



Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Datum : 17-12-2024
Dossiernummer : UHR24-0170 - 2
Gemeentenummer : RX2024-00000628
DSO nummer : /
Betreft : principe advies ruimtelijke kwaliteit
ontwikkeling 50 woningen
Majoorsweg 11 - 15
Amerongen

Geacht college,

In aansluiting en aanvullend op ons schrijven van 10 september 2024 berichten wij u hierbij het volgende:

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geeft het plan aanleiding tot bezwaren.

Sinds de voorgaande advisering is het de planontwikkeling aan de Majoorsweg besproken met de gemeente. Door de gemeente is nader gemotiveerd waarom zij medewerking geeft aan het plan en kan instemmen met sloop van de bestaande gebouwen.

Aspecten voor de gemeente om positief te staan tegenover de ontwikkeling:

- De woningen zijn qua aantal en categorie een gewenste aanvulling op het bestaande bestand.
- Ruimtelijk gezien vormen de twee lange schuren en de lange en gesloten erfscheiding/begroeiing nu een barrière langs In de West. De overgang tussen wijk en landschap verbetert naar mening van de gemeente met het realiseren van het plan.

Verzocht is om het plan nu in ongewijzigde vorm te toetsen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en hierover in gesprek te gaan met de initiatiefnemer/architect. Er zijn vooralsnog geen nadere analyse op het gebied van stedenbouw, afweging met betrekking tot cultuurhistorische waarden ter plekke of nader landschappelijk ontwerp aan de planstukken toegevoegd.

advies/toetsing

Voor de locatie is onder andere het gebiedsbeleid 'Buitengebied, Oude Engen' van toepassing. Als hoofdcriterium geldt dat "De bouwwerken passen bij de [in de nota] beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik." Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Verdere relevante criteria:

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85

K.v.K. 66469945

BTW 8565.67.930.B.01



situering

- De plaatsing van de bebouwing is afgestemd op de verkavelingsrichting van het landschap.

massa en vorm bebouwing

- Er is sprake van eenvoudige hoofdvormen met kap.
- De bebouwing wordt terughoudend vormgegeven.

De commissie stelt vast dat het plan voor sloop en nieuwbouw op dit boerenerf op een aantal punten in strijd is met de bovenstaande criteria en afbreuk doet aan de voor het gebied beschreven waarden/kenmerken:

- De massavormen van de corridorappartementen in twee bouwlagen met zeer flauwe kap zijn loodsachtig en deze gebouwen sluiten qua schaal, korrelgrootte en vormgeving niet aan bij de omgeving en de voornaamste/gewaardeerde kenmerken, zoals de in de nota genoemde en de op de locatie nu aanwezige tabaksschuren en de bebouwing van het voormalige boerenerf dat wel doen.
- Ook de twee-onder-een-kap woningen vormen (binnen het gebied Oude Engen) afwijkende bouwtypes qua schaal, vormgeving en situering op de kavel.
- Het voorste gebouw aan de Majoorweg en de rijenwoningen volgen niet de dominante verkavelings- en bebouwingsrichting.
- Specifiek is in de nota benoemd dat het welstandsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsgebieden. Door de sloop gaan voor dit oude engenlandschap typerende gebouwen verloren. Ook aan de overgang tussen bebouwde kom, open landschap en heuvelrug, die nu wordt gevormd door het boerderij-ensemble en de tabaksschuren en die vooral vanaf de Majoorweg in een doorzicht kan worden ervaren, wordt afbreuk gedaan.
- Aan de oostkant sluit de planstructuur maar in beperkte mate aan op de stedenbouwkundige verkaveling en vormen de twee-onder-een-kap woningen samengestelde/ niet landelijke massavormen. Overigens wordt de barrière die voorkomt dat het landschap aan deze zijde wordt ervaren vanaf In de West naar onze mening eerder vergroot dan verkleind.

Gezien de strijdigheid met bovenstaande criteria en omdat het plan een herontwikkeling betreft, toetst de commissie ook aan het bredere (welstands)beleid. Een goede ruimtelijke kwaliteit kan ook worden bereikt in afwijking van gebiedscriteria, op basis van goede ruimtelijke uitgangspunten. De commissie toetst dan aan de algemene criteria die ook in de nota zijn opgenomen.

Daarbij staat de vraag centraal of het plan ruimtelijk zorgt voor toegevoegde waarde in de omgeving of dat bijzondere kwaliteit van de nieuwe bebouwing op zichzelf moet leiden tot een positief advies van de commissie. Hiervan is naar onze mening vooralsnog geen sprake: er gaan juist waarde en kwaliteit verloren. Daarnaast ontstaat met realisering van deze woningen in de voorgestelde verkaveling geen meerwaarde in de vorm van goede publieke ruimte en wringt het plan met de omliggende stedenbouwkundige structuur en landschappelijke kenmerken (zie onder).

stukken en planbespreking

De stukken zijn overigens op stedenbouwkundig niveau nauwelijks uitgewerkt en abstract getekend, terwijl de woningen daarentegen gedetailleerd zijn weergegeven in impressies. De impressies zijn selectief en laten weinig van de context zien. Dit maakt de kwaliteit ervan lastig te interpreteren. Gebrek aan een goede inrichtings- en beplantingstekening verdoezelt enigszins de ruimtelijke conflicten die door de opzet ontstaan, zoals de matige aansluiting op de verkavelingsstructuur van de omgeving en de botsende overgangen tussen openbaar en privé.

Regulerenring 10

3981 LB Bunnik

Postbus 115

3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00

info@mooisticht.nl

www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85

K.v.K. 65459945

BTW 8505 67330.B.01



Het plan is tijdens onze commissievergadering van 11 december nader toegelicht door de gemeente, opdrachtgever en architect en besproken. Daarbij zijn, aanvullend op ons vorige advies nog de volgende aspecten benoemd en suggesties voor planverbetering gedaan:

- De situatietekening oogt nu als een op zichzelf staand stedenbouwkundig fragment in de omgeving. Dit is het gevolg van de starre, orthogonale structuur, die niet aansluit op de richtingen bij In de West en de Majoorweg en het plotseling beëindigen van deze structuur aan de randen (ter plekke van de rode contour). De tekening wekt indruk de eerste fase van een groter project te zijn.
- Een lossere verkaveling, die op een meer fijnzinnige manier aansluiting zoekt bij landschappelijke zichtlijnen en de bebouwings- en stratenstructuur van de omgeving, zou de verbinding tussen wijk en landschap - zoals de gemeente beoogt - beter kunnen waarmaken. Zowel door de oriëntatie van de woningen van plek tot plek goed te kiezen als door het *finetunen* van de richtingen van de bebouwing en het verloop van de routes en zichtlijnen.
- De gekozen bouwtypes, twee-onder-een-kap woningen, een rij geschakelde woningen en rug-aan-rug appartementen zijn tezamen met de parkeerplaatsen op de krappe locatie ingepuzzeld. Dit heeft ook de oriëntatie en richting deels bepaald en leidt tot een versnipperde tussenruimte. Ook ontstaan confrontaties tussen voor- en achterkanten en tussen openbaar en privé. De woningen vormen daarmee geen ensemble en er zijn weinig (positieve) ruimtelijke relaties.
- Als inderdaad een fors programma zoals nu gekozen wenselijk/noodzakelijk is om tot een haalbare casus te komen (meer woningen nog dan in de erg globale Nota Inbreidingslocaties is genoemd), dan is sprake van een complexe opgave en zou naar onze mening een goede analyse en het toepassen van specifieke op de plek toegesneden oplossingen kunnen leiden tot een ruimtelijk passende – meer organische – planontwikkeling.
- Cruciaal is daarbij ook het creëren van een goede routing en een compacte parkeeroplossing, nu wordt de situering door het gehele plan negatief door de verharding en geparkeerde auto's bepaald.
- Het blokje rijwoningen blokkeert op een cruciale plek de inrichtingsmogelijkheden, zichtlijnen en een goede (compacte) parkeervoorziening.
- Er zijn veel aanleidingen om door middel van kleur en toegepaste verhoudingen een meer 'Amerongens' en op de huidige landelijke bebouwing geïnspireerd plan te maken, ook als wordt uitgegaan van volledige sloop en nieuwbouw.
- Zoals de gemeente aangeeft ligt een sleutel voor ruimtelijke kwaliteitswinst bij het creëren van een meer open overgang naar het landschap, vooral langs In de West. Het situeren van twee-onder-een-kap woningen op deze plek is naar onze mening in dit licht een ongelukkige keuze: de woningen keren zich af van landschap en juist dit type wringt met de omgeving: het heeft noch eigenschappen van de oude schuren (langgerechter, met een duidelijke richting) noch van de omliggende bebouwing. Waarom geen meer alzijdig type op deze plek? Woningen met bescheiden buitenruimte aan voorkanten, georiënteerd op het landschap en/of de openbare ruimte, die wijk en landschap met elkaar verbinden?

Gezien de strijdigheden op hoofdlijnen is de commissie vooralsnog niet in detail op het plan ingegaan. Geadviseerd wordt om de ontwikkeling in heroverweging te nemen.

Name  teit van Utrechtse Heuvelrug

ir. 

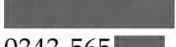
Regulerenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 65459945
BTW 8505, 67, 330, B 01



Memo

Aan : 
Van : 
Telefoonnr. : 0343-565 
Datum : 20 januari 2025
Afschriften :
Bijlage(n) : Advies MooiSticht
Betreft : Ontwikkelingen Majoorweg
Zaaknummer : 2024-0000008701

Van het advies van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (MooiSticht) is afgeweken op basis van de volgende argumenten. Deze zijn besproken in de collegevergadering van 7 én 14 januari.

Tabaksschuren

In 1^e instantie richtte het advies zich op de aanwezigheid van twee voormalige tabaksschuren.

Tabaksschuren zijn een onderdeel van de geschiedenis van Amerongen. De wens is dat deze behouden blijven. Daarom hebben de meeste tabaksschuren een monumentale status. Deze schuren zijn geen monument. In 2013 is er een waardebeoordeling geweest en daaruit is voortgevloeid dat de staat van de schuren zodanig was, dat er geen sprake was van een monumentaal pand. Omdat deze niet monumentaal zijn en derhalve geen beschermde status genieten, ziet de portefeuillehouder geen bezwaar tegen sloop en nieuwbouw op de locatie.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundige

Vanuit de gemeente is geconstateerd dat door het verwijderen van verouderde bebouwing, het toevoegen van tweekappers aan de In de West en door het toevoegen van de voetgangersverbinding tussen de Majoorweg en In de West het gebied meer toegankelijk wordt gemaakt. Daarom is de mening van de gemeentelijke stedenbouwkundige dat er een goede ruimtelijke invulling ontstaat en dat het plan voldoet aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan is ontworpen binnen de kaders die door de omgeving zijn opgelegd. Er ligt een “rode contour” waarbuiten geen bebouwing of bijvoorbeeld parkeerruimte mag worden gerealiseerd. Dit beperkt de mogelijkheden. In een vroeg stadium van de planvorming is door de gemeentelijke stedenbouwkundige geoordeeld dat een besloten gebied een meer open karakter krijgt. Er ontstaan meerdere doorkijkjes naar de stuwwal. Ook wordt gespeeld met de hoogte van de tweekappers waardoor de stuwwal meer benadrukt wordt.

De uitstraling van de appartementengebouwen is landelijk. De gekozen kleurstelling, het materiaalgebruik en vorm hebben een agrarisch karakter. De appartementengebouwen passen naar schaal en massa op deze plek, tussen een bestaande woonwijk, een bedrijventerrein en een groepsaccommodatie. De oriëntering is exact hetzelfde als de huidige bebouwing. Bovendien is het grootste appartementengebouw vergelijkbaar van omvang als de huidige schuur.

Het toevoegen van tweekappers die niet de bebouwingsrichting aan de overzijde van de weg volgen is een bewuste keuze: de situering volgt dezelfde richting en lijn als de bestaande schuren op de plek. Door de gekozen opzet blijven zichtlijnen vanaf de straat en vanuit de bestaande woningen zoveel mogelijk intact. Het verwijderen van de bestaande schuren creëert op een aantal plekken juist nieuwe doorkijkjes. Het feit dat de woningen wat verder van de weg staan heeft ook te maken met eigendom: de gronden langs de weg zijn gemeentelijk eigendom.

Aanvullend advies Commissie Ruimtelijke kwaliteit

Aanvullend is een tweede advies gevraagd. Vanuit de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook de tweede keer geen positief advies gegeven voor deze ontwikkeling.

De commissie is van mening dat het plan voor sloop en nieuwbouw op dit boerenerf op een aantal punten in strijd is met de criteria en afbreuk doet aan de voor het gebied geldende kenmerken (Oude Engen):

- De massa en vorm van de appartementengebouwen sluiten niet aan bij de omgeving
- De twee-onder-een-kapwoningen hebben een afwijkend bouwtype qua schaal, vormgeving en situering op de kavel.

Gezien de strijdigheid en omdat het plan een herontwikkeling betreft, toetst de commissie ook aan het bredere (welstands)beleid. De commissie toetst dan aan de algemene criteria die ook in de nota zijn opgenomen. Daarbij staat de vraag centraal of het plan ruimtelijk zorgt voor toegevoegde waarde in de omgeving of dat er sprake is van een bijzondere kwaliteit van de nieuwe bebouwing. Hiervan is naar de mening van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit geen sprake.

Besluit

Ondanks bovenstaand advies is de mening van de gemeentelijke stedenbouwkundige dat er een goede ruimtelijke invulling ontstaat en dat het plan voldoet aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Bovendien leeft ambtelijk en bestuurlijk dat dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit breder is opgesteld dan waar haar rol voor staat.



Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Kerkplein 28
3941 HV Doorn

Datum : 26-05-2025
Dossiernummer : UHR25-0147 - 1
Gemeentennummer : RX2025-00000225
DSO nummer : / SAM-141244
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
ruimtelijk deel woningbouwontwikkeling
Majoorsweg
Amerongen

Geacht college,

In aansluiting op onze eerdere principeadviezen van 10 september en 17 december 2024 (UHR24-0170-1 en -2) berichten wij u hierbij het volgende:

Het plan voor de woningbouwontwikkeling aan de Majoorsweg is nu definitief in uitgewerkte vorm voorgelegd in het kader van de vergunningaanvraag (ruimtelijk deel). De uitwerking is in lijn met het eerder getoonde en besproken voorontwerp.

In de genoemde principeadviezen komt naar voren dat het plan naar ons oordeel vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en het gemeentelijk beleid aanleiding gaf tot bemerkingen. Ook zijn in het kader van dit vooroverleg de verschillende aspecten en mogelijkheden (diverse door de commissie gedane suggesties) van de planontwikkeling nader besproken met de gemeente en de initiatiefnemers en is het advies mondeling toegelicht.

In uw brief van 28 januari 2025 heeft u echter aangegeven besloten te hebben om aan de woningbouwontwikkeling in deze vorm mee te werken en dat hiervoor de benodigde planologische procedures zullen worden doorlopen. Vervolgens is aan ons gevraagd om bij de definitieve advisering van dit standpunt uit te gaan. Dit definitieve advies richt zich dan ook alleen op de manier waarop de concrete plannen architectonisch zijn uitgewerkt.

Naar onze mening heeft deze geveluitwerking, uitgaande van de door de gemeente vastgestelde opzet, op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden.

Name  teit van Utrechtse Heuvelrug

ir. 

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01