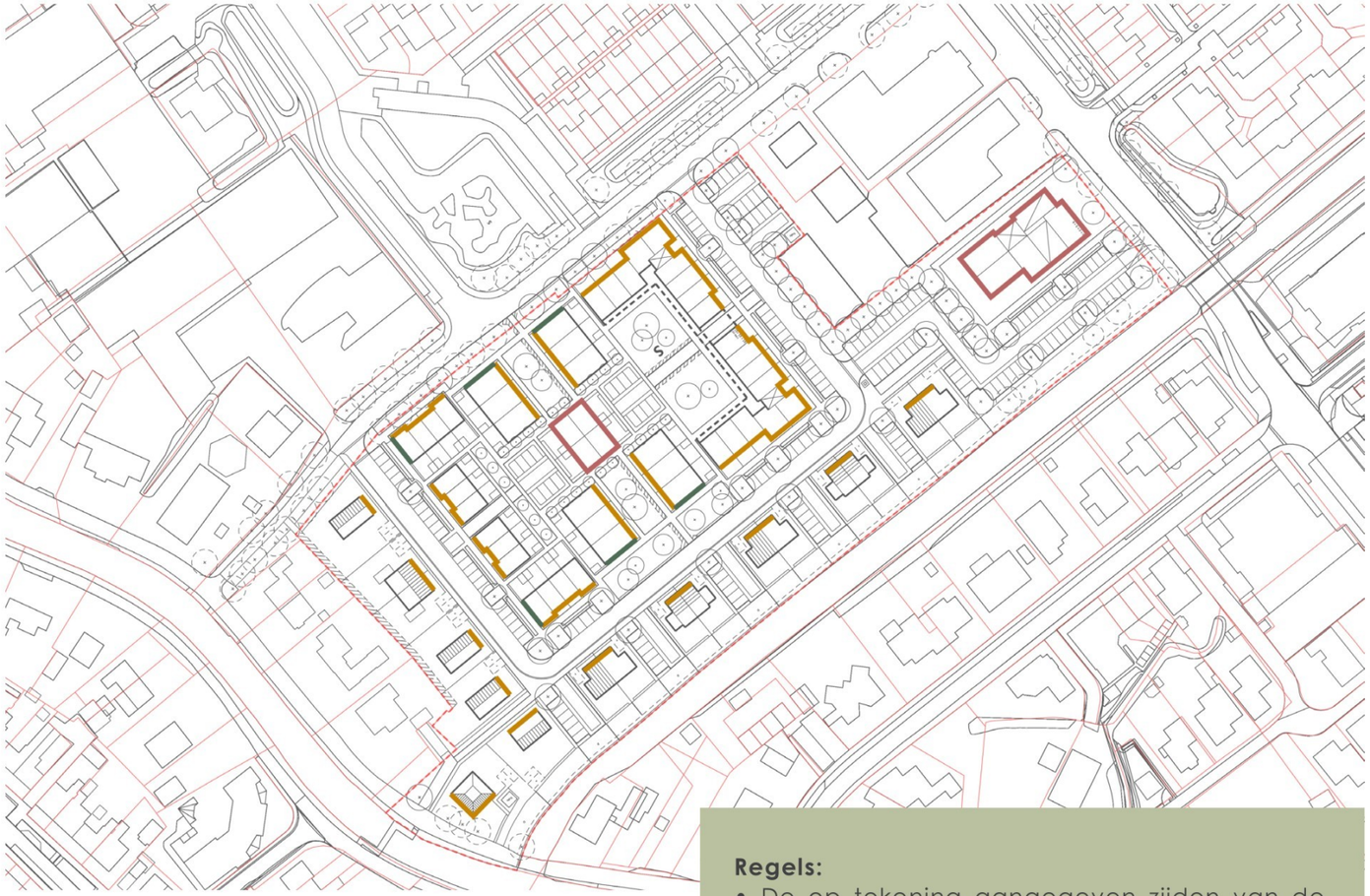


Profiel I 1 op 200

BEELDKWALITEIT

Algemeen
Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de bouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundigplan. Hierbij gaat het primair om de samenhang in de woonbuurt en op welke manier deze samenhang tot stand komt.

Entrees en representatieve zijden
Voor een goede bouwkundige invulling van het stedenbouwkundig plan zijn de voorzijden van de gebouwen aangegeven. Deze zijden dienen een representatief uiterlijk te hebben. In principe liggen de voorzijden en representatieve zijden van de woningen aan de buurtweg en aan de hofjes. Aan de representatieve kant van de woning ligt altijd een (woon)keuken of een woonkamer aan de voorzijde.
Bij de meeste woningen spreekt dit voor zich maar bij de architectonische uitwerking van de appartementen in de betaalbare categorie is dit een aandachtspunt. In het geval van een galerij-ontsluiting ligt deze altijd aan de zijde van het binnenterrein. Wanneer deze galerij op de middagzon ligt (zuid, zuidwest oriëntatie) wordt deze uitgevoerd als een woon- of leefgalerij (verbrede galerij met zitjes). Daarnaast is het mogelijk de begane grond appartementen aan de binnenzijden een tuin te geven. Het maken van tuinen op de begane grond versterkt de groene kwaliteit van de binnenruimte achter het appartementencomplex.
Op enkele plekken is het belangrijk voor de leefbaarheid dat de kopgevels extra aandacht krijgen met bijvoorbeeld deuren of ramen. Er dient zicht te zijn vanuit de hoekwoning op de openbare ruimte Een gesloten kopgevel is ongewenst. De kopgevels hebben ramen en hebben een transparante uitstraling.



Kaart entrees en representatieve zijden

Legenda

- Voorzijde met entrees
- Rondom representatief
- Transparante gevels met ramen

Regels:
- De op tekening aangegeven zijden van de woningen worden ontworpen als voorzijden met de entrees van de woningen.
- Aan de voorzijde van de woning ligt een woonkamer of een woonkeuken met een goede zichtrelatie vanuit de woning op het openbaar gebied.
- Twee gebouwen worden rondom representatief vormgegeven.
- De op tekening aangegeven kopgevels hebben ramen en hebben een transparante uitstraling.
- Galerijen bij appartementen met een zuid en zuidwest oriëntatie worden uitgevoerd als leefgalerij.
- De entrees van de appartementen zitten aan de straatzijde.

Kappen
Het uitgangspunt is het realiseren van een woonbuurt met een dorpse uitstaling. Voor het realiseren van dit dorpse beeld is het essentieel dat alle woongebouwen een kap krijgen. Ook de appartementen hebben kappen. Hierbij is het mogelijk de kap te combineren met een woonlaag. Het appartementengebouw met betaalbare woningen met drie bouwlagen heeft alleen aan de voorzijde (straatzijde) een kapvorm. De zijde aan het binnenterrein mag het gebouw bestaan uit drie bouwlagen zonder kap. Dit gebouw kan ook vorm krijgen met een plat dak met een setback op de derde bouwlaag. De basis-kapvorm voor de grondgebonden woningen is in principe het zadeldak. Een afwijkende kap zoals een mansarde kap of schilddak is incidenteel mogelijk wanneer het daarmee het dorpse karakter extra versterkt.

Nokrichting
Voor een dorpsbeeld is het nodig wisselende nokrichtingen van de daken te maken. De nokrichtingen zijn vastgelegd. Dit betekent dat drie twee-onder-éénkapgebouwen (zes woningen) langs de Voorvliet moeten worden uitgevoerd met een kap waarbij de nokrichting haaks op de weg ligt. Dit garandeert een wisselend beeld langs de Voorvliet. Repetitie van woningen langs de Voorvliet is niet gewenst. Daarnaast worden de gebouwen met rijwoningen beëindigd met een dwarskap. Het is mogelijk kaprichtingen aan te passen mits de aanpassing het dorpse karakter nog extra versterkt.
Op enkele strategische plekken staan bergingen in het zicht. Deze bergingen krijgen een kap. Deze kleine gebouwen zorgen voor een gewenste schaalverkleining en versterken het dorpse beeld.
- Woningen worden uitgevoerd met de aangegeven kaprichtingen.
- De aangeduide bergingen hebben een kap.



Kaart kappen en nokrichting

Legenda

- Berging met kap
- kappen met nokrichting
- Kapvorm aan straatzijde of plat dak met setback

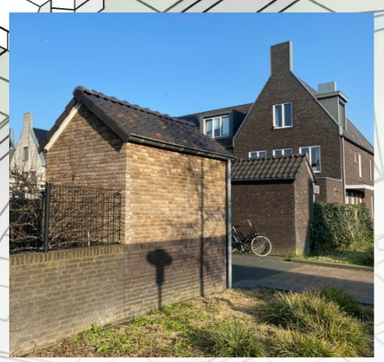
Regels:
- Alle gebouwen hebben een kap met uitzondering van het appartementengebouw met betaalbare woningen in drie bouwlagen. Dit gebouw kan met een dakvorm aan de straatzijde of met een plat dak met een setback op de derde bouwlaag.
- Woningen worden uitgevoerd met de aangegeven kaprichtingen.
- De aangeduide bergingen hebben een kap.



Referentie appartement in kaplaag



Referentie sociaal appartement in kaplaag



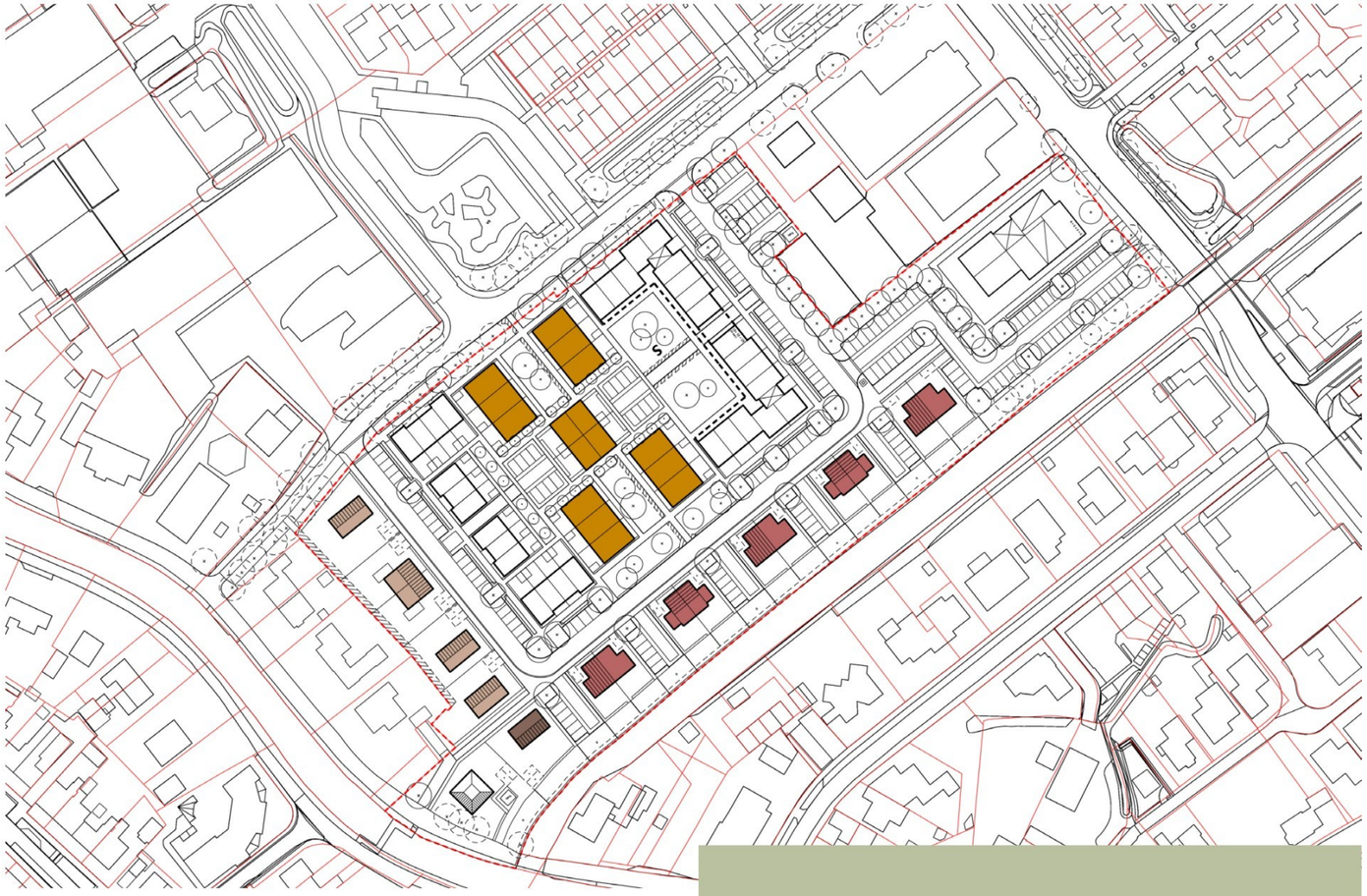
Referentie berging met kap



Referentie dwarskap 2^1 kap woning

Lage goothoogte
De meest westelijk gelegen woning aan de Voorvliet oogt als het bijgebouw bij de woning aan de Korte Linschoten (gebouw van De Goederen). Deze woning wordt gemaakt als schuurwoning en bestaat uit één bouwlaag met kap (goot op ca. 3 meter) en heeft een eenduidige vorm (geen samengestelde vorm / geen ornamenten). Deze schuurwoning krijgt geen dakkapel.
De twee-onder- één-kapwoningen aan de Voorvliet hebben doorlopende kappen boven de bijgebouwen of aanbouwen. Indien dit niet mogelijk is krijgen de bijgebouwen of aanbouwen een eigen kap. De aanbouwen of uitbouwen worden niet plat afgedekt. De hofjes-woningen aan de lange zijde van het hofje bestaan uit één bouwlaag met een langskap met de goot op circa drie meter. De woningen ogen kleinschalig.

Kavels met mogelijkheid voor individuele bouwprojecten
Aan de zijde van de Korte Linschoten ligt een bouwstrook met drie vrijstaande woningen en één twee-onder-éénkapwoning. Deze woningen kunnen zowel projectmatig als in de vorm van vrij bouwen worden gerealiseerd. In het geval van vrij bouwen worden in het vervolgproces voor de individuele kavels kavelpaspoorten opgesteld. In de kavelpaspoorten worden de maximale bouwvolumes en bouwvormen nader gespecificeerd.



Kaart lage goothoogte en doorlopende kappen

Legenda

- Goot op ca 3 meter
- Schuurwoning
- Mogelijkheid tot vrij bouwen met kavelpaspoort
- Aanbouwen onder de kap of aanbouwen met eigen kap

Regels:
• Aangeduide woning oogt als schuurwoning, één bouwlaag met kap, geen dakkapellen, een eenduidige vorm.
• De woningen aan de hofjes ogen kleinschalig en bestaan uit één bouwlaag met een kap.
• De tweekapwoningen aan de Voorvliet hebben de aanbouwen onder de kap of de aanbouwen hebben een eigen kap.
• In het geval van zelf-bouwen dienen kavelpaspoorten te worden opgesteld.

Plastiek en ornamenten
Om het dorpse karakter te versterken wordt gevraagd plastiek in de voorgevels aan te brengen. Het doel is te voorkomen dat de gevels te vlak worden. Plastiek in de gevel kan worden bereikt door de gevels een verticale geleding (kleine verspringing in het gevelvlak) te geven, diepe éénsteens neggen in de kozijnen aan te brengen, of vormen van reliëf in het metselwerk te maken. Daarnaast kan plastiek worden bereikt door ornamenten in de gevel te maken. Dit kan in de vorm van bloemkozijnen of erkers.

Kleur- en materiaalgebruik
In een dorps beeld zijn afwisseling in kleur- en materiaalgebruik kenmerkend. Veel woningen bestaan uit metselwerk en hebben door een wisselend kleurgebruik en onderscheidende dakvormen een eigen uitstraling. Daarom wordt gevraagd afwisseling in kleur aan te brengen voor zowel de gevels als de daken. Repetitie van dezelfde woningen naast elkaar is niet toegestaan. In de huidige historische, dorpse bebouwing wordt veel metselwerk aangetroffen. Om die reden worden de woningen uitgevoerd met metselwerk-gevels. Hierop is incidenteel een uitzondering mogelijk. Dit is het geval waarin een woning afwijkt door een witte kleur. In dat geval wordt de gevel uitgevoerd met stucwerk of keimwerk. De typen en kleuren van het metselwerk is vrij maar sluit wel aan op het kleurpalet van de bestaande woningen in het oude dorp en de lintbebouwing langs de Korte Linschoten. Ook de keuze van de kleur dakpannen is vrij. In dit zelfde beeld zien we veel historische pannen. Daarom wordt gevraagd voor dakpannen te kiezen met een historisch referentie (golvend of met een slag). Vlakke pannen passen niet in dit beeld. Daken worden uitgevoerd met een matte, keramische pan. Riete daken zijn toegestaan. Zonnepanelen worden mee ontworpen in het bouwkundig ontwerp zodat het dakdeel met pannen in het zicht dominant blijft. De dakvorm moet leesbaar blijven. In het geval dat een gebouw bestaat uit een samengesteld dak (bijvoorbeeld dwarskap in een rij met langskap) dan mogen kleuren en materialen verschillen per bouwsegment onder één kapdeel. Meerdere kleuren en materialen onder één dakvorm is ongewenst.


Bestaande bebouwing dorpskern

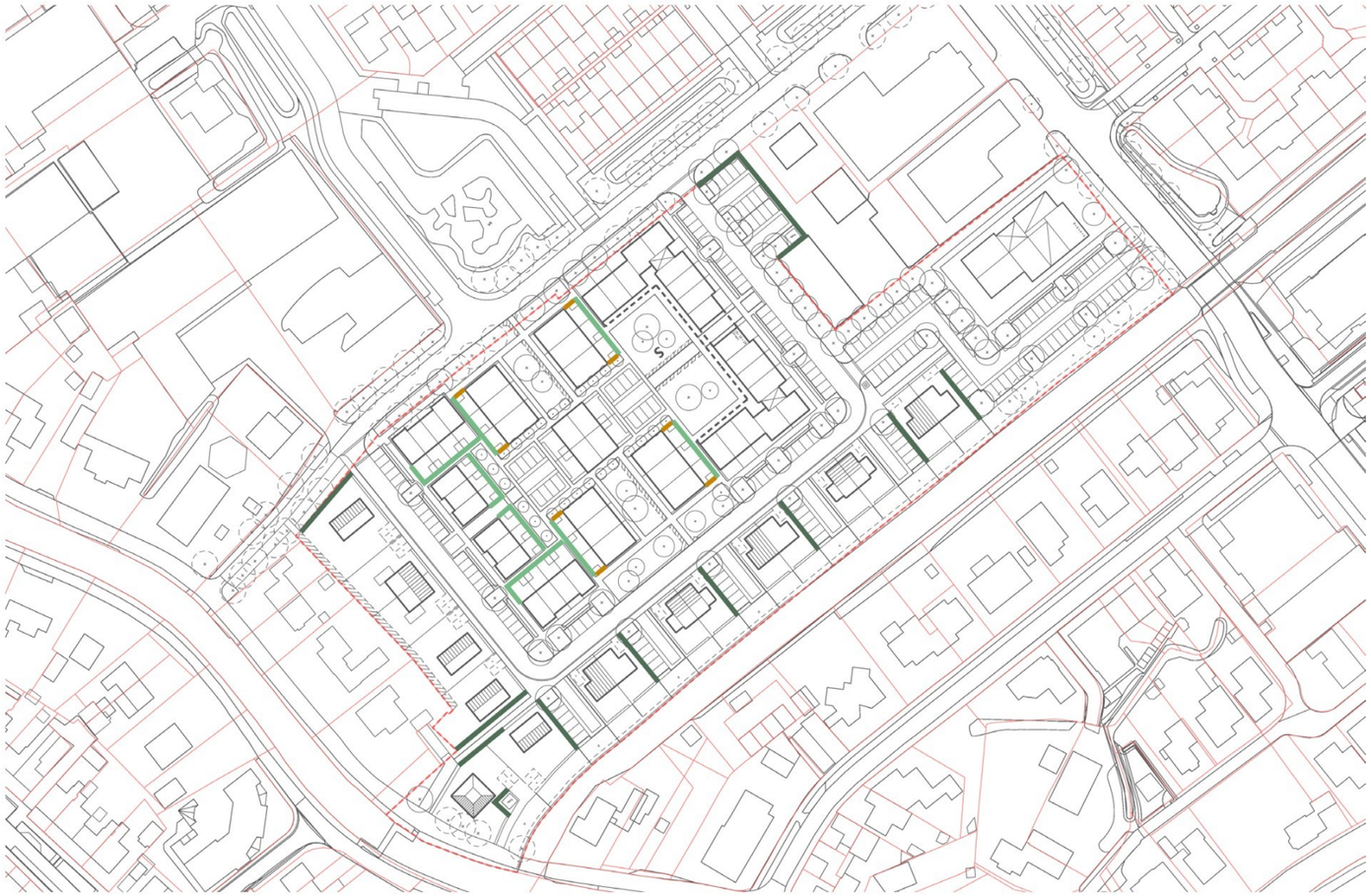

Bestaande bebouwing dorpskern

Regels:
- De voorgevels vertonen plasticiteit en zijn niet vlak.
- Gevels en daken hebben een afwisselend kleurgebruik, repetitie is niet toegestaan.
- Alle gevels worden uitgevoerd in metselwerk met uitzondering van witte gevels, die worden uitgevoerd in stucwerk of keimwerk.
- De kleur van het metselwerk sluit aan bij het metselwerk van de bestaande woningen langs de Korte Linschoten.
- Dakpannen zijn niet vlak en worden uitgevoerd als matte keramische pannen.
- De pannen hebben een donkere kleur of oranjerood. Een enkele rieten kap is toegestaan.
- Ieder bouwdeel onder één kap heeft een eigen kleur- en materiaalgebruik. Dit geldt ook bij een samengestelde kap.

Mussenhagen op overgang van achtertuinen en openbaargebied
Langs de parkeerhoven, langs de voet- en fietspaden en ter afscherming van de trafo aan de Voorvliet zijn hoge mussenhagen geplaatst. De hagen hebben een belangrijk aandeel in het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit. De hagen staan op particulier terrein. De betreffende bewoners krijgen een onderhoudsplicht. Op de particuliere kavel dient 70 centimeter vanaf de erfgrens een staafmat-hekwerk te worden geplaatst. In de strook met een breedte van 70 centimeter tussen het staafmat-hekwerk en de erfgrens wordt een haag geplant in driehoeks-verband. De haag bestaat uit een gemengd inheems plantenassortiment.

Groene afschermingen van achtertuinen
Tussen de achtertuinen en de openbare ruimte dienen groene erfafscheidingen te worden gemaakt. Deze afschermingen bestaan uit een combinatie van een hoog hekwerk met een klimbeplanting. De afscheidingen worden mee-ontworpen met het architectonische ontwerp en maken deel uit van het totaalontwerp van de kavels. De groene afschermingen dienen bij oplevering voldoende afschermende werking te hebben zodat bewoners niet genoodzaakt zijn zelf gekozen aanvullende maatregelen te hoeven nemen.

Gebouwde erfafscheidingen tussen achtertuinen en openbaar gebied
Op deze locatie worden de bergingen met een muur verbonden met de woning. De erfafscheiding wordt volledig bouwkundig opgelost waarbij de muur niet volledig wordt gesloten. In de muur zitten openingen in de vorm van ramen, spleten of braziliaans metselwerk. De berging en de muur maken deel uit van het architectonisch ontwerp en worden opgenomen in de bouwkundige tekeningen.



Kaart overgang en afscherming achtertuinen

Legenda

- Mussenhagen
- Groene afscherming met hekwerk
- Gebouwde afscherming



Referentie gebouwde erfafscheiding



Referentie gebouwde erfafscheiding



Referentie groene afscheiding met hekwerk



Referentie groene afscheiding met hekwerk



Referentie mussenhaag



Referentie mussenhaag

Overgang van de voortuin naar de openbare ruimte
De vrijstaande woningen en de twee-onder-éénkapwoningen krijgen een voortuin met een diepte van minimaal 2 meter. Op de overgang van de stoep naar de tuin wordt een lage haag aangeplant. De haag staat op eigen terrein. De bewoners hebben een onderhoudsplicht.

De rijwoningen, hofjeswoningen en een deel van de beganegrond-appartementen binnen de buurtweg krijgen stoepen . De stoepen liggen op eigen terrein. De stoepen hebben een minimale breedte van 1 meter en een maximale breedte van 2 meter. De invulling van de stoep is onderdeel van het betreffende architectonische ontwerp en hoort bij de kavel. Het opnemen van gevelstuintjes, bankjes, hekjes en plantenbakken is gewenst. De stoep nodigt uit tot gebruik. De verharding bestaat uit een open klinkerverharding met een straatsteen die past bij het kleur- en materiaalgebruik van de gevel.

De woningen aan het hofje (met uitzondering van de kwadrantwoning) krijgen een bijzondere overgang naar het openbare pad. Gevraagd wordt de gewenste intimiteit te benadrukken door de ruimte voor de woning te ontwerpen als een “buitenkamer” van de woning. Dit kan door bijvoorbeeld een veranda te maken of een pergola. De onderlinge afscherming naar de buren dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Het doel is dat mensen voor hun woning kunnen verblijven zonder de buren te storen.

De buitenruimten bij het appartementengebouw op de hoek van de Laan van Overvliet en de Voorvliet maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp en wordt op voorhand niet voorgeschreven. Wel dient de overgang tussen de eigen kavel en de openbare ruimte zorgvuldig te worden vormgegeven waarbij het gebruik van de ruimte rond het gebouw moet worden gestimuleerd. Gedacht wordt aan het maken van zitjes bij de begane grond-appartementen achter een stevige haag.



Kaart overgang voortuin naar openbare ruimte

Legenda

- Voortuin met lage haag
- Stoepzone
- Meeontworpen “buitenkamer”

Regels:
- Groene afschermingen en mussenhagen worden gemaakt van een inheemse, gemengde beplanting in combinatie met een hekwerk.
- Bouwkundige erfafscheidingen bestaan uit een muur met openingen.
- De erfafscheidingen (groen, gemetseld of hout) maken onderdeel uit van het architectonisch ontwerp en worden meegenomen in de bouwkundige tekeningen.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen krijgen een lage haag op privaat terrein. De bewoners krijgen een onderhoudsplicht.
- De hofjes-woningen krijgen een “buitenkamer” in de vorm van een veranda of pergola of een vergelijkbare bouwkundige oplossing.
- De buitenruimten op de begane grond van het appartementengebouw op de hoek van de Voorvliet en de Laan van Overvliet worden afgeschermd met een hoogwaardige voorziening die het buiten verblijven stimuleert, zoals een haag in combinatie met een laag hekwerk.



Referentie lage haag met hekwerk in voortuin



Referentie lage haag in voortuin



Referentie stoepzone



Referentie stoepzone



Referentie buitenkamer bij hofje

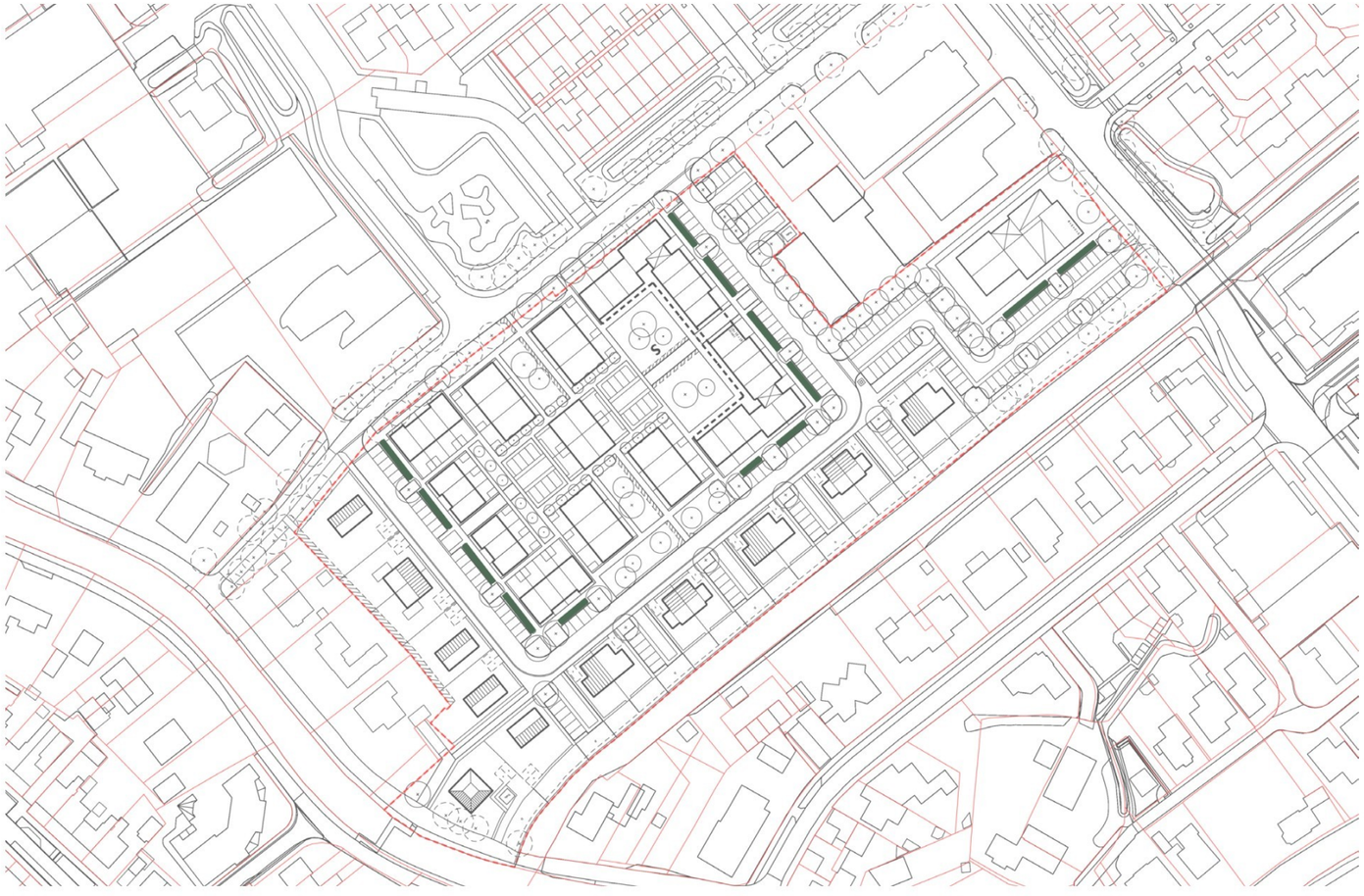


Referentie buitenkamer bij hofje



Buitenruimte hoogwaardig afgeschermd

Hagen ter afscherming van parkeren
De hagen maken onderdeel uit van de stoep. Ze hebben een minimale breedte van 70 cm en een hoogte van 1 meter.



Kaart hagen parkeren

Legenda

Haag 1 meter hoog



Referentie haag aan buurtweg

Appartementengebouwen algemeen
Bij uitwerken van de bouwplannen voor de appartementen wordt gevraagd speciale aandacht te besteden aan voorzieningen waar bewoners elkaar ontmoeten. Dit betreft de hele wandeling van buiten tot aan de voordeur.

Er is speciale aandacht voor de entrees. De entree is het eerste wat men ziet bij toegang tot het gebouw en is daarmee belangrijk voor het gevoel van: "trots zijn op de woning". Een goede herkenbaarheid van de (hoofd)entree is het uitgangspunt. Daarnaast is het uitgangspunt dat er voldoende daglicht is in de entrees. In het ontwerp dient ontmoeting tussen de bewoners te worden gestimuleerd. Om ontmoeting te stimuleren, moeten entrees een logische positionering krijgen en er is ook ruimte voor zitten (wachten).

Het ontwerpen van de lift- en trappenhuizen, de galerij en de leefgalerij zijn van grote waarde zijn. Deze worden zorgvuldig vormgegeven. Trappen moeten uitnodigen tot gebruik. Dit geldt ook voor de vluchttrappen, die in het zicht mogen liggen. Ook hier kan ontmoeting worden gestimuleerd. Voor het gevoel van behaaglijkheid en rust, wordt er aandacht gevraagd voor materiaalgebruik van de trappen.

Plint
Bij deze appartementen dient speciale aandacht uit te gaan naar het ontwerp van de plint (de begane grond bouwlaag). Hierbij is het van belang dat de leefbaarheid en de sociale veiligheid in het oog wordt gehouden. Daarom liggen er voornamelijk woningen op de begane grond. Bij het toevoegen van andere functies zoals fietsstallingen en technische ruimten dient te worden voorkomen dat er lange dichte gevels ontstaan. Het gebouw moet op ooghoogte rondom vriendelijk en aantrekkelijk zijn. Gevraagd wordt om de zichtbaarheid van en in de bergingsgangen te vergroten, bijvoorbeeld met glas. Daarbij moet worden voorkomen dat er onoverzichtelijke hoekjes ontstaan waar mensen zich kunnen terug trekken.

Buitenruimtes, balkons en leef-galerijen
Iedere woning krijgt een eigen buitenruimte waarbij iedere bewoner overdag in de zon moet kunnen zitten. Voor het optimaal benutten van zoninval, worden buitenruimtes gesitueerd aan de Oost-, Zuid- of Westzijde. Bij een galerijontsluiting is de galerij niet slechts een verkeersruimte. De galerij moet uitnodigen tot ontmoeten. Lange galerijen stimuleren een gevoel van anonimiteit en zijn ongewenst. Om dit tegen te gaan, wordt de lengte van de galerij beperkt, de galerij gesegmenteerd en in het geval van een zuid-gevel uitgevoerd als leefgalerij.


Open entree bij de appartementen

Regel:
- Bij het ontwerp van de appartementengebouwen dient ontmoeting tussen bewoners te worden gestimuleerd bij alle onderdelen van het gebouw; entree, trappenhuis en galerij.
- Appartementengebouwen hebben een aantrekkelijk begane grond gevel zonder lange gesloten gevels. Gesloten gevel delen zijn niet langer dan twee woning-beuken.
- Iedere woning krijgt een buitenruimte.
- Galerijen gelegen aan de zuid en zuidwestkant (zonzijde) van de woning worden uitgevoerd met een leefgalerij.

Uitstraling van de sociale appartementen
Het uitgangspunt is een dorpse uitstraling. Hiervoor is het nodig het gebouw te segmenteren (opdelen in delen). Lange eentonige gevels dienen te worden vermeden. Daarnaast krijgt de voorgevel voldoende textuur en mag niet te vlak worden. Het uitgangspunt bij de uitwerking van dit gebouw is het maken onderscheid in uitstraling van de buitengevel en de binnengevel. De binnengevel heeft een zachte natuurlijke uitstraling aan het groen en de buitengevel heeft een meer stedelijke uitstraling aan de straatzijde. Gezien de zonoriëntatie ligt het voor de hand aan de binnenzijde een leefgalerij te maken. De zachte uitstraling kan worden vormgegeven door te kiezen voor hout bij het maken van de leefgalerij. De buitengevel bestaat uit metselwerk.


Referentie sociale woningbouw met dorpse uitstraling


Referentie sociale woningbouw met dorpse uitstraling


Referentie noodtrap meeontwerpen


Referentie leefgalerij


Referentie leefgalerij

Regel:
• Buitengevel wordt uitgevoerd in metselwerk, de binnengevel krijgt een zachte uitstraling.

Uitstraling markt appartementen
Ondanks de massa en hoogte dient dit gebouw een kleinschalige uitstraling te krijgen. Om dit te realiseren bestaat het gebouw bestaat uit herkenbare bouwdelen met kappen. Het gebouw bestaat als het ware uit meerdere geschakelde “grote huizen”. Het gebouw is alzijdig representatief. Er zijn geen zijgevels. De begane grondwoningen hebben tuinen.



Referentie alzijdig representatief (Houtzaagmolen Van der Meij)



Referentie appartementen markt met dorpse uitstraling



Maquette mogelijke uitwerking



Referentie appartementen markt met dorpse uitstraling



Referentie appartementen markt met dorpse uitstraling

Regel:
• Het gebouw met markt appartementen bestaat uit aaneengesloten bouwdelen met kappen. Het gebouw wordt gekenmerkt door een verticale geleding die zorgt voor de uitstaling van een cluster van grote “huizen”, passend bij een dorpskarakter.

Woning aan de Korte Linschoten
Op de locatie waar nu het kantoor van het voormalig bedrijf De Goederen staat is een woning gepland. Het ontwerp van deze woning dient te worden ontworpen in het licht van de historie van deze plek. De betreffende architect doet historisch onderzoek en laat zien op welke manier wordt ingespeeld op het verleden. Deze woning heeft een grote betekenis voor de buurtbewoners. Het verleden van De Goederen blijft op deze manier aanwezig langs de Korte Linschoten.



Bestaande woning aan de korte linschoten

Regel:
• Het ontwerp voor de woning aan de Korte Linschoten houdt de historie van deze specifieke plek beleefbaar. Er dient een duidelijk relatie te zijn met de historie van deze bijzondere plek.





