Bijlage bij toelichting 8.

Verslag en advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit Klaarwater 2 Hoevelaken

Datum: 7 september 2022
Tijd: 10.00u tot 13.30
Locatie: Gemeentehuis (zaal 1.11)

Agendapunt 4. Klaarwater 2 10.45 Ter bespreking

Dit plan bestaat uit het omvormen van de monumentale boerderij met bijbehorend erf tot een zorghoeve met een beheerderswoning en een aparte privéwoning. Men is bij dit plan begonnen met een beeldkwaliteitsplan(BKP) opstellen en een apart landschappelijk inpassingsplan. Het BKP sluit aan op het BKP van het buitengebied. Door het materiaalgebruik, de nokrichting en de plaatsing van de gebouwen blijven deze ondergeschikt aan de monumentale boerderij. Er wordt zo geprobeerd een ensemble van een boerenerf aan te houden. De zone om dit erf heen zal als groene buffer moeten dienen voor de nieuwbouwwijk.

Waarom is er gekozen voor 3 meter achter de voorgevel van de boerderij te bouwen, dit zou nog verder naar achter mogen om de ondergeschiktheid te waarborgen? Dit zorgt voor een onevenredige opzet en minder ruimte voor de privéwoning en beheerderswoning.

Uit het BKP blijkt dat men een boerenerf wil creëren, maar als er naar bijvoorbeeld de uitritten gekeken wordt lijkt het meer op lintbebouwing of een bebouwde straat?

Zijn beiden zwembaden nodig? Het zwembad achter de beheerderswoning blijft, het zwembad achter de woonzorghoeve kan eventueel gebruikt worden als oefenbad. Het ligt aan de doelgroep of dit zwembad blijft. Dit is dus nog niet bekend.

De ontsluiting wordt veranderd, dit past niet bij een boerenerf en kan ook voor veiligheidsproblemen zorgen. Er is gekozen voor een aparte ontsluiting voor elke functie. Er liggen ook plannen om de straat Klaarwater veiliger te maken en komen er een voetpad en een fietspad.

De ruimte om de beheerderswoning lijkt vrij krap. Wat gebeurd er met de groenstructuur? De haag tussen de beheerderswoning en de woonzorghoeve blijft laag (1m)[1] zodat het een ensemble blijft. 90% blijft verder zoals het nu is. Het is wel zo dat voor de functionaliteit wat groen verdwijnt. De groenstructuur rondom het erf heeft de initiatiefnemer niet in bezit, maar wil wel graag samen met die eigenaar zorgen dat er een groene buffer komt tussen de nieuw te bouwen woonwijk en deze locatie.

[1] Aan de voorzijde. Zie artikel 3.4.1. van de planregels

Advies

Er is geen duidelijke keuze gemaakt in de ruimtelijke inrichting van het erf. Het concept van een boerenerf is niet helder uitgewerkt. Er is geen helder “erf ensemble”, de schuurwoningen staan te dicht op de weg en er zijn verschillende uitritten in plaats van één gezamenlijke ontsluiting. Op deze manier lijkt het meer op lintbebouwing, maar hier is ook geen duidelijke keuze voor gemaakt. Daarnaast zijn er zorgen over de groene inpassing, vooral rondom de beheerderswoning. Het groene karakter van het erf lijkt te verdwijnen. De commissie raadt aan om terug te gaan naar het beeldkwaliteitsplan en van daar uit de erfinrichting op te bouwen. Heb hierbij aandacht voor het behoud van het open karakter van het erf, bezien vanaf de weg. Heel veel groen en bosschages aan de randen en voorzijde zijn dus niet nodig. Als laatste punt vindt de commissie het goed dat in het plan rekening wordt gehouden met de toekomstige bebouwingsplannen in de directe omgeving. De termijn voor deze plannen staan echter niet vast, daarom adviseert de commissie om duidelijk onderscheid te maken in de situatie zoals die uit dit plan onstaat en de toekomstige plannen. Dit geldt voor zowel de landschappelijke inpassing, als de in/uitritten.