

Van Teylingenweg 100

Kamerik

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan





Inleiding

Aanleiding

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen en het behoud van de bestaande woning aan de Van Teylingenweg 100 te Kamerik. De huidige opstallen met een oppervlakte van ca. 1.500 m² worden gesloopt.

Ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit is in dit document een aantal uitgangspunten opgenomen voor de verdere landschappelijke en architectonische uitwerking en inrichting van het terrein. Voorafgaand aan deze uitgangspunten volgt allereerst een korte analyse van de context van de locatie. De uitgangspunten vormen een afgeleide van deze analyse.

Plangebied

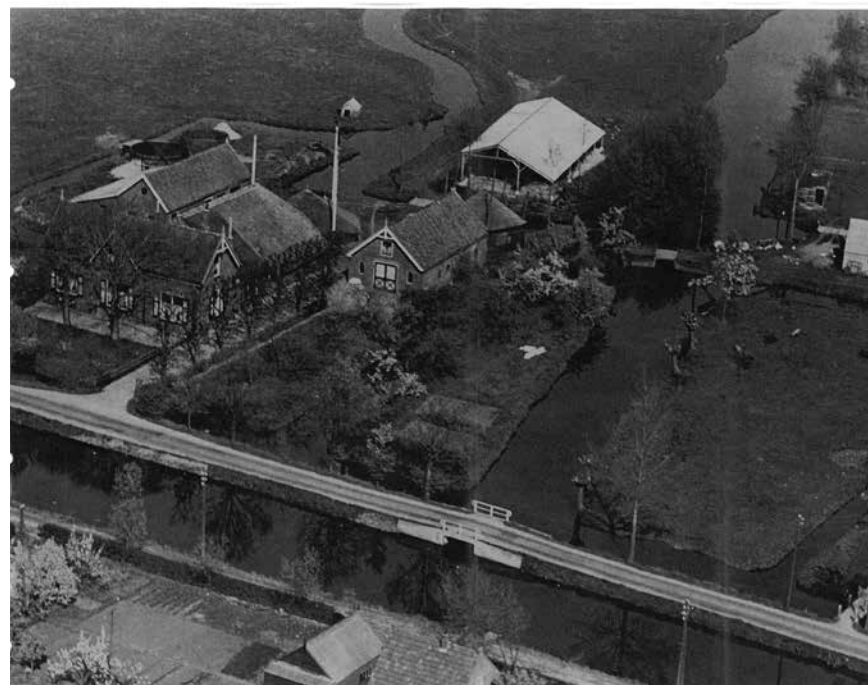
Het plangebied is gelegen ten noorden van het dorp Kamerik in de gemeente Woerden. Het gebied kenmerkt zich door de typerende lange strokenverkaveling haaks op de wetering, passend bij het veenweide slagenlandschap. De Kameriksewetering loopt als een lange lijn door Kamerik en verbindt Kamerik met Woerden en het noordelijk gelegen dorp Kanis. Het overgrote gedeelte van de smalle kavels wordt gebruikt als landbouwgrond voor met name veeteelt.

De bebouwing is geconcentreerd langs de wetering. Boerenbedrijven wisselen elkaar af met burgerwoningen uit diverse bouwperiodes.

Het gebied kenmerkt zich door de kleinschaligheid en de afwisseling met het bebouwde lint en de achterliggende openheid. De sfeer van de boerenerven geeft karakter aan het dorp en de omgeving.

Het boerenbedrijf aan de Van Teylingenweg 100 ligt ook aan deze wetering, het hoofdgebouw ligt parallel aan de weg. Kenmerkend aan deze woning is de detaillering en de symmetrie van de gevel.

Op het terrein zijn in de loop van de tijd diverse opstallen gebouwd. Zo is er aan de woning een stal gebouwd die tot aan de sloot aan de zuidzijde rijkt. Eerder stond hier een rijk gedetailleerde wagenschuur. Zie oude foto hieronder.



Van Teylingenweg

0 5 10 15 20 25





^ Storende bebouwing belemmerd het zicht



^ Bijgebouwen die het zicht belemmeren

< Huidige bebouwing

Analyse

Landschappelijke en stedenbouwkundige context

De omliggende woningen en erven typeren zich door de openheid. De woningen en opstallen staan vaak in een open setting van grasland en/of lage beplanting. Tussen de bebouwing door wordt het oog getrokken naar het achterliggende landschap. Veelal worden de zichtlijnen versterkt door een watergang of karrespoor.

Als er bomen staan zijn dit grote solitaire exemplaren. Uitzondering hierop zijn de knotwilgen welke afwisselend in rijen langs de watergangen staan.

Aan de voorzijde van de omliggende woningen ligt een verzorgde siertuin zoals het van oudsher gebruikelijk is. Er is duidelijk onderscheid in inrichting tussen de voor- en achterzijde van het erf. De achterzijde is in gebruik als boerenterrein voor opslag en stallen.

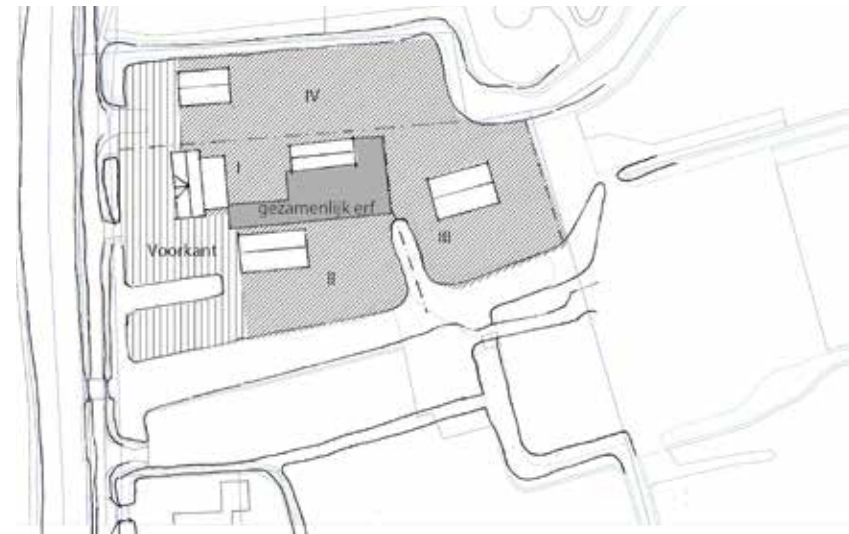
Bij de woonhuizen is hier en daar is een kleinschalige fruitbomengaard of dierenweide aangelegd. Dit versterkt de ervaring van de kleinschaligheid en het agrarische karakter van het gebied.

Van Teylingenweg 100

In het beeld vanaf de openbare weg richting het erf van het plangebied domineren de bijgebouwen, door de plaatsing van een aantal gebouwen met de nokrichting haaks op de verkaveling worden zichtlijnen beperkt en is juist de bebouwing goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De bebouwing is in diverse materialen en stijlen uitgevoerd zodat het geheel rommelig aandoet. Een gevolg hiervan is dat het fraaie woonhuis niet volledig tot zijn recht komt.



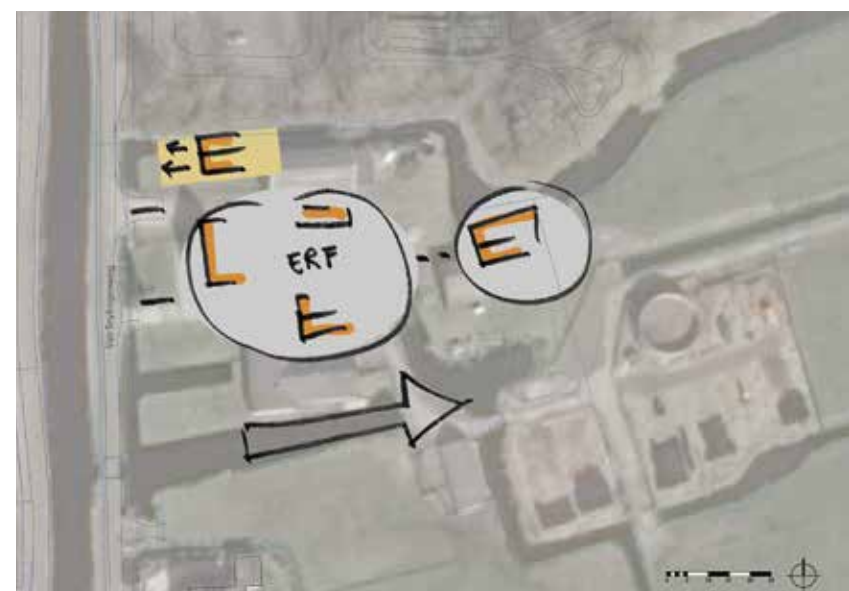
Kavelverdeling



Schematische erfindeling voor- en achterterrein



Zichtlijnen en zone zonder bebouwing of beplanting tbv het zicht



Concept, één woning als lintbebouwing, plus boerenensemble met veldschuur

Uitgangspunten inrichtingsplan

Doordat in dit plan alle bijgebouwen worden verwijderd geeft dit de vrijheid om een nieuwe kavelindeling te maken. Daarbij wordt rekening gehouden met de historische verkaveling en kunnen nieuwe zichtlijnen worden gecreëerd.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het van belang dat de nieuwbouw en de inrichting van de omgeving zich voegt naar de bestaande karakteristieken van Kamerik. Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de kern en het buitengebied. Deze ontwikkeling kan met het toevoegen van woningbouw, in een agrarische sfeer, aansluiten op dit overgangsgebied.

Uitgangspunten voor de erfindeling zijn:

- Sloop van alle bijgebouwen;
- Nieuwbouw van drie woningen;
- Behoud van de bestaande woning;
- Creëren en versterken zicht op achterliggende landschap;
- Behouden sfeer van boerenerf;
- Keuze voor streekeigen boom- en beplantingssoorten;
- Inrichting passend binnen landschappelijke context: versterken van verkavelingsrichting door nokrichting en watergangen in oost-westrichting te plaatsen.

Met deze uitgangspunten is een concept ontwikkeld dat bestaat uit een nieuwe noordelijke woning die onderdeel uitmaakt van het bestaande lint, de overige twee nieuwe woningen zijn onderdeel van een agrarisch ensemble samen met een gezamenlijke schuur/garage en de bestaande woning.

De huidige structuur van water en land blijft grotendeels behouden. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe watergang gecreëerd hiermee wordt de zichtlijn naar het achterliggende gebied versterkt. Door het graven van de watergang ontstaat er aan de zuidzijde een vrijliggend perceel, dit perceel blijft onbebouwd en komt ten goede aan het zicht naar het achterliggende landschap.



Landschappelijk inrichtingsplan

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

Algemeen streefbeeld

Het algemeen streven is een eenvoudig maar zorgvuldig bebouwingsbeeld geënt op een agrarisch ensemble rondom een boerenerf plus een woning 'in het lint'.

De navolgende richtlijnen sluiten aan op dit streefbeeld en zijn dermate flexibel dat de architect de vrijheid heeft om binnen het streefbeeld een eigen invulling aan de bebouwing te geven. De richtlijnen vormen dan ook geen blauwdruk van hoe het exact moet, maar meer een omschrijving van het beoogde beeld en de belangrijkste aandachtspunten daarbij.

Situering en oriëntatie

- De hoofdrichting (nokrichting) van de nieuwe bebouwing is parallel aan de verkeering (oost- west).
- De nieuwbouw op kavel II en III hoort samen met de bestaande woning bij het ensemble van nieuwe (boeren)erf.
- De woning op kavel IV is ondergeschikt aan de bestaande woning en staat achter voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing. Deze woning past in de lintbebouwing en maakt geen deel uit van het boerenerf.
- De woningen direct aan de Van Teylingenweg oriënteren zich naar deze weg.

Bouwmassa

- De bestaande woning behoudt in de nieuwe setting de uitstraling van een hoofdgebouw.
- De nieuwe bebouwing aan de zuid- en westzijde (kavel II en III) zijn nadrukkelijk onderdeel van het ensemble in combinatie met een gezamenlijke schuur en het bestaande woonhuis.
- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en een kap.
- De goothoogte van de bebouwing op kavel II en III bedraagt max. 3 meter.
- De nok van de bebouwing op kavel II en III bedraagt max. 8 meter.
- De woning aan de noordzijde, op kavel IV, heeft een goot en nokhoogte van resp. max. 4 en 9 meter.
- Een gezamenlijk erf biedt toegang tot de woningen van kavel I, II, III en de gezamenlijke schuur.
- De gezamenlijke (kap)schuur wordt uitgevoerd als onderdeel van het ensemble met één bouwlaag en een kap met een oppervlakte van 8 x 18 m.
- De gezamenlijke (kap)schuur fungeert als berging en parkeerplek voor de kavels I, II en III.
- De woning (veldschuur) aan de oostzijde past binnen de boeren typologie en is gepositioneerd als zelfstandige losliggende schuur achterop het erf.
- Mogelijke extra bijgebouwen worden geplaatst uit het zicht van de Van Teylingenweg.

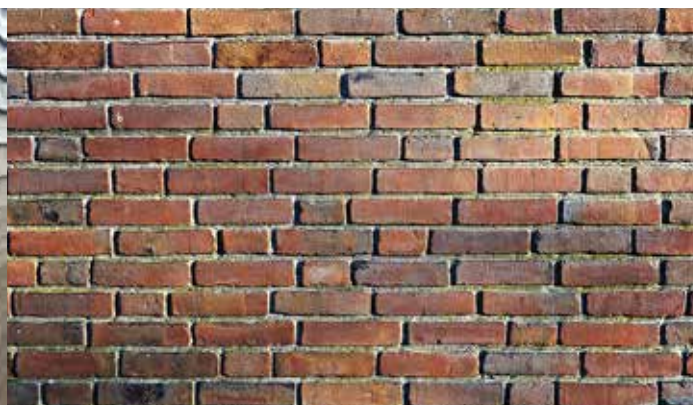


Nieuwe 'wagenshuur' krijgt een eigentijdse en functionele architectonische uitstraling.

Parkeren opgelost in nieuwe kapschuur.



Veldschuur; beeld van doorgaande, prominente kap blijft in stand, robuuste gevelindeling



Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

- De bebouwing heeft een ingetogen uitstraling.
- De nieuwe woningen, die onderdeel uitmaken van het boerenensemble, krijgen de sfeer van eigentijdse bijgebouwen/schuren op het erf.
- De woning op kavel IV krijgt de uitstraling van een woning in het lint.
- Architectonische uitwerking, maatvoering en afwerking afstemmen op het reeds aanwezige woonhuis maar met een duidelijk ondergeschikte detaillering en materiaalgebruik. Passend in de sfeer van een bijgebouw in de (agrarische) context.
- De vormgeving van de woningen dient eenduidig te zijn. Ondergeschikte delen mogen in kleur dan wel materiaal afwijken maar wel in harmonie zijn met elkaar.
- De vormgeving is van een goed kwaliteitsniveau, hoogwaardig en een zorgvuldige detaillering.
- De gebruikte materialen zijn passend bij de sfeer van een authentieke boerenschuur of wagenschuur.
- Het kleurgebruik is terughoudend en sluit aan bij de groene omgeving.
- Nieuwe hoofdgebouwen dienen als één helder bouwwerk te worden vormgegeven met een duidelijk herkenbare agrarische verwijzing.
- De hoofdvolumes krijgen een eigentijdse, sobere en functionele architectonische uitstraling.
- Voorkeur gaat uit naar de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen zoals hout en baksteen en gedekte kleuren.
- Eventuele bijgebouwen in een afwijkend hoofdmateriaal dan het hoofgebouw.
- Daken uitgevoerd met antraciete of rode, matte pan.

Inrichting buitenruimte

- Inrichting van het terrein in aansluiting op de bestaande omgeving.
- Bestaande inritten worden behouden.
- Een gezamenlijke toegangsweg en een gezamenlijk erf geven toegang tot de woningen op I, II en III.
- Kavel IV heeft een eigen inrit.
- De nieuwe woningen aan de Van Teylingenweg krijgen een duidelijk voorerf maar dat mag minder formeel zijn dan de voorruimte van het hoofdgebouw.
- De huidige zichtlijnen moeten behouden dan wel versterkt worden. Dit kan gedaan worden door middel van juiste beplantingslijnen en water- en wegstructuur.
- De oude slotenstructuur wordt aan de achterzijde hersteld met een verbinding naar het achterliggende landschap.
- Het erf dient als één ruimte te worden ingericht en gematerialiseerd. Daarbij wordt de vorm afgestemd op de (nieuwe) bebouwing.
- Parkeren vindt plaats uit het zicht van de Van Teylingenweg en in de kapschuur.
- Een zone van 10 meter langs het water op kavel II en III moet vrij blijven van (vergunningsvrije) bouwwerken en hoog groen tbv het zicht naar het achterliggende landschap.
- Als verhardingsmaterialen: gebakken klinkers en/of boerengrind (waterinfiltratie) voor de eventuele paden langs de hoofdgebouwen.
- Toe te passen boom- en beplantingsoorten dienen streekeigen te zijn.
- Als erfafscheiding kunnen hagen of houten hekwerken worden gebruikt.
- Gebruik van erfafscheidingen worden tot het minimale beperkt.



Leilindes voor de voorgevel

Karrespoor naar de achterliggende woning 'veldschuur'.



Haag van Esdoorn als erfscheiding met het erf.



Solitaire boom centraal op het erf.



Boerengrind



Paden van gebakken klinkers icm grind

Hoofdstructuur beplanting

De leidraad voor de inrichting van de erven is dat het zicht moet geven op het achterliggende (open) landschap en de huidige zichtlijnen behouden dan wel versterkt moeten worden. Daarnaast moet de uitstraling van de (groen)inrichting passen bij de omgeving en de sfeer van een boerenerf.

Dit kan worden bereikt door juiste materiaalkeuze in verharding, het op elkaar afstemmen en de structuurbepalende beplanting als eenheid te hanteren.

De voortuinen krijgen een eenvoudige indeling. Beplanting dient streekeigen te zijn. Zie ook 'Handreikingen beplanting in het buitengebied' van de gemeente. Op de (achter)percelen is plek voor een solitaire boom van de 1^e grootte.

De bestaande leilinden langs de bestaande inrit blijven behouden. Er worden drie extra leilinden aangeplant langs de voorgevel van de bestaande boerderij. Aan de zuidzijde van de bestaande leilinden is plek voor een moes- of pluktuin. Op deze plek was vroeger ook de nutstuin.

Om het boeren ensemble niet te verstoren moet er zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van enige afscherming. Als afscherming gewenst is kan er gebruikt gemaakt worden van een esdoornhaag. Slim gepositioneerde hagen kunnen voldoende afscherming geven om privérúimte te garanderen. Hagen mogen niet hoger zijn dan 1,20 m. Tussen kavel IV en het boerenensemble is een wat robuustere afscherming gewenst. Ruimtelijk hoort dit perceel niet bij het boerenerf. Tussen deze woning en het erf wordt een houtwal met streekeigen beplanting voorgesteld.

De achterliggende woning 'veldschuur' is bereikbaar via het gezamenlijke erf. Bij de erfgrans loopt er een karrespoor richting de woning en het achterliggende gebied. De schuur ligt in een open gebied met de sfeer van gras- of hooiland.

Beplantingssoorten

Solitaire erfbeplanting

bijv. Quercus robur, Tilia Aesculus hippocastanum

Haag

Esdoorn - Acer campestre

Houtwal

Een menging van de onderstaande soorten:

Zwarte els - Alnus glutinosa

Krentenboom - Amelanchier Lamarckii

Gele kornoelje - Cornus mas

Ruwe berk - Betula pendula

Hulst - Ilex aquifolium

Vuilboom - Rhamnus frangula

Zwarte bes - Ribes nigrum

Schietwilg - Salix alba

Siertuinbeplanting

Hierbij kan gedacht worden aan:

Boerenjasmijn Philadelphus-hybriden

Gelderse roos - Viburnum opulus

Hortensia - Hydrangea

Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus

Liguster - Ligustrum ovalifolium

Vlier - Sambucus nigra



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement