

ARCADIS LANDSCHAPSARCHITECTUUR & STEDENBOUW
24 mei 2017 | versie 2.4

Buurtschap Odijk 't Burgje

Beeldkwaliteitsplan



ARCADIS landschapsarchitectuur & stedenbouw
Piet Mondriaanlaan 26
3812 GV Amersfoort
[www. arcadis.nl/landschapsarchitectuur](http://www.arcadis.nl/landschapsarchitectuur)

Ons kenmerk: E07001.000013

Opgesteld door:

John Boon, Senior Landschapsarchitect

Timo Cents, Landschapsarchitect

Joep van Baast, Stedenbouwkundig ontwerper

Gecontroleerd door:

Timo Cents

Vrijgegeven door:

John Boon

Uitgave:

Versie 2.4

Datum:

24 mei 2017

Inhoud

Inleiding	5
1. Analyse	9
Ligging in het landschap	11
Sociale veiligheid	13
Karakteristiek Buurtschappen	13
2. Het plan	15
Grotere gebiedsontwikkeling	17
Ontwikkelingsrichting	19
Plankaart	26
Profielen	27
3. De architectuur	29
Beoogde beeldkwaliteit	31
Spelregels dorps bouwen	36
4. De openbare ruimte	45
De Heuveltjes	53
Boerderij 't Burgje	55



Inleiding

Op de locatie van Het Burgje, gelegen aan de westzijde van Odijk in de gemeente Bunnink wordt het project 'Het Buurtschap van Odijk' ontwikkeld; We creëren een dorps landelijke buurtschap. In het buurtschap staat de beleving van de rijke geschiedenis van de plek én de relatie met het omliggende landschap centraal. Het buurtschap ontleend zijn identiteit aan de karakteristieke openbare ruimte.

Dit document heeft als doel de ambitie voor de beeldkwaliteit van Het Buurtschap van Odijk vast te leggen. Het kan daarmee gebruikt worden als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van onderdelen van het plan en ook als toetsingskader voor bijvoorbeeld de welstand. Allereerst wordt in hoofdstuk 1 de status van dit Beeldkwaliteitsplan beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een analyse van het gebied getoond. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundige en landschappelijke plan nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven. Tot slot gebeurt dit in hoofdstuk 5 eveneens voor de openbare ruimte.

<< Luchtfoto met in het roze de plangrens



bestaande situatie Boerderij Het Burgje



bestaande situatie boomgaard



Borging kwaliteit

Inspiratie

Deze nota is voorzien van beelden en schetsen en geldt als aanvulling op het bestemmingsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor alle bij de ontwikkeling van het Het Buurtschap van Odijk betrokken partijen. Dit stuk geeft nadrukkelijk de ambitie weer. Daarom is gekozen voor ontwerprichtlijnen in plaats van keiharde regels. Het plan beoogd daarmee voldoende vrijheid te bieden voor verdere uitwerking. Verwacht wordt dat gebruikers van dit Beeldkwaliteitsplan vanuit hun professie in staat zijn te analyseren en vervolgens te beargumenteren hoe zij zijn omgegaan met de beschreven ambities en op basis daarvan tot een optimaal ontwerp zijn gekomen.

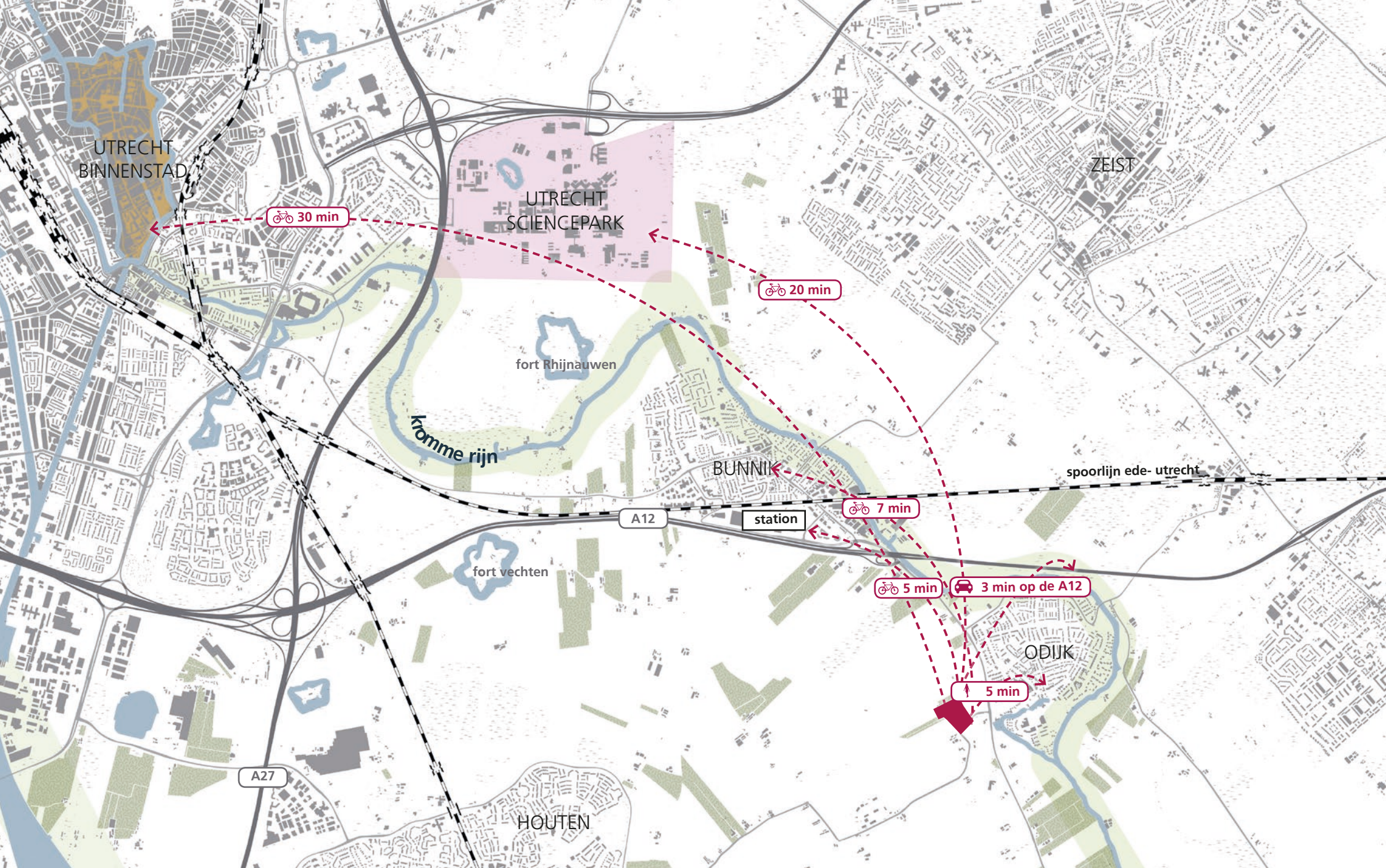
Toetsing

Tegelijkertijd biedt dit document de commissie ruimtelijke kwaliteit handvaten voor haar toetsing. Het ambitiedocument geeft aan wat de belangrijke ontwerpgegevens zijn bij de verdere uitwerking, van zowel de openbare ruimte als de gebouwen, en biedt aanknopingspunten voor een kritisch vakinhoudelijk gesprek tussen welstandscommissie en architecten.





1. Analyse



Analyse

Ligging in het landschap

Het Kromme Rijn gebied wordt gedomineerd door de meanderende rivier. De bewoningsgeschiedenis van Odijk gaat tot zo'n 2000 jaar terug. Op de overgang tussen de zandafzettingen van de Kromme Rijn en het lagere kleigebied vestigden zich de eerste mensen. Op de iets hogere zandruggen zijn de eerste dorpen ontstaan. De Romeinen ontdekten het gebied ook al snel. Zij bouwden kort na het begin van de huidige jaartelling bij Fectio, tegenwoordig beter bekend als Vechten, een belangrijk castellum (fort) met een haven aan de Rijn (destijds de grensrivier van het Romeinse Rijk). De vruchtbare gronden zijn ideaal voor fruitteelt. Het plangebied bevindt zich dus precies op een plek met een rijke historie. In de 12e en 13e eeuw werden er kleine dorpskerkjes gebouwd. Onder kerkelijke leiding werd in de 14e eeuw het gebied geheel ontgonnen. In de jaren '80 breidde Odijk uit met verschillende woonwijken. Deze ontwikkelingsdynamiek zal nu ook doorgang vinden met het ontwikkelen van dit buurtschap.

Het landschap ten westen en zuiden van de huidige kern Odijk vertoont een combinatie van visueel open en gesloten zones. Rond de N229 en langs de Achterdijk (N410) zorgen bebouwing en boomgaarden voor een zekere geslotenheid. Tussen de meer verdichte zones is het landschap open, met vrij zicht over afstanden tot meer dan twee kilometer. Deze combinatie van open en halfopen zones is typerend voor gebieden als het Kromme Rijngebied. Tot een afstand van ten minste 2 kilometer vanuit de huidige dorpsbebouwing van Odijk overheerst een zuidwest-noordoost verlopend kavelpatroon. Pas naarmate men dichterbij Houten en 't Goy komt wordt het patroon

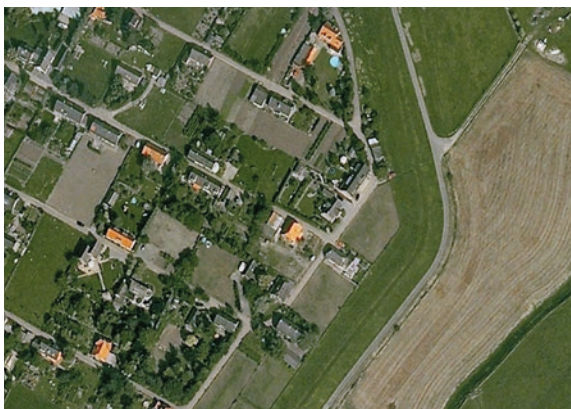
<< Ligging in de omgeving



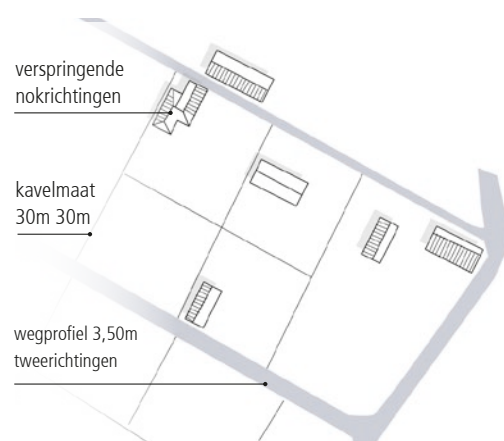
>> Kaartbeeld 1809 Odijk als kerkdorp met dijkwegen en Kromme Rijn, boerderij het Burgje met zijn boomgaard/tuinen is goed zichtbaar



>> Kaartbeeld 1962 Odijk breidde pas in de jaren '80 uit. Op dit kaartbeeld ligt Boerderij Het Burgje nog heel mooi in het landschap



>> luchtfoto 2013 Deventer, de Steenen Kamer



Deventer

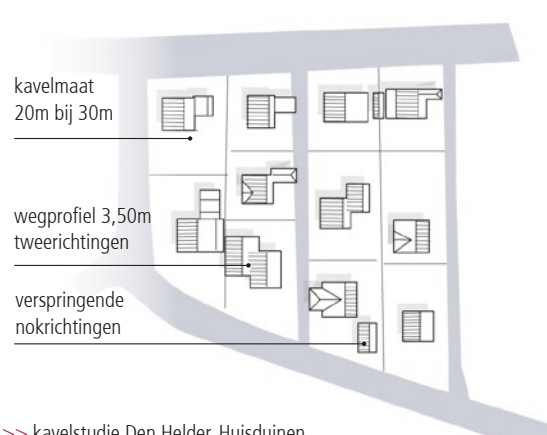
Steenen Kamer

Steenenkamer is een buurtschap in de gemeente Voorst in de 18e eeuw kwam dit tot ontwikkeling als tuinbouwgebied. De buurtschap telt ongeveer 300 inwoners.

- landelijk verkaveld (4 woningen per ha)
- zeer smalle wegprofielen, maar zeer groen karakter
- mix van architectuur stijlen
- grote kavelmaat (minimaal 50m)
- nokrichtingen haaks en evenwijdig aan de weg



>> luchtfoto 2013 Den Helder, Huisduinen



>> kavelstudie Den Helder, Huisduinen

Den Helder

Huisduinen

Huisduinen is een buurtschap bij de kust. Het buurtschap is gebouwd rond 1610

- dorps verkaveld (14 woningen per ha)
- vrijstaande houten woningen
- zeer smalle wegprofielen
- eenduidige architectuurstijl
- grote kavelmaat (minimaal 50m)
- nokrichtingen haaks en evenwijdig aan de weg
- subtiele verspringingen in de rooilijnen



>> luchtfoto 2013 Soest, Kerkpad



>> kavelstudie Soest, Kerkpad

Soest

Kerkpad

Het Kerkpad was oorspronkelijk een zandpad. De voorzijden van de boerderijen waren dan ook gericht op het pad en de achterliggende Soester Engh.

- dorpse sfeer (24 woningen per ha)
- vrijstaande houten woningen
- zeer smalle wegprofielen
- eenduidige architectuurstijl
- grote kavelmaat (minimaal 50m)
- nokrichtingen haaks en evenwijdig aan de weg
- subtiele verspringingen in de rooilijnen

onregelmatiger. De overheersende kavelrichting wordt in het terrein benadrukt door de incidentele kavelgewijze inplanting; boomgaarden en bosjes volgen het patroon in de lengterichting en zorgen daardoor voor coulissen die in de ene richting (noordwest-zuidoost) het landschap tamelijk besloten maken, maar tegelijkertijd in de andere richting (zuidwest-noordoost) doorzichten mogelijk maken. Rond de Burgweg en de Vinkenburgweg, binnen het plangebied, ligt een concentratie van bebouwing die al reeds het karakter heeft van een buurtschap heeft.

Sociale veiligheid

Onderzoeker dr. Erik van Marissing heeft relevant onderzoek gedaan naar sociale duurzaamheid en cohesie. Volgens hem bestaat deze in hoofdzaak uit drie componenten: 1) De mate waarin er gelijkgerichte opvattingen bestaan in de buurt; 2) De sociale contacten in de buurt; 3) De binding met de buurt.

Hoewel er in iedere buurt sprake is van enige pluriformiteit zullen de toekomstige bewoners van ons buurtschap voor een belangrijk deel gelijkgerichte opvattingen hebben. Wij weten uit onderzoek en ervaring dat de meeste nieuwe bewoners uit de regio zullen komen. In deze regio is de groep die Motivaction definieert als 'Aqua' het grootst en bovengemiddeld vertegenwoordigd. Tevens blijkt dat landelijk wonen heel erg past bij deze doelgroep. Door het ontwerp en de inrichting van het buurtschap optimaal af te stemmen op specifieke behoeftes en interesses van de toekomstige bewoners is het aannemelijk dat zij daadwerkelijk tot de beschreven doelgroep behoren. Omdat mensen met deze leefstijl zich juist kenmerken door hun sociale verbondenheid en sociale harmonie, ontstaat er

een stevig fundament voor sociale duurzaamheid en cohesie in de buurtschappen. We kiezen voor een buurtschap die zijn identiteit ontleent aan de lokale cultuur en de historie van de plek met veel ruimte en groen. Het buurtschap heeft twee grote gemeenschappelijke en centraal gelegen openbare ruimten. Daarmee creëren we letterlijk ruimte voor het aangaan van sociale contacten in de buurt.

Analyse buurtschappen

Een buurtschap is een kleine bewoonde plaats, maar zonder eigen kerk of marktplein. Het is een verzameling van huizen, boerderijen of molens. Een buurtschap staat los van het aanliggende dorp, in dit geval Odijk. Elk buurtschap heeft zijn eigen identiteit en veelal een sterke sociale cohesie. In dit buurtschap ligt een kwaliteit verscholen die heel goed aansluit bij de wensen van de gemeente voor de ontwikkeling van Odijk-west om zich te kunnen blijven profileren als aantrekkelijke woongemeente.

Wij hebben diverse dorps-landelijke woonwijken stedenbouwkundig geanalyseerd (zie pagina 12) om scherp te krijgen wat deze wijken zo aantrekkelijk maakt. Geslaagde buurtschappen bestaan niet altijd uit kronkelende weggetjes en heel veel openbare ruimte. Deze studie naar buurtschappen op landschappelijke overgangen laat zien dat er juist een strakke verkaveling aan ten grondslag ligt. Zeer kenmerkend zijn:

- niet te lange rechtstanden in de straatlijnen;
- subtiele verspringingen in de rooilijnen;
- afwisseling van nokken evenwijdig aan en haaks op de straat;
- afwisseling van woningtypen;
- het openbare- en privé-groen bepaald voor een belangrijk deel het beeld.

Deze kenmerken worden toegepast in ons plan.



A photograph of a woman with a joyful expression, showing her teeth. She is wearing a light-colored cardigan over a pink patterned blouse. She holds a white ceramic cup with a blue rim. To her left, the shoulder and arm of an older person with white hair, wearing a green jacket over a white shirt, are visible. The background consists of a light green vertical-slat fence. A dark green rectangular box with a white corner cutout on the left side is overlaid on the bottom half of the image, containing the section title.

2. Het plan

Grotere gebiedsontwikkeling

Ruimtelijke opbouw

Het concept 'Het buurtschap van Odijk' gaat uit van twee ensemble van ongeveer 50 tot 140 woningen die rondom de centrale openbare ruimte van een buurtschap liggen. De randen van dit buurtschap heeft een sterke (zicht)relatie met het omringende landschap. We hebben er bewust voor gekozen een groot deel van de buitenranden openbaar te houden en de (representatieve) voorzijdes van de woningen aan deze zijde te situeren. Dit zorgt er voor dat de overgang tussen landschap en nieuwe wijk niet rommelig wordt en dat alle bewoners kunnen genieten van deze overgang (wandelpad). Het buurtschap biedt een andere woonkwaliteit dan al aanwezig is in de gemeente Bunnik. Zij is kleinschaliger dan de bestaande kernen, is bijzonder duurzaam en kent een sterker dan gemiddelde sociale binding.

Het Burgje als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling

De vraag naar woningen in de gemeente stijgt fors, de ontwikkeling van Het Burgje moet opgenomen kunnen worden in deze grotere gebiedsontwikkeling en hier logisch onderdeel van zijn. Het concept 'De buurtschappen van Odijk' kan dit goed faciliteren. De kracht van een buurtschap is dat er met een behoorlijke willekeur invulling kan worden gegeven aan de verdere ontwikkeling van Odijk-West. Er hoeft bijvoorbeeld geen aansluiting te worden gezocht bij dit buurtschap omdat elk buurtschap op zichzelf staat. In het geval bij de

toevoeging van meer buurtschappen is de inbedding in de omgeving met voldoende behoud van de landschappelijke kwaliteit en de verkeersontsluiting. De ontwikkeling van Het Burgje kan zelfstandig, maar ook als opmaat voor een verdere ontwikkeling fungeren.



Ruimtelijke opbouw buurtschap

Op de pagina hiernaast en hieronder staan de principes waaraan Het Burgje zich moet houden.



Woningen

Het buurtschap bestaat in de basis uit woningen. Het buurtschap heeft tussen de 50 en 140 woningen in verschillende types



Trekker

Het buurtschap heeft een trekker. Dit kan van alles zijn: een restaurant, een kinderdagverblijf of speeltuin. De trekker is de verwezenlijking van de identiteit van het buurtschap. Herhaling van trekkers in buurtschappen mag niet.



Grote openbare ruimte

Het buurtschap heeft een centraal gelegen grote aaneengesloten openbare ruimte. Deze draagt substantieel bij aan de woonkwaliteit, de sociale cohesie en geeft de mogelijkheid archeologische waarden in-situ te behouden. De aaneengesloten openbare ruimte bedraagt minimaal 40 m2/woning.



Eigen identiteit

Het buurtschap heeft zijn eigen identiteit en dus ook zijn eigen naam. De trekker is de verwezenlijking van deze identiteit.



Elke buurtschap is duurzaam

In het buurtschap is bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Niet alleen op woningniveau, maar ook op gebiedsniveau.



Elk buurtschap is toekomstbestendig

Bij het buurtschap is extra aandacht voor toekomstbestendigheid. Bewoners kunnen hun hele leven binnen het buurtschap blijven wonen.



Een knipoog naar verleden of omgeving

In het buurtschap is een element opgenomen dat refereert naar het verleden van de plek of haar directe omgeving. Dit kan een landschappelijk, ecologisch of archeologisch element zijn.



Architectonische diversiteit met een dorps karakter

Het buurtschap kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan types en architectuur. Om eenheidsworst te voorkomen mogen maximaal 2x dezelfde typologie en 2x hetzelfde architectuurbeeld naast elkaar gesitueerd zijn.



Voldoende bufferruimte

Eventueel bij een volgend buurtschap moet voldoende “bufferruimte” te zitten. Dit om de landelijke kwaliteit van de omgeving te behouden en de buurtschappen hun eigen identiteit te geven. Tussen elk buurtschap (gevel) dient een bufferzone van 100m¹ te worden opgenomen.



Koppeling van buurtschappen

De trekker van het buurtschap vormt een knooppunt in een langzaam verkeer netwerk. Door tussen de trekkers voet- en fietsroutes te faciliteren ontstaan routes door het gebied die interessant zijn voor de bewoners van de buurtschappen.



Verkeersaansluiting

Het buurtschap dient zijn eigen verkeersprobleem op te lossen. Zowel voor auto- als voor langzaam verkeer.

Ontwikkelingsrichting

Weginrichting

Het buurtschap krijgt een eigen, nieuwe ontsluiting op de Burgweg (N410). In de bestaande Vinkenburgweg en Weteringsdijk wordt een knip gemaakt, zodat deze autoluw worden (alleen bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen/boerderijen). Hulpdiensten kunnen alle woningen vanaf twee kanten bereiken.

De infrastructuur van het buurtschap zelf baseren we op het 'shared space' principe. Het uitgangspunt is hierbij dat verkeerssituaties gereguleerd worden op basis van de eigen verantwoordelijkheid van mensen, in plaats van regels en verkeersborden. We streven daarbij naar ruimtelijke én democratische kwaliteit bij het zoeken naar oplossingen voor de openbare ruimte. De door ons ontworpen openbare ruimte vormt het hart van het buurtschap; een gebied om in te verblijven, anderen te ontmoeten, activiteiten te ondernemen of te ontspannen. Bij een inrichting van de openbare ruimte als Shared Space dient deze uit te nodigen tot sociaal gedrag. De weggebruiker moet aan de omgeving kunnen zien wat gepast en ongepast is. Kenmerkend voor Shared Space is dan ook dat er weinig regulering middels verkeerstekens en/of borden plaatsvindt. De ruimte wordt aan de gebruiker gegeven, de weginrichting is zo min mogelijk dwingend, het gebruik zo flexibel mogelijk en weggebruikers worden gestimuleerd meer eigen verantwoordelijkheid te nemen. Hierdoor treedt een zekere mate van onzekerheid op onder weggebruikers, waardoor rijsnelheden worden verlaagd en onderlinge interactie door oogcontact toeneemt. De gebruikers bepalen vervolgens onderling en met elkaar dat er geen onveilige situaties ontstaan. Dit gedachtegoed past naadloos in de sociale woonomgeving die het buurtschap biedt.

Vanzelfsprekend is dit afhankelijk van het type verkeersruimte in relatie tot gebruik; een hoofdontsluiting kent een meer formele vormgeving gericht op het veilig gebruik, overige verkeersruimten zijn zo informeel mogelijk. In de woonomgeving zijn de lijnen (lijnvormige ruimten) niet te lang. De verkeersruimte is niet (primair) ingericht ten behoeve van het autoverkeer, maar op het gebruik door langzaam verkeer; voetganger, fietser en ruiter. Met name het netwerk van het langzaam verkeer is fijn dooraderd, door middel van paden door de boomgaard. Buiten deze paden begeven fietsers en voetgangers zich tussen overige gemotoriseerd verkeer in de gedeelde ruimte. Het wegprofiel van de wegen binnen het buurtschap is ingesteld op het profiel van 4.80 meter. Bij dit profiel kunnen twee rijdende personenauto's (30 km/u) elkaar passeren. Binnen het wegprofiel van 4,80 is er buiten de kruisingen ruimte gecreëerd voor het uitwijken en of parkeren. Conform het gedachtegoed van shared space is bewust geen harde scheiding gemaakt in de verkeersruimte voor gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer. Bij het bepalen van het wegprofiel is bewust het minimum gehanteerd. Bij een breder profiel zullen automobilisten de neiging hebben om harder te gaan rijden. Bij het minimale profiel zullen bestuurders de rijsnelheid automatisch matigen en alerter rijden wat de verkeersveiligheid vergroot. Met het voorgenomen wegontwerp wordt de openbare verkeersruimte vrij ingericht zonder dat dit afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. De inrichting stimuleert om met een gereduceerde snelheid te rijden en alert te zijn. Doordat op straat parkeren verspreid in het gebied plaatsvindt, levert ook dit geen belemmering op ten aanzien van de verkeersveiligheid of de doorstroming. Hiernaast biedt de verkeersstructuur voldoende mogelijkheid om bij een eventuele blokkade van de doorgang via alternatieve routes te rijden.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is duidelijk dorps met veel ruimte voor informeel gebruik, natuurbeleving en zichtbare duurzaamheid (zoals waterinfiltratie en –berging en natuurvriendelijke oevers). De openbare ruimte is geconcentreerd in twee centrale ruimtes. Deze kenmerken zich door een zekere beslotenheid in contrast met het meer open landschap dat de buurtschappen omzoomt. De centrale ruimtes dragen in sterke mate bij aan de landelijk dorpse sfeer en de identiteit van het buurtschap. In het buurtschap blijft een substantieel deel van de bestaande hoogstamboomgaard behouden. Door de toevoeging van enkele paden en eenvoudige voorzieningen wordt de toegankelijkheid en het gebruik van deze boomgaard vergroot zonder de prachtige sfeer teniet te doen. In het meest zuidelijke buurtschap maken we de geschiedenis van de plek zichtbaar. Het Romeinse grafveld dat hier gelegen heeft, vormt de inspiratie voor de inrichting van een bijzondere speelplaats.

Binnen de buurtschappen komen diverse wandelpaden; dit geeft bewoners de mogelijkheid een ommetje te maken in de eigen woonomgeving. De afwisseling van boomgaard, boerderijerf en uitzichten over het omliggende landschap maken deze routes zeer attractief. In de toekomst kunnen de routes binnen de buurtschappen met elkaar verbonden worden, zodat ook mogelijkheden ontstaan voor een langer ommetje. Er is zo min mogelijk verstening en verharding aanwezig. Alleen waar verharding noodzakelijk is wordt het toegepast. Halfverharding stimuleren. Het materiaalgebruik in de openbare ruimte is zo natuurlijk mogelijk. Dat geldt voor verharding en straatmeubilair. We gebruiken hout, gebakken materiaal, en smeedijzer.

Het bureau van de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit in de Provincie Utrecht heeft destijds in zijn advies over de beoogde ontwikkeling in Odijk-West de potentie genoemd van een eenvoudige fiets- en wandelverbinding langs het Goiren (een lokale watergang). Deze route is een onderdeel van de verbinding tussen de fietsroute over de Achterdijk (van knooppunt 2 tot 62) met die aan de noordwestzijde van Odijk (van knooppunt 42 tot 78). De aanleg van dit fiets- en wandelpad valt buiten dit project, maar wij omarmen de gedachte wel en zijn van harte bereid om de haalbaarheid te verkennen. Doordat de Vinkenburgweg en Weteringsdijk in ons concept autoluw blijven, ontstaat de mogelijkheid deze route op een aantrekkelijke wijze te verbinden met het fietspad langs de N229. Bij de realisatie van deze verbinding creëert de door ons voorgestelde multifunctionele invulling van de boerderij Het Burgje een ideale rustplek. Dit zorgt ook voor verdere interactie tussen de buurtschappen en de omgeving.

De inrichting van de openbare ruimte moet daarom recht doen aan de verschillende functies en betekenissen die deze ruimte voor mensen vervult. We streven bij de inrichting van de openbare ruimte naar een balans tussen verkeer, parkeren, verblijf en alle andere ruimtelijke functies. We kiezen voor minimale straatprofielen (4,80 meter) waarin trottoirs ontbreken. Hierdoor passen automobilisten haast op natuurlijke wijze hun snelheid aan. Het gehele gebied wordt ingericht op een rijsnelheid van 30 km/uur (erftoegangswegen).

Parkeren

Het CBS heeft in 2014 onderzoek gedaan naar het personenautobezit per huishouden. Deze informatie is beschikbaar via Statline van het CBS. In de tabel (bijlage 1) is te zien dat 89% van de huishoudens met de hoogste inkomens twee of minder personenauto's bezit. In de inkomensklasse daaronder neemt dit percentage toe tot 95%. Naar mate het inkomen van de huishoudens daalt, neemt het aantal huishoudens met 2 of meer personenauto's verder af. De huizen die in de buurschap worden gebouwd zijn van het hogere segment. Parkeren vindt primair plaats op het eigen terrein. Er wordt waar mogelijk ruimte gerealiseerd om 2 personenauto's op eigen terrein te kunnen parkeren. De parkeerdruk voor het parkeren op straat zal daardoor erg laag zijn waardoor veel van de gedeelde ruimte vrij blijft voor de verkeersbewegingen van auto, fiets en voetgangers.

Niet bij alle woningen is het mogelijk om te parkeren op het eigen terrein. Bij deze woningen zal daardoor meer straatparkeren plaatsvinden. Aangezien deze woningen zich verspreid binnen het plangebied bevinden zal het straatparkeren ook verspreid plaatsvinden waardoor geen sprake is van overlast. In de onderstaande figuur zijn de locaties aangegeven waar niet op eigen terrein kan worden geparkeerd.

Boerderij "Het Burgje" zal meer bezoekers trekken en heeft daarom parkeervoorzieningen op eigen terrein. Ook hier vindt dus geen parkeren op straat plaats. De verkeersstructuur van het gebied is overigens dusdanig dat men altijd via een alternatieve parallelle route de Vinkenburgweg kan bereiken. Onderstaand is dit geïllustreerd.

Op locaties waar parkeren op straat leidt tot verkeersonveiligheid en dus ongewenst is (Zoals binnen de benodigde rijcurven nabij een kruispunt) kunnen maatregelen worden genomen om parkeren te ontmoedigen door bijvoorbeeld het plaatsen van overrijdbare siganelering/markering. Hiermee blijft de ruimte binnen de rijcurve beschikbaar voor de vrachtwagen/hulpvoertuig, maar wordt de weggebruiker geattendeerd op het niet gebruiken van de ruimte.

Landschappelijke structuren

Belangrijke landschappelijke waarden binnen het plangebied zijn:

- De bebouwingsconcentratie (het "buurtschap") rond de Burgweg en de Vinkenburgweg;
- De archeologische (Romeinse) vindplaatsen in het plangebied;
- Boomgaarden en bosjes, deels behorend bij het landgoed Het Burgje.

Het nieuwe buurtschap 't Burgje geeft deze landschappelijke structuren, ensembles een plek in het plan. De randen van deze buurtschappen hebben een sterke (zicht)relatie met het omringende landschap. Daarnaast blijven de bestaande kenmerkende windsingels en meidoornhaag rondom het plangebied, waarbij het opgaande groen het beeld bepaalt. We hebben nadrukkelijk gekeken hoe we zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij de bestaande woningen. Zo sluiten de achtertuinen van de nieuwe woningen aan op de achtertuinen van de bestaande woningen. Hierdoor wordt voorkomen

dat er opeens wegen langs de achtertuinen van bestaande percelen komen te liggen. Een substantieel deel van de bestaande boomgaard blijft behouden. Ook hier staan de woningen met hun representatieve voorzijde aan de openbare ruimte. Dit bevordert het gebruik en tevens de sociale veiligheid van de boomgaard. Rondom Het Burgje blijft een ruim erf bestaan. Hier wordt de erfbeplanting doorgetrokken die kenmerkend is voor de omgeving. De 6 lindebomen achter de boerderij verplanten we, en geven we een nieuwe plaats op het erf. We passen ook bestaande sloten, houtsingels en hagen zoveel mogelijk in. Een aantal van de 40-jarige meidoornhagen worden verplant en vormen zo weer een nieuwe overgang naar het landschap. De walnoten in het gebied worden allemaal ingepast in de openbare ruimte.

Een substantieel deel van de bestaande boomgaard blijft behouden. Ook hier staan de woningen met hun representatieve voorzijde aan de openbare ruimte. Dit bevordert het gebruik en tevens de sociale veiligheid van de boomgaard. Rondom Het Burgje blijft een ruim erf bestaan. Hier wordt de erfbeplanting doorgetrokken die kenmerkend is voor de omgeving. We passen ook bestaande sloten, houtsingels en hagen zoveel mogelijk in.

Hydrologie

In deze fase hebben we een concept voor het watersysteem ontwikkeld. In het kader van de watertoets bespreken we dit concept in een vroeg stadium met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Primair wordt zoveel mogelijk water vastgehouden door lokaal regenwater te infiltreren. Door de aanwezige zware zavelbodem is de infiltratiecapaciteit echter beperkt. Daarom zal er ook water (tijdelijk) geborgen moeten worden. Dit gebeurt in ons plan onder meer in

(infiltratie)greppels rondom de centrale openbare ruimtes. Het surplus aan water wordt, uiteindelijk, afgevoerd via de bestaande en nieuw te graven watergangen. Meer dan 75% van de oevers richten we natuurvriendelijk in, overeenkomstig met de hoogste norm in GPR Stedenbouw.

Het gebied krijgt een gescheiden rioolstelsel. Dakwater wordt niet op het regenwaterriool geloosd. Alle woningen krijgen een regenton en de rest wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Ecologie

De openbare ruimtes krijgen een functie voor het vasthouden en bergen van water en worden maatregelen genomen om de ecologie en biodiversiteit van het gebied te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van flauwe oevers, voldoende diepte van de sloten en het toepassen van inheemse boomsoorten die passen bij de lokale groeiomstandigheden (bodem, waterhuishouding, wind, et cetera.).

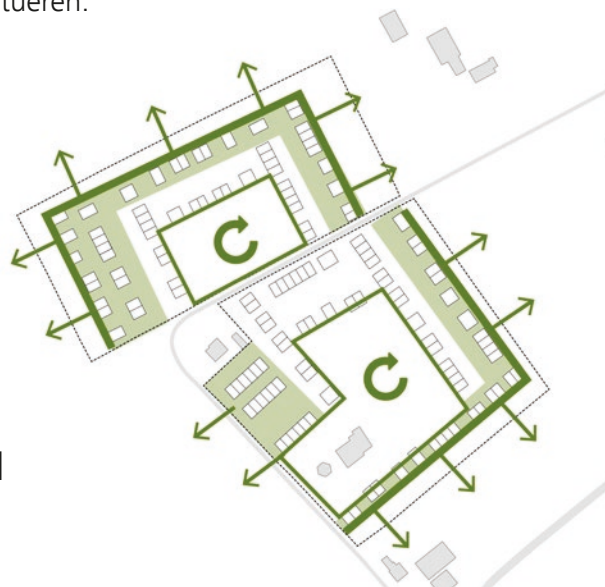
1. Het buurtje ligt om twee grote openbare ruimte met een trekker in het midden

een openbare ruimte kent de Romeinse Grafheuvel en een openbare ruimte wordt door de boomgaard gevormd.



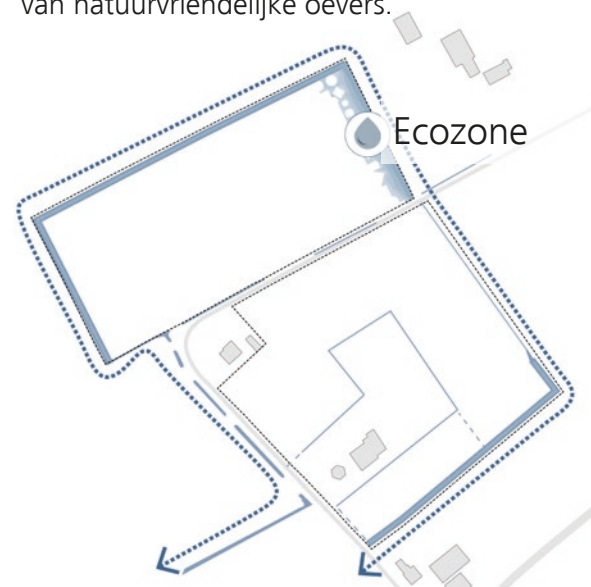
2. Altijd wonen aan de rand

De randen van het buurtschap hebben een sterke (zicht)relatie met het omringende landschap of met de openbare ruimte. We hebben er bewust voor gekozen een groot deel van de buitenranden openbaar te houden en de (representatieve) voorzijdes van de woningen aan deze zijde te situeren.



3. Duurzaam watersysteem

Primair wordt zoveel mogelijk water vast gehouden door lokaal regenwater te infiltreren. Het surplus aan water wordt, uiteindelijk, afgevoerd via de bestaande en nieuw te graven watergangen. Op verschillende plekken is ruimte voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers.



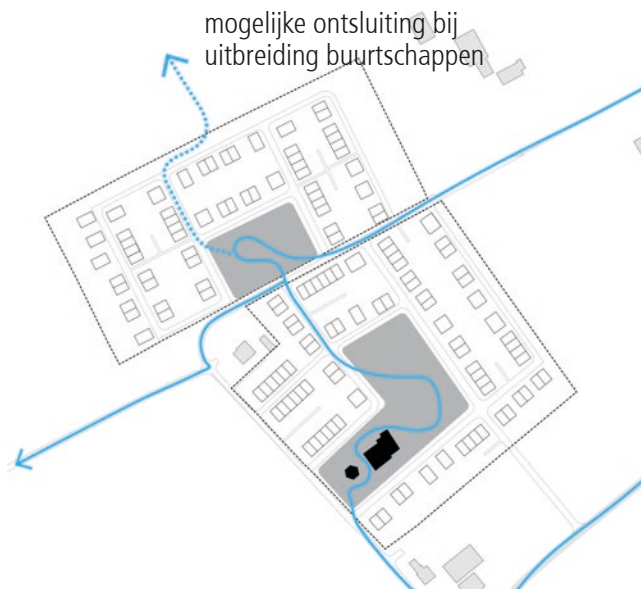
4. Dorpse profielen

De wijk krijgt een nieuwe ontsluiting vanaf de N410. In de bestaande Vinkenburgweg en Weteringsdijk wordt een knip gemaakt zodat deze autoluw worden (alleen nog bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen/boerderijen). Hulpdiensten kunnen alle woningen vanaf twee kanten bereiken.



5. Recreatief netwerk

Binnen het buurtschap komen diverse wandelpaden die de mogelijkheid geven voor het maken van een ommetje in de eigen woonomgeving.



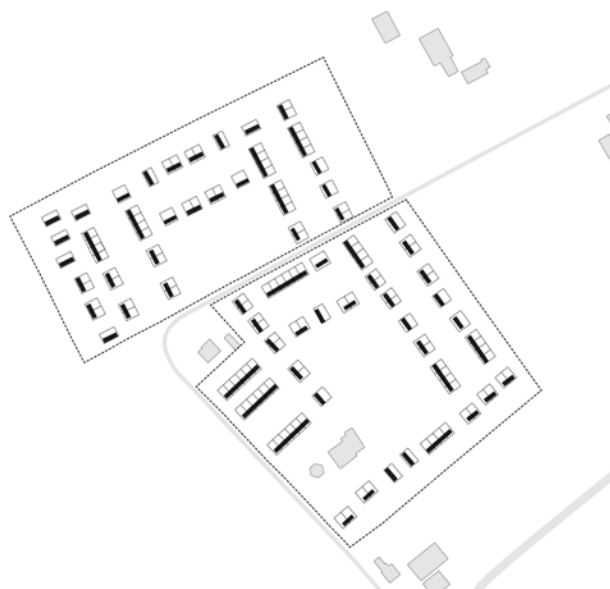
6. Verschillende typen woningen

Het buurtschap heeft tussen de 100-150 woningen in verschillende typologieën. Het buurtschap kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan typologieën en architectuur.



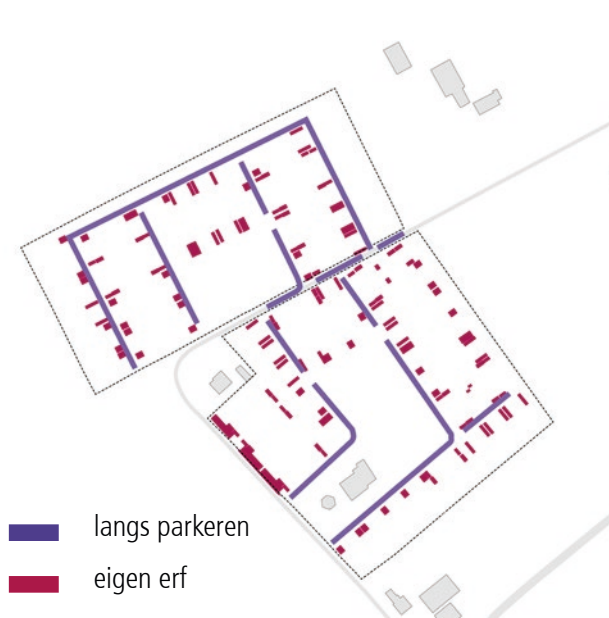
7. Energie

Alle woningen hebben PV-cellen



8. Parkeren

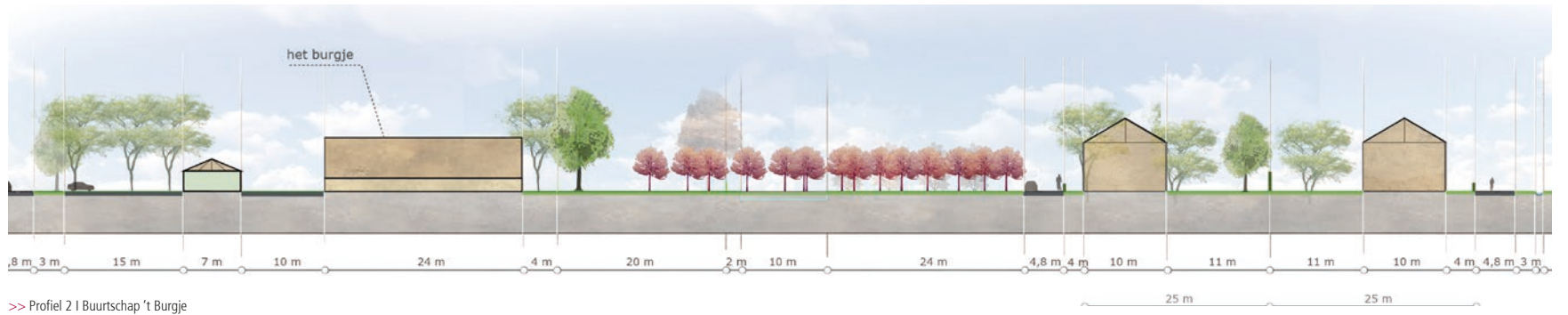
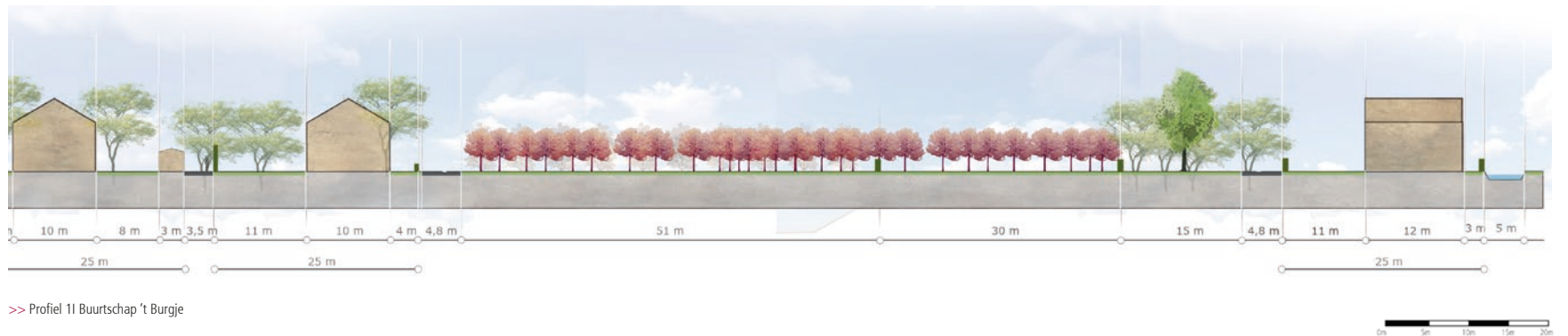
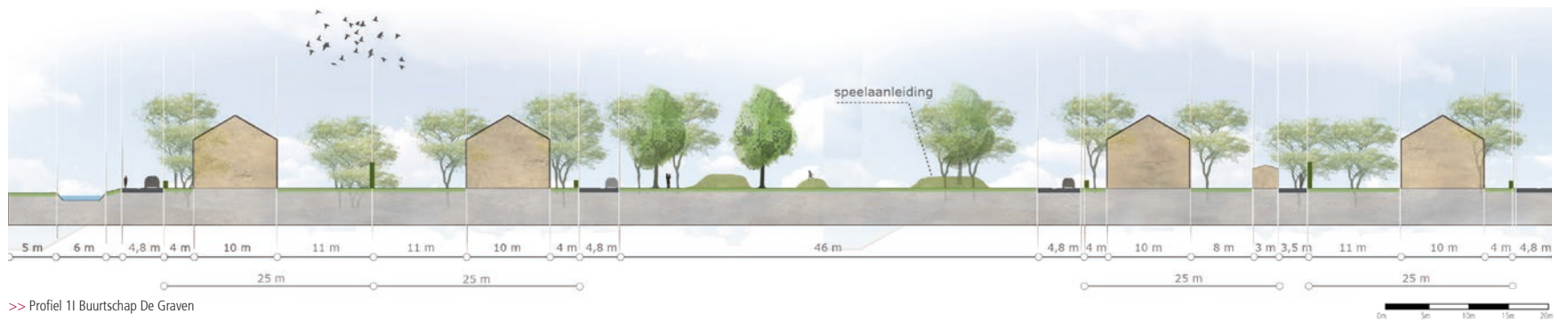
Er is ruimte genoeg om de parkeren op eigen erf. Daarnaast zijn er brede uitwijk -en parkeerstroken langs enkele rijwegen gemaakt, zodat bezoekers hier kunnen parkeren.



9. Afvalvoorziening

In de basis gaan wij uit van eigen containers voor het gescheiden verzamelen van groenafval, papier en restafval. Voor kunststof, textiel en glas komt in elk buurtschap een centraal afvalinzamelingspunt.







A woman with blonde hair is peeking from behind a dark green rectangular box that covers the lower right portion of the image. The background is a blurred forest scene with sunlight filtering through the trees, creating a bokeh effect.

3. De architectuur



Beoogde beeldkwaliteit

Het buurtschap Odijk kenmerkt zich door een ontspannen en dorps karakter. Voor een belangrijk deel wordt het karakter gevormd door het openbaar gebied, de straatprofielen, de positie van de woningen op het kavel, het aanwezige volwassen groen en het zicht op het omringende landschap. Het geheel ademt een zekere nonchalance. Net als in organisch gegroeide dorpen zijn de woningtypen in ons concept gemixt. Hiermee creëren we een zeer dorpse uitstraling. Naast een grote variatie in types zijn de woningen gevarieerd en flexibel, waardoor ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Zo is er ruimte voor starters in de kleinere rijwoningen en zijn alle woningen door hun opzet en dimensionering levensloopbestendig en ook geschikt voor senioren. De dorpse uitstraling ontstaat door andere factoren zoals: mix van architectuur, verspringende nokrichtingen, veel kappen, subtiële verspringingen in de rooilijnen. Daarnaast heeft het buurtschap zeer smalle rijbaanprofielen. De volgende principes zijn leidend voor de architectuur.

1. Mix van woningtypes

We hebben gekozen voor een zorgvuldig afgewogen combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeshuizen. Net als in organisch gegroeide dorpen zijn deze woningtypen gemixt. Hiermee creëren we een hele dorpse uitstraling (in contrast met het meer stedelijke beeld van een 'VINEX-wijk).

2. Dorpse architectuur

Het buurtschap kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan typologieën en architectuur.

3. Verspringende rooilijnen

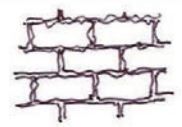
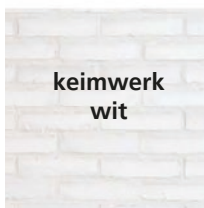
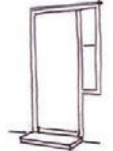
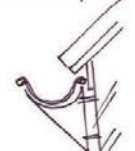
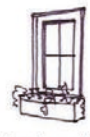
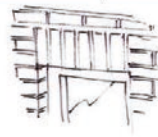
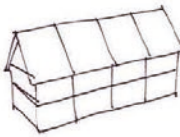
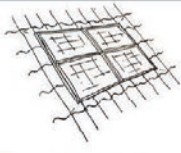
Niet te lange rechtstanden in de straatlijnen en subtiële verspringingen in de rooilijnen zijn zeer kenmerkend. Dit hebben we dan ook toegepast in ons plan.

4. Afwisselende nokrichtingen

Om het informele beeld dat hierdoor ontstaat verder te versterken, liggen de nokrichtingen van de woningen afwisselend evenwijdig aan de straat of juist haaks daarop.

Ook de architectuur van de woningen kenmerkt zich als ontspannen. Een huis dat aansluit bij het buurtschap en de wensen van de bewoner. Een huis wat er altijd al gestaan lijkt te hebben. Samen vormen de woningen het buurtschap; verscheidenheid in harmonie. Speciaal voor Buurtschap Odijk is hiertoe een matrix ontwikkeld. In deze matrix zijn unieke elementen genoemd waaruit een woning is opgebouwd. De combinatie van mogelijkheden is eindeloos.

<< impressies voor de
beoogde beeldkwaliteit

massa	appendages	dakkapellen	ramen	deuren	materiaal	details	kleuren
 vrijstaand dwarskap	 serre	 dakkapel	 standaard raam	 voordeur met stoepje	 de steen van Odijk: eigenzinnig	 golvende keramische dakpan	 licht genuanceerd metselwerk  donker metselwerk lichte voeg  trasraam donker metselwerk donkere voeg  keimwerk wit  rabat antraciet
 2^1-kap langskap	 aangebouwde garage plat		 standaard raam met luiken	 voordeur met stoepje en luifel	 standaard metselwerk	 gootklossen onder overstekken	
 2^1-kap langs & dwarskap	 vrijstaande garage kap		 standaard raam met kader	 voordeur met stoepje & zijlichten	 wit gekeimd metselwerk	 goot op gootbeugels	
 2^1-kap brede dwarskap	 aangekapte uitbouw I		 standaard raam bloembak	 voordeur met stoepje en kader	 horizontale houten delen	 gemetselde rollagen	
 rijwoningen langskap	 aangekapte uitbouw II		 frans balkon: dubbele deuren				
			 frans balkon: enkele deur	 tuindeur: enkele deur		 PV panelen	

De massa; Op het niveau van de bouwmassa zijn er verschillende woningtypologiën, beukmaten en kapvormen. Zo zijn er een twee-onder-één-kap woning met een beukmaat van 6,0 m of 6,6 m, en een brede dwarskap, een rijwoning met een beukmaat vanaf 5,70 m en een langskap of een vrijstaande woning met een beukmaat van 6,6 m. De appendages zorgen voor extra woonruimte en variatie in het straatbeeld. Serres, vrijstaande of aangebouwde garages, aangekapte uitbouwen. De dakkapellen vervolmaken de massa van de woning. Bewoners kunnen kiezen welk huis het beste bij hen past. De vrijheid zit hem in de appendages, zoals dakkapel, erker of een eventuele uitbreiding.

Ramen en deuren

Per woning is er verschil in raamtypes. Het raam kan namelijk worden voorzien van luiken, van een kader of van een bloembak. Er komen een drietal standaard voordeuren dit kan worden aangevuld met zijlichten, een luifel of een kader rond de deur.

Materiaalgebruik

Alle woningen worden voor een klein deel opgetrokken uit de 'Steen van Odijk'. Dit is een kenmerkende steen met een uniek en zeer robuust uiterlijk. De Steen van Odijk wordt in elk geval toegepast in de plint (trasraam), en een enkele keer als accent rondom een voordeur of een raam.

Het standaard metselwerk is een roodbruine steen met een nuanciering in herfsttinten. De nuance zorgt ervoor dat het metselwerk gedurende de dag van kleur lijkt te veranderen.

Bij sommige woningen wordt (een deel van) de woning uitgevoerd in wit keimwerk (geschilderd metselwerk) of hout. Twee woningen met dezelfde massa kunnen op deze wijze een geheel verschillend uiterlijk krijgen.

De keramische pan van de woning is antraciet of middengrijs en sterk golvend.

Details

Alle woningen worden voorzien van details waar de ambachtelijkheid van Odijk tot uiting komt. Rollagen in het metselwerk, dakoverstekken met gootklossen, goten op muursteunen. Er komen zonnepanelen. Deze worden op een respectvolle wijze gegroepeerd op het dakvlak geplaatst.

<< schematische weergave
van alle toe te passen
bouwstenen.



Erfafscheidingen

De overgang van het privéterrein naar het openbaar gebied is altijd een belangrijk aandachtspunt. Een uniforme oplossing voorkomt verrommeling, maar draagt niet bij aan het dorpse karakter van het buurtschap. Elke woning krijgt aan de representatieve zijde een kwalitatieve erfafscheiding in de vorm van een haagbeuk. Deze haagbeuk staat op particuliere grond. Ter plaatse van de achterpaden worden schuttingen geplaatst (trellis met begroeiing, met uitzondering van de berging) met voldoende hoogte (1,80 m), en op de kopse kanten van het bouwblok hoge hagen van ca. 1.80 m hoog, in verband met privacy. Op basis van de kwaliteit van de grond zal ter zijner tijd besloten moeten worden of dit een beuk kan zijn of een andere haag. Deze erfafscheidingen worden vastgelegd in het kavelpaspoort die elke eigenaar ontvangt. Hier staan naast de toe te passen erfafscheidingen ook richtlijnen voor het beheer van groen en monumentale (te behouden) bomen op. Extra aandacht aan de erfafscheiding zal worden gegeven, door middel van een lage bakstenen tuinmuur met haag, bij de entree van de wijk en de wanneer er een ontsluitingsroute langs de zijkant van de woning loopt.



gewenst beeld frontmuren met donker metselwerk lichte voeg



gewenst beeld haagbeuk langs tuinen



gewenst beeld meidoornhaag



gewenst beeld houtsingel

Spelregels dorps bouwen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is er ook ten aanzien van het begrip 'vergunningsvrij' het een en ander veranderd. Er bestaan nog steeds gevallen (activiteiten) waarvoor het niet is vereist dat een omgevingsvergunning wordt verleend, zij het dat deze gevallen nu in twee categorieën zijn te onderscheiden:

- Activiteiten die zowel voor het bouwen als de planologische gebruiksactiviteiten omgevingsvergunningvrij zijn.
- Activiteiten die uitsluitend voor het bouwen omgevingsvergunningvrij zijn.

Op basis van de Wabo is het dan ook nog steeds mogelijk om vergunningsvrij te bouwen. Vergunningsvrij bouwen betekent overigens niet dat er ook op andere vlakken geen regels voor het bouwen gelden. Zo gelden voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken onder andere de regels van het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek en moet voldaan worden aan het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit. Formeel gezien dient een omgevingsvergunningvrij bouwwerk ook te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk wordt echter niet vooraf aan welstandseisen getoetst. Ook ontstaat er geen 'illegale' situatie als blijkt dat het opgerichte vergunningsvrije bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Er is als zodanig geen middel voor handen om er voor te zorgen dat het bestaande bouwwerk alsnog gaat voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Ondanks het bovenstaande zijn er toch bepaalde grenzen aan wat er gebouwd mag worden. Het gaat hier om

uitzonderingen, zogenaamde welstandsexcessen; uitsluitend bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

In de toekomstige ontwikkeling van buurtschap het Burgje hopen we met deze ruimtelijke samenhang ook de basis te leggen voor sociale samenhang. De buurt is de schakel tussen enerzijds de individuele eenheid van het woonhuis en het erf en anderzijds de collectieve eenheid van het dorp.

Dorps Bouwen

- Dorps- en landelijk wonen kenmerkt zich door een schijnbare organische trage groei. Daarbij heeft iedere beslissing en ingreep zijn individuele logica. En aangezien er veel individuen zijn, leidt dat tot een enorme differentiatie en afwisseling in beeld en gebruik. Het aardige is dat dergelijke schijnbaar toevallige situaties ook heel duurzaam zijn, omdat ze ruimte bieden voor aanpassingen in de toekomst, het is niet star.
- Dorps bouwen betekent bouwen en wonen in relatie met het landschap. Dorps wonen refereert aan buiten wonen, een rurale idylle. Doordat de maat en schaal van het dorp beperkt is, is het landschap altijd nabij, heeft het wonen in het dorp een sterke relatie in harmonie met dat landschap. Die relatie met dat landschap ligt op alle niveaus van wonen en leven. Wanneer wordt gebouwd aan een woonomgeving, betekent dat naast het inrichten van de directe woonomgeving ook het versterken en

ontwikkelen van het omringende landschap, zodat het landschap de toegenomen druk kan absorberen.

- Dorps bouwen staat voor kleinschaligheid. Wonen in een dorp heeft alles te maken met maat en schaal. De maat der dingen is overzichtelijk, de mens kan zich relateren aan zijn omgeving. Dit geldt voor zowel de gebouwde als de landschappelijke omgeving.

Spelregels voor een verkaveling

- Kavels zijn geordend en gegroepeerd rondom een gezamenlijke ruimte. De boomgaard of de heuveltjes. Ze vormen als cluster van bebouwing een herkenbare ruimtelijke eenheid. Tevens vormt en begrenst de bebouwing de ruimte.
- Woningen zijn gericht op de gezamenlijke ruimte en hebben een directe zicht- en gebruiksrelatie met deze gezamenlijke ruimte. De entree van de woning en het gezicht van de woning zijn (overwegend) op de collectieve ruimte of op het landschap georiënteerd. Dit ondanks dat intern de entree vaak niet als hoofdingang wordt gebruikt, maar dat de zijingang of achterom deze functie vervult.
- De samenhang van het buurtschap wordt met name gemaakt door maat, schaal en positionering van de bebouwing zelf én de openbare ruimte die daarmee bindend is.
- De verkavelingswijze is afwisselend en los. Er is sprake van een schijnbaar organische groei. Binnen de buurt is een sterke afwisseling in de verkaveling qua richting, kavel-vorm en maatvoering. Denk ook aan diepte, breedte, geren.
- Van verschillende zijden ziet het buurtschap er anders uit.
- Het silhouet is wisselend. Voorkom een monotoon.

- Bouwvolumes kennen een grote differentiatie ten opzichte van elkaar. Er is afwisseling in bouwhoogte, goot- en nokhoogte, bebouwingspercentages, foot-print, vrijstaand, los en geschakeld. Ook in elkaars nabijheid zijn behoorlijke schaalsprongen, wel in harmonie, mogelijk.

Spelregels voor een dorpse architectuur

- Eenvoudige volumes en vormen (ingetogen en functioneel). Geen uitbundige, overdadige bebouwing.
- Ieder pand (gebouw) is afzonderlijk herkenbaar en individueel vormgegeven. In de verkaveling is sprake van een beperkte korrelgrootte (maximaal bouwvolume: geen lange rijtjes, geen grootschalige appartementencomplexen). Waar woningen geschakeld zijn is de maat steeds beperkt. Maximaal 6 woningen in een rij.
- We willen geen eenheidsworst, geen overdadige repetitie, en waarderen aandacht voor zorgvuldige detaillering. Gevelcompositie en kap (goothoogte) spelen hierin een belangrijke rol. We willen een locatiegebonden en -uniek ontwerp, passend in de omgeving.
- De hoofd bouwvormen zijn eenvoudig en kloek, differentiatie zit in het detail.
- Goot- en nokhoogte wisselt op pandniveau. Hetzelfde geldt voor variatie in verdiepingshoogte.
- Zoveel mogelijk ruimte voor verbouw. Zoveel mogelijk ruime verbouwmogelijkheden (dakkapel, erker) passend bij het betreffende gebouw. Zo min mogelijk regels.
- Bij lage dichtheden, ruime kavels, zijn er meer mogelijkheden om vrijheden te geven in beeldkwaliteit. Wanneer objecten dichter

bij elkaar staan (hogere dichtheid) is er meer behoefte aan enige afstemming en samenhang. In ieder geval een overkoepelende verwantschap, waarbij binnen de samenhang ruimte is voor uitzonderingen.

- De gevelcompositie is bescheiden een legt de nadruk op details. Overwegend kleinschalige raam-oppervlakken in de gevel, ramen zijn eventueel opgedeeld door spijlen. Vooral individuele gevelbeelden. Iedere gevel, per pand is uniek. Interne variatie in woningplattengronden en verdiepingshoogte zijn bruikbare elementen om de uniciteit van het gevelbeeld te ondersteunen.
- Woningen en bijgebouwen hebben, bij voorkeur, een kap. De kapvorm is echter vrij, echter in de regel eenvoudig of traditioneel. Langs- en dwars-kappen wisselen elkaar af. Een wolfseind of mansarde past in het beeld, evenals schild- en tentdaken.
- Er worden vooral natuurlijke en/of streekeigen materialen gebruikt, het kleurgebruik is natuurlijk en ingetogen. Ook voor Odijk herkenbare gestuukte/gepleisterde gevels zijn goed denkbaar.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Spelregels voor type gerichte welstandscriteria

Type A: Aaneen gebouwde woningen - L

Situering van het bouwwerk

Opbouw:

- Meer aaneen gebouwde woningen met 2 eind gevels en 1 kopgevel aan de straatzijde

Oriëntatie:

- Gelijk aan de straat met eenmaal een woning in dwarsrichting voorzien van kopgevel.

- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

- Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Bouwhoogte:

- 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm en kaprichting:

- Zadeldak oriëntatie gelijk aan de straat met een uitzondering per blok een woning met dwarskap
- en kopgevel gelijk aan de straat.
- Daken worden met overstek toegepast.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

Gevelopbouw

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een trasraam bovendeel een een dakgedeelte.

Gevelgeleding:

- Horizontale geleding .
- Staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- In de voorgevel mogen geen balkons, erkers en andere uitbouwen worden toegepast.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

- Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking; Dakpan keramisch.

Gevel:

- Metselwerk trasraam en bovendeeel baksteen, keimwerk (wit) en zwart rabat conform hoofdbouwmassa.

Materiaalkleur:

- Baksteenkleur; trasraam donkere tinten met donkere voeg, Bovendeeel baksteen licht gemêleerde tinten afwisselend per type, wit keimwerk.
- Kozijnkleur; Wit, met mogelijkheid voor Oud-Hollandse kleuren (bijv. wit en standgroen).
- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen; gelijk aan het bouwwerk.
- Toepassen van gootlijsten toegestaan.
- Toepassen van ankers in de gevel is toegestaan.

Type B: Aaneen gebouwde woningen - XL

Situering van het bouwwerk

Opbouw:

- Vier aaneen gebouwde woningen met 2 eind gevels en 1 kopgevel aan de straatzijde.

Oriëntatie:

- Gelijk aan de straat met eenmaal een woning in dwarsrichting voorzien van kopgevel.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.
- Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Bouwhoogte:

- 2 bouwlagen met kap.
- Kapvorm en kaprichting:
- Zadeldak oriëntatie gelijk aan de straat met een uitzondering per blok een woning met dwarskap
- en kopgevel gelijk aan de straat.
- Daken worden met overstek toegepast.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

Gevelopbouw

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een trasraam bovendeeel een een dakgedeelte.

Gevelgeleding:

- Horizontale geleding .
- Staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- In de voorgevel mogen geen balkons en hoofdbouw brede uitbouwen worden toegepast. Erkers mogen wel in de voorgevel worden toegepast eventueel geschakeld tussen twee aangrenzende woningen passend binnen de architectuur.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

- Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking; Dakpan keramisch.
- Gevel: Metselwerk trasraam en bovendeeel baksteen, keimwerk (wit) en zwart rabat conform hoofdbouwmassa.

Materiaalkleur:

- Baksteenkleur; trasraam donkere tinten met donkere voeg, Bovendeeel baksteen licht gemêleerde tinten afwisselend per type,

wit keimwerk.

- Kozijnkleur; Wit, met mogelijkheid voor Oud-Hollandse kleuren (bijv. wit en standgroen).
- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen; gelijk aan het hoofdbouwmassa.
- Toepassen van gootlijsten toegestaan.
- Toepassen van ankers in de gevel is toegestaan.

Type C: Twee-aaneen gebouwde woningen - L en XL

Situering van het bouwwerk

Opbouw:

- Twee-aaneen gebouwde woningen met een gezamenlijke langskap.
- Twee-aaneen gebouwde woningen met een gecombineerde langs- en dwarskap.

Oriëntatie:

- Gelijk aan de straat met entreezones aan de straatzijde en zijgevel zijde.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.
- Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Per erf of kavel is er één geschakelde hoofdbouwmassa.
- Bouwhoogte:
- 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm en kaprichting:

- Daken worden met overstek toegepast.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

Gevelopbouw

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een trasraam bovendeele en een dakgedeelte.

Gevelgeleding:

- Horizontale geleding .
- Staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- In de voorgevel mogen geen balkons en hoofdbouw brede uitbouwen worden toegepast. Erkers mogen wel in de voorgevel worden toegepast eventueel geschakeld tussen twee aangrenzende woningen passend binnen de architectuur.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

- Kozijnen; hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking; Dakpan keramisch.

Gevel:

- Metselwerk trasraam en bovendeele baksteen, keimwerk (wit) en zwart rabat conform hoofdbouwmassa.

Materiaalkleur:

- Baksteenkleur; trasraam donkere tinten met donkere voeg, Bovendeele baksteen licht gemêleerde tinten met lichte en donkere voeg afwisselend per type, keimwerk wit
- Kozijnkleur; Wit, met mogelijkheid voor Oud-Hollandse kleuren (bijv. wit en standgroen).

Detaillering:

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen; gelijk aan het hoofdbouwmassa.

- Toepassen van gootlijsten toegestaan.
- Toepassen van ankers in de gevel is toegestaan.

Type D Vrijstaande woning

Situering van het bouwwerk

Zijdelingse afstand:

- Los van elkaar.

Oriëntatie:

- Evenwijdig aan de straat (langsrichting en dwarsrichting beide is mogelijk).
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel, direct aan de weg.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.
- Aan- en bijgebouwen achter de hoofdbebouwing.

Bouwhoogte:

- 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm:

- Zadeldak, mansardekap met verschillende nokhoogtes oriëntatie zowel gelijk aan de straat als haaks op de straat.

Kaprichting:

- Evenwijdig (langsrichting) of haaks (dwarsrichting) op de straat.
- Gevelaanzichten van het bouwwerk
- Gevelopbouw
- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden
- in een trasraam bovendeele een dakgedeelte. Bij uitzondering

komt er een versprongen entreezone voor.

Gevelgeleding:

- Verticale geleding.
- Staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- In de voorgevel mogen geen balkons en hoofdbouw brede uitbouwen worden toegepast. Erkers mogen wel in de voor- en zijgevel worden toegepast passend binnen de architectuur.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze:

- Kozijnen; hout of goedgeijkende andere materialen.

Dakbedekking; Dakpan keramisch.

Gevel: Metselwerk trasraam en bovendeele baksteen, keimwerk (wit) en zwart rabat conform hoofdbouwmassa.

Materiaalkleur:

- Baksteenkleur; trasraam donkere tinten met donkere voeg, Bovendeele baksteen licht gemêleerde tinten met lichte en donkere voeg afwisselend per type, keimwerk wit
- Kozijnkleur; Wit, met mogelijkheid voor Oud-Hollandse kleuren (bijv. wit en standgroen).

Detaillering:

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen; gelijk aan het hoofdbouwmassa.
- Toepassen van windveren en gootlijsten toegestaan.

- Toepassen van ankers in de gevel is toegestaan.

Reclamerichtlijnen

Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen en de straatwand. De gemeente Bunnik heeft specifieke reclame-richtlijnen opgesteld. Voor reclame-uitingen in onderhavig gebied zijn de algemene richtlijnen uit hoofdstuk 11 en de specifieke richtlijnen voor historische dorpskernen (werk- en winkelgebieden) (zie paragraaf 11.4) van toepassing.

Aanvullende criteria voor de gebieden met een BIJZONDER niveau van welstand.

- Specifieke materiaalkleur
- Gevel; baksteen en rabat
- Specifieke materiaalkleur:
- Baksteenkleur; conform Hoofdbouwmassa's van 't Burgje.
- Voegkleur; Donkere trasraam voeg conform hoofdbouwmassa.
- Kozijnkleur; Wit, met mogelijkheid voor Oud-Hollandse kleuren (bijv. wit en standgroen).
- Detaillering: Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.

Welstandscriteria voor specifieke dorps bijbehorend bouwwerk

- Kapvorm: Zadeldak, mansardekap met verschillende nokhoogtes dan zowel gelijk aan de kap van hoofdgebouw.
- Dakhelling: Tussen de 30° en de 50° afgestemd op kap van hoofdgebouw.
- Gevelopzet, -inrichting en detaillering eenvoudig en afgestemd op

het hoofdgebouw.

- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen beton, kunststof, staal of dakpanprofielplaten.
- Dakramen/lichtstraat: Liggend in het dak.
- Kleur: terughoudende gedekte kleur.
- De afstand tot de dakrand en de maximale hoogte worden afgestemd op het bouwwerk de zijanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijgevel van de hoofdbouwmassa.
- Erfafscheidingen: vormgeving zoveel als mogelijk afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan onderhavige criteria.
- Als een erfafscheiding onderdeel is van de begrenzing van de openbare ruimte dan dient deze passend bij de karakteristiek van de straat gerealiseerd te worden.
- In het algemeen geldt geen toepassing van beton, kunststof, staalprofielplaat golfplaat, damwandprofielen of vergelijkbare materialen. Deze materialen worden niet als duurzaam aangemerkt.
- De voorkeur gaat uit hout en/of groen eventueel in combinatie met metselwerk. Altijd afgestemd op hoofdgebouw.
- Dakkapel, maximaal 1 dakkapel per woning-dakvlak.
- Meer dan 1 dakkapel op zelfde dakvlak toestaan indien sprake is van: dakvlak met voldoende lengte (minimaal 10 meter).
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Hoogte en positie van de dakkapel moet gelijk zijn met dakkapellen op hetzelfde bouwblok.
- Detail en hoogte dakrand voorgevel erker gelijk aan detail en

hoogte luifel .

- Detail en hoogte achterzijde uitbouw/ bijgebouwen gelijk aan detail en hoogte garage.
- Indeling passend bij gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouwmassa.
- Zijwangen dakkapel in donkere gedekte kleuren, afgewerkt in kleur van het dakvlak of gevelrabat.
- De afstand tot de zijgevel-lijn of woningescheidende wand bedraagt minimaal 50 centimeter.
- De breedte van de dakkapel aan de voorzijde bedraagt maximaal 50% van het dakvlak.





4. De openbare ruimte

Materiaalgebruik

Duurzaamheid is voor ons niet een ‘groen sausje’ gieten over een conventioneel plan. We verankeren duurzaamheid in ons (ontwerp)proces. We kiezen in ons plan voor materialen die de dorps-landelijke sfeer ondersteunen. De wegen worden bijvoorbeeld uitgevoerd in gebakken klinkers (met karakteristieke molgoot). Op (erf) grenzen plaatsen we hagen (liguster, meidoorn). Waar hekwerken nodig zijn, gebruiken we kastanje-houten afscheidingen. We planten inheemse bomen die passen bij het lokale landschap. Bij de boerderij zijn dit bijvoorbeeld fruitbomen en noten, soorten die aansluiten bij het erf van de boerderij. In het zuidelijke gedeelte kiezen we, in aansluiting op het polderlandschap, voor soorten als de es, els en wilg. Ook de lichtmasten passen qua uitstraling bij de dorps-landelijke sfeer.

Meervoudig ruimtegebruik

De grote openbare ruimtes bieden niet alleen ruimte voor openbaar groen maar zorgen er ook voor dat het archeologische bodemarchief (deels) in situ bewaard kan blijven. Daarmee wordt het veiliggesteld voor eventueel toekomstig onderzoek. Daarnaast krijgen deze openbare ruimtes een functie voor het vasthouden en bergen van water en worden maatregelen genomen om de ecologie en biodiversiteit van het gebied te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van flauwe oevers, voldoende diepte van de sloten en het toepassen van inheemse boomsoorten die passen bij de lokale groeiomstandigheden (bodem, waterhuishouding, wind, et cetera.).

Shared Space

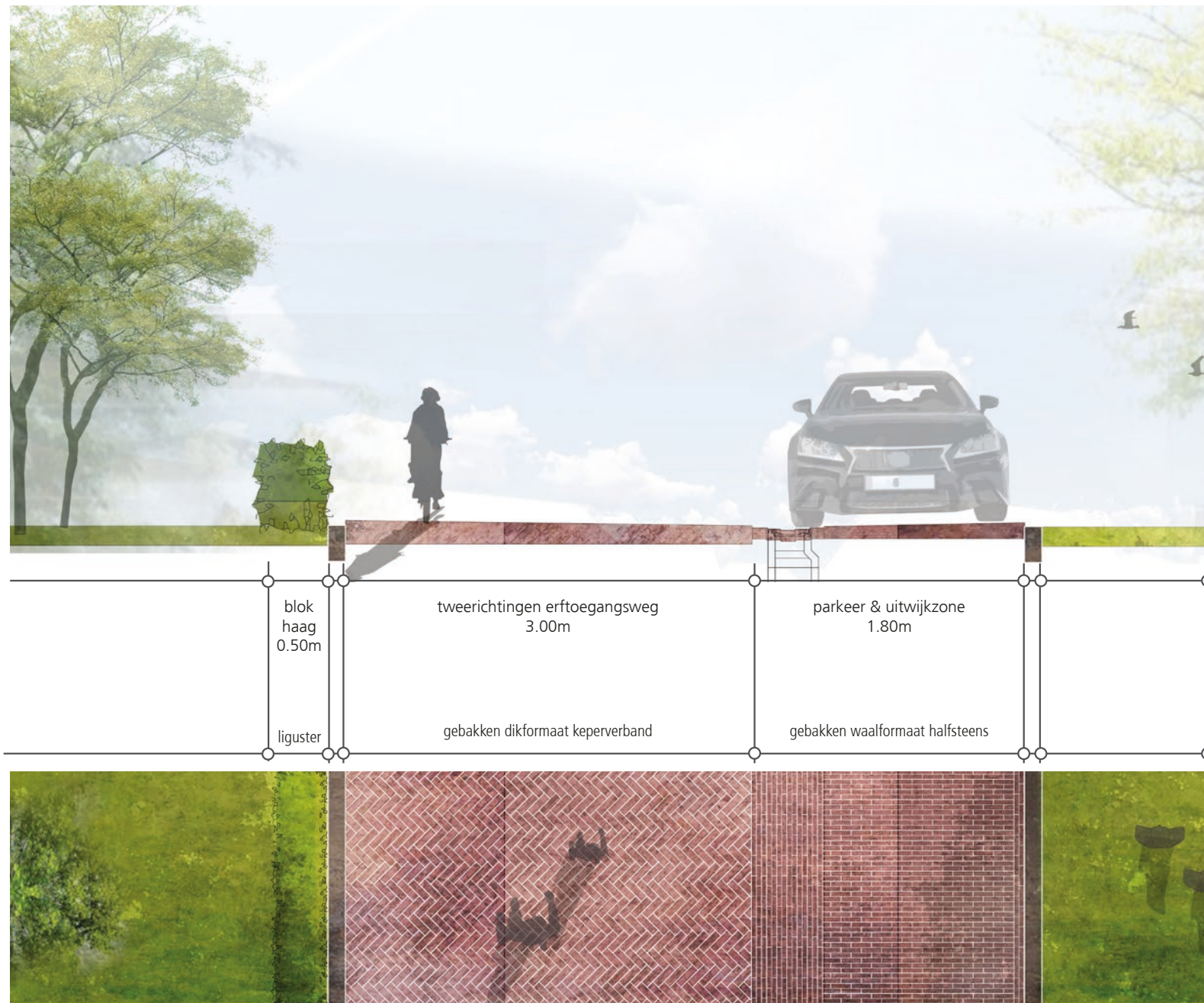
De wijk krijgt een eigen, nieuwe ontsluiting op de Burgweg (N410). In de bestaande Vinkenburgweg en Weteringsdijk wordt een knip gemaakt, zodat deze autoluw worden (alleen bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen/boerderijen). Hulpdiensten kunnen alle woningen vanaf twee kanten bereiken.

De infrastructuur van de buurtschappen zelf baseren we op het ‘shared space’ principe. Het uitgangspunt is hierbij dat verkeerssituaties gereguleerd worden op basis van de eigen verantwoordelijkheid van mensen, in plaats van regels en verkeersborden. De door ons ontworpen openbare ruimte vormt het hart van het buurtschap; een gebied om in te verblijven, anderen te ontmoeten, activiteiten te ondernemen of te ontspannen. De inrichting van de openbare ruimte moet daarom recht doen aan de verschillende functies en betekenissen die deze ruimte voor mensen vervult. We streven bij de inrichting van de openbare ruimte naar een balans tussen verkeer, parkeren, verblijf en alle andere ruimtelijke functies. **We kiezen voor minimale straatprofielen (4,80 meter) waarin trottoirs ontbreken. Hierdoor passen automobilisten haast op natuurlijke wijze hun snelheid aan.** Het gehele gebied wordt ingericht op een rijsnelheid van 15 km/uur (erftoegangswegen). In het profiel is ruimte om aan één zijde van de weg te parkeren.

Ontsluitende en recreatieve fiets- en wandelpaden

Het bureau van de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit in de Provincie Utrecht heeft destijds in zijn advies over de beoogde ontwikkeling in Odijk-West de potentie genoemd van een eenvoudige fiets- en wandelverbinding langs het Goiren (een lokale watergang). Deze route is een onderdeel van de verbinding tussen de fietsroute over de Achterdijk (van knooppunt 2 tot 62) met die aan de noordwestzijde van Odijk (van knooppunt 42 tot 78). De aanleg van dit fiets- en wandelpad valt buiten dit project, maar wij omarmen de gedachte wel en zijn van harte bereid om de haalbaarheid te verkennen. Doordat de Vinkenburgweg en Weteringsdijk in ons concept autoluw blijven, ontstaat de mogelijkheid deze route op een aantrekkelijke wijze te verbinden met het fietspad langs de N229. Bij de realisatie van deze verbinding creëert de door ons voorgestelde multifunctionele invulling van de boerderij Het Burgje een ideale rustplek. Dit zorgt ook voor verdere interactie tussen de buurtschappen en de omgeving.

Binnen de buurtschappen komt een wandelpad; dit geeft bewoners de mogelijkheid een ommetje te maken in de eigen woonomgeving. De afwisseling van boomgaard, boerderijerf en uitzichten over het omliggende landschap maken deze route zeer attractief. In de toekomst kunnen de routes binnen de buurtschappen met elkaar verbonden worden, zodat ook mogelijkheden ontstaan voor een langer ommetje.

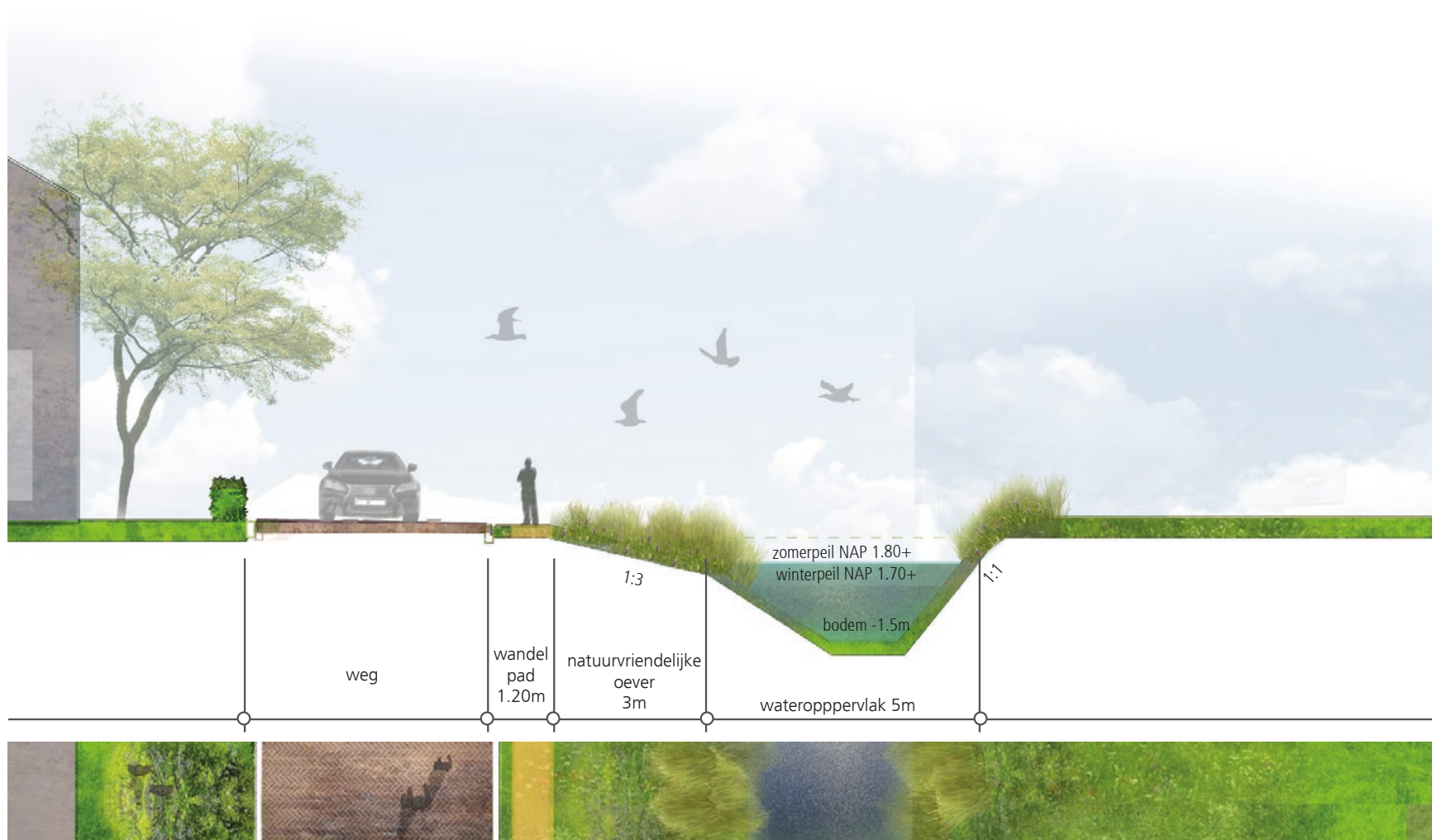


<< principeprofiel 4.80m





<< visualisatie van de
boomgaard en hiernaast
een principeprofiel van de
watergang





De Heuveltjes

In het zuidelijke gedeelte van het buurtschap, laten we de Romeinse geschiedenis van het gebied herleven door de heuvelachtige structuur aan te wenden als speelgelegenheid. Uit de eerste archeologische onderzoeken blijkt dat in het gehele plangebied Romeinse grafmonumenten aanwezig zijn. Elk Romeins grafmonument bestond uit een veelal ronde of rechthoekige greppel. De vrijkomende grond uit de greppel werd gebruikt om de grafheuvel vorm te geven (ADC Archeoprojecten, 2016). In het noordelijk deel van het plangebied, in onze visie buurtschap De Graven, zijn in het landschap cirkelvormige cropmarks te zien. Dit zijn de overblijfselen van de greppels van het graf. De heuvelstructuur zal bijzonder opvallen in het landschap en zal in de volksmond ongetwijfeld een naam krijgen. Wij noemen deze trekker "De Heuveltjes". De invulling met speelelementen wordt afgestemd op de Romeinse geschiedenis en de resten van kasteel Vinkenburg. Op deze manier ontstaat een combinatie tussen spelen en leren. De Heuveltjes zal niet alleen een functie hebben voor het buurtschap maar ook voor kinderen uit Odijk.

Ook aan de zijde van de waterberging met Eco-oever zal er een verwijzing plaatsvinden naar de grafheuvels. Deze krijgt alleen een zeer natuurlijk karakter en vormt hier de zogenaamde 'Eco-zone'.

<< visualisatie "De Heuveltjes"



>> Referentiebeeld van een echte grafheuvel



>> Plattegrond van een opgraving van Grafheuvels met zijn typerende vorm



>> Inspiratie voor speelheuvels en een verwijzing naar de grafheuvels



Het erf

Centraal in het plangebied ligt het erf met boerderij Het Burgje en diverse oudere en minder oude gebouwen. De gemeente hecht er aan c.q. heeft de wens om de boerderij als gemeentelijk monument te behouden en een centrale plek te geven in het nieuwe buurtschap.

Het nieuwe erf rondom Het Burgje

Het nieuwe erf voor Het Burgje is dé plek, het centrale punt en naamgever aan het buurtschap. Wij vinden dat de geschiedenis van de plek bepalend is voor de inrichting van het erf en het (her)gebruik van de gebouwen die erop staan. Het erf is noord-oost / zuid-west georiënteerd. Het bestaat uit een aantal landschappelijke elementen. Dit zijn de moes -en siertuinen aan de noordkant met aansluitend de monumentale boomgaard. Aan de zuid-west kant hebben we het zicht op het omliggende landschap en de ondergaande zon gegarandeerd. Het erf wordt in de zuidwestelijke hoek rechtstreeks vanaf de weg ontsloten, zodat het autogebruik op het erf geminimaliseerd is tot bevoorrading en toegankelijkheid voor mindervaliden.

Het erf en de boomgaard zijn lopend van alle zijden vanuit de buurtschappen bereikbaar. De auto kan hierdoor vanzelfsprekend thuisblijven. Het erf is hét vertrekpunt en terugkompunt voor de dagelijkse beweging via de loop- en wandelparcours door de buurten, met een aansluiting op routes door het prachtige buitengebied. Het boerderijmonument bestaat uit de twee krukhuizen en de achtergelegen deel aan de rand van erf. Andere elementen op het erf zijn de hooiberg en de nieuwe, maar authentieke werktuigenschuur. Samen maken deze erf-elementen het verblijf tot een beschutte en intieme verblijfsplek voor iedereen.

<< visualisatie van het erf

De gebouwen op het erf

Krukhuisboerderij Het Burgje

Om Het Burgje weer goed bewoonbaar te krijgen wordt de boerderij met zorg gerestaureerd. De kap wordt weer voorzien van nieuw riet. De buitengevel wordt waar nodig gerepareerd en voorzien van nieuwe authentiek grijze stuc. Kozijnen en beglazing worden voor zover mogelijk en toegestaan vervangen door een isolerende variant. Wij putten daarbij uit onze eigen ervaring met het restaureren van monumenten. De nieuwe rieten kap wordt geïsoleerd aan de binnenzijde.

Een vervangende hooiberg

De blikken hooiberg wordt gesloopt vanwege de erbarmelijke staat, maar komt als element terug op het nieuwe erf. Onder een nieuwe rietenkap-constructie.

Een nieuwe werktuigenschuur als vervanging voor het verbouwde zomerhuis

Het naast de boerderij staande zomerhuis vervangen we door een nieuwe werktuigenschuur. Hierdoor blijft de landschappelijke waarde van de markante situering samen met de boerderij en de oude knotlinden gewaarborgd. Aan de buitenzijde gebruiken we slechts twee materialen: glas en (zwart)hout, zoals gebruikelijk bij een werktuigenschuur.

