



Nieuwpoort R.

BREUDIJK 52 HARMELEN

Inrichtingsplan &
beeldkwaliteitsplan
Oktober 2023



Inleiding

Aanleiding

RV&O is initiatiefnemer voor de transformatie van de paardenhouderij/fruitteelt aan de Breudijk 52 naar woningbouw. Sinds 2010 is er veel leegstand in de paardenboxen en het fokken van paarden is geen succes. Het bedrijf is geen toekomstbestendig agrarisch bedrijf meer en de exploitatie is al jaren niet zoals gewenst. Met deze reden hebben de eigenaren besloten om naar andere toekomstmogelijkheden te kijken en het bedrijf te beëindigen.

RV&O heeft onderzocht wat voor deze situatie een haalbare casus is, aansluitend bij de huidige en lange termijn marktvraag voor de gemeente Woerden. Door de bestaande opstallen te verwijderen kan aan de hand van de "ruimte voor ruimte regeling" bepaald worden wat de gewenste volume is voor nieuwe bebouwing. Aan de hand van deze regeling is een plan opgesteld wat is voorzien van 4 nieuw te bouwen woningen. Deze transformatie past binnen de huidige beleidscontouren.

Ontwikkeling

De huidige locatie was van oorsprong een vleesvarkensbedrijf en opfok- en legkippenbedrijf. De familie heeft het omstreeks 1997 omgezet naar een agrarische paardenhouderij (inclusief stapmolen, weidegang, binnenbaan, buitenbaan, springtuin, langeercirkel, paddock) samen met verhuur van paardenboxen met verzorging en het kleinschalig fokken van paarden.

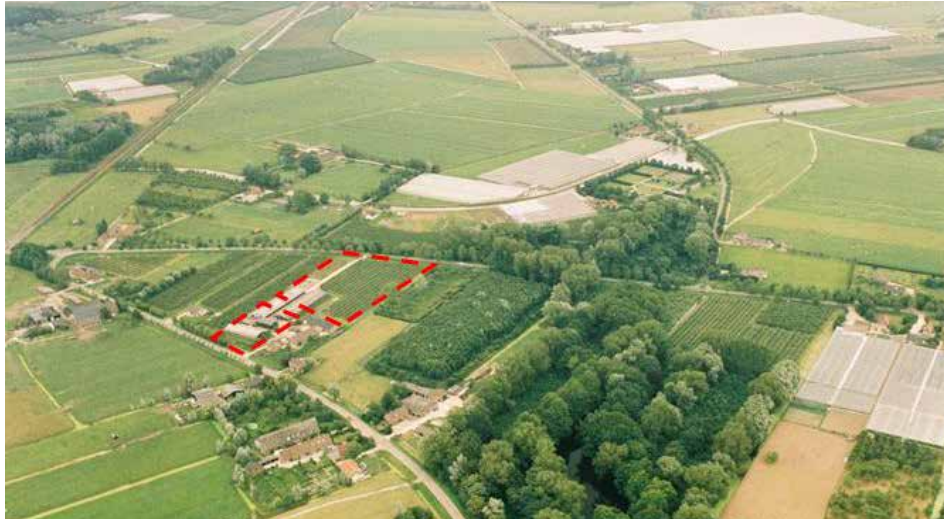
Het perceel omvat in totaal 22.126 m² waarvan het plangebied niet het gehele perceel betreft. Voor de ontwikkeling wordt alleen gekeken naar het deel waar momenteel opstallen gesitueerd zijn.

Door de bestaande opstallen te slopen ontstaat er ruimte voor een nieuwe ontwikkeling. In totaal wordt er meer dan 4.000 m² aan opstallen gesloopt. Wat ook een minimum vereiste is voor de ruimte- voor ruimte regeling op provinciaal niveau. De voorgenomen ontwikkeling is volledig in overeenstemming met het geldende gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Straat	Breudijk
Huisnummer	52
Plaats	Harmelen
Gemeente	Woerden
Bouwjaar	1900 - 1920
Kadastraal perceel	L - 1445
Perceeloppervlakte	22.126m ²
Functie	Wonen/fruitteelt/paardenhouderij (bedrijvigheid)
Bestemminsplan	Agrarische metfunctieaanduiding paardenhouderij
Energielabel	n.v.t.
EPA-U advies	Niet aanwezig
Nieuw plan	Woningen



Analyse



Directe omgeving

De oudste schriftelijke vermelding van Harmelen dateert van 1202, wanneer het nog "Hermale" wordt genoemd. Vanouds was Harmelen een agrarische gemeente, waar naast de veeteelt vanaf het begin van de 20e eeuw ook tuinbouw voorkwam. Vandaag de dag behoort het tot de gemeente Woerden en telt Harmelen 8.155 inwoners.

Ten zuiden van de planlocatie ligt het Vijverbos (op de afbeelding rechts naast de planlocatie). Dit is een natuurgebied van ongeveer 22 hectare en valt onder het Natuurnetwerk Nederland en bestaat voor een groot deel uit essenhakhout en waterpartijen.

Vijverbos en bestaande kamers

Het vijverbos bestaat voor een groot deel uit essenhakhout en waterpartijen. Daarnaast is er opgaand loofbos, grasland en een boomgaard. De vijver is van oorsprong ook een kleiput, maar is veel minder diep en is bovendien in de loop der tijd omgevormd tot een waterpartij met fraaie gebogen vormen.

Direct grenzend ten zuiden van het plangebied ligt het Vijverbos. Dit is een natuurgebied van ongeveer 22 hectare en valt onder het Natuurnetwerk Nederland en bestaat voor een groot deel uit essenhakhout en waterpartijen. Daarnaast is er opgaand loofbos, grasland en een boomgaard.

Het Vijverbos bestaat uit verschillende 'kamers' gescheiden door watergangen. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een extra 'kamer' toegevoegd aan het vijverbos. De wandelroute in het plangebied wordt openbaar toegankelijk.



Structuurvisie Woerden

De structuurvisie benoemt dat de as Haarzuilens Linschoten geaccentueerd is als streefpunt om de ecologische hoofdstructuur zo veel mogelijk te combineren met het recreatieve netwerk, waardoor de natuur door recreanten ervaren kan worden.

De Breudijk valt binnen het karakter het karakteristieke Oeverwal landschap, hierlangs loopt een belangrijke historische ecologische verbindingen tussen Landgoed Linschoten en Haarzuilens. Vooral het gebied tussen Breudijk en de bebouwde kom van Harmelen wordt als lommerrijks getypeerd. Dit is mede te danken aan het Vijverbos.



Te slopen opstallen

De met rood gearceerde opstallen zullen in zijn geheel worden verwijderd en hierbij het plangebied vormen.

De te slopen opstallen zijn binnen de gewenste ontwikkeling van groot belang aangezien deze ontwikkeling is opgezet aan de hand van de ruimte voor ruimteregeling. Door de bestaande opstallen te slopen wordt ruimte gemaakt voor nieuwe ontwikkeling. In totaal zal 4.096 m² aan opstallen worden gesloopt.

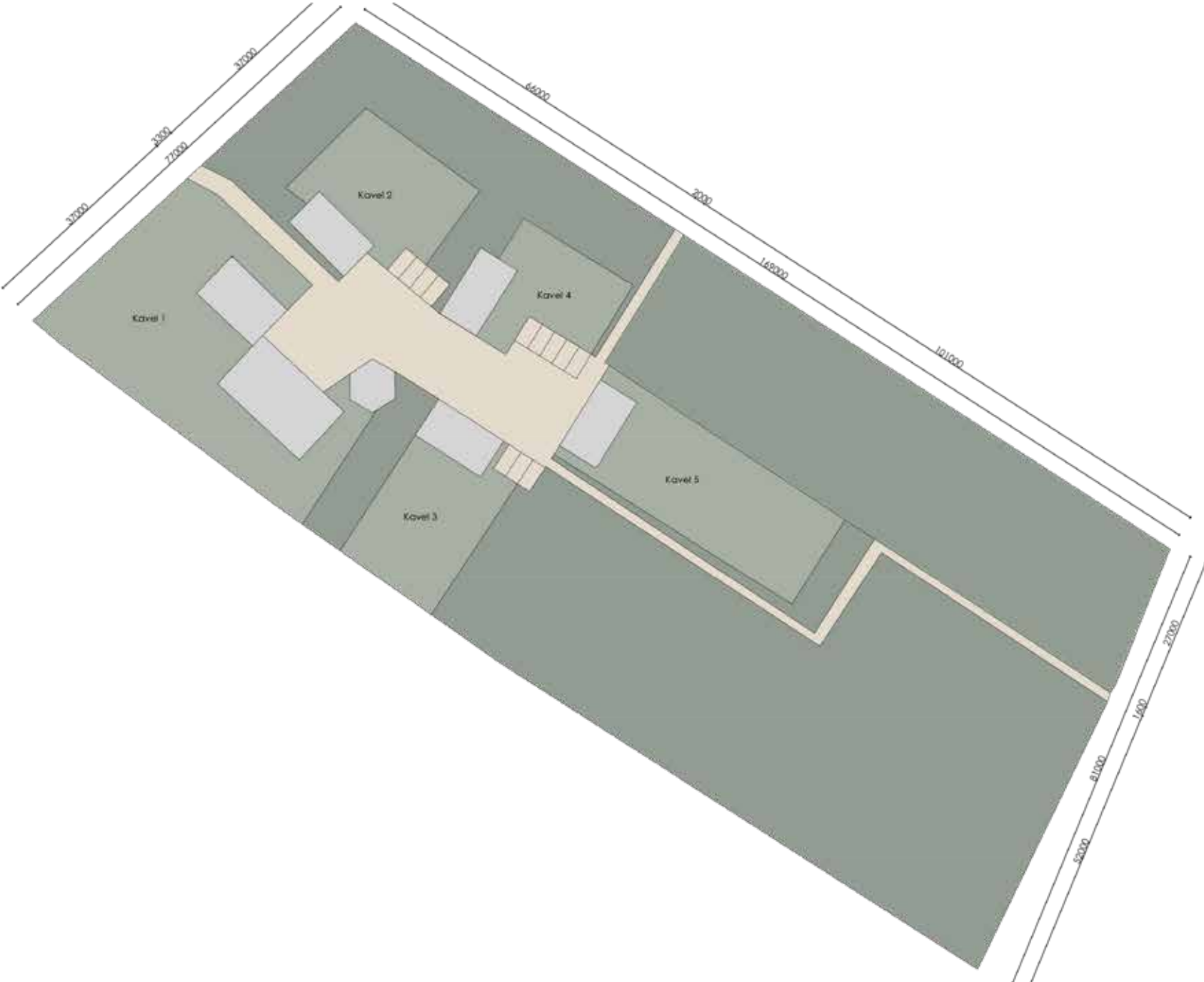


*geleidelijke overgangen van tuin -
erfbepanting - landschap*

*hoogstam
boomgaard
(voor erf)*



*natuurlijke oevers bij
alle watergangen*



Uitwerking in 3D



Uitwerking in 3D



Uitwerking in 3D



Uitwerking in 3D



Uitwerking in 3D



Uitwerking in 3D



Inrichting

Het streven van voorliggend plan is een compact samenhangend erfensemble (boerenerf) creëren, inclusief de bestaande woning als hoofdgebouw met de nieuw te realiseren woningen als schuurachtige volumes. In de navolgende punten/richtingslijnen wordt ingegaan op het sfeerbeeld en het streven van het plan. Dit document vormt dan ook geen definitieve blauwdruk van hoe het exact moet worden, maar is een omschrijving van de belangrijkste aandachtspunten.

Situering en oriëntatie

- De hoofdrichting (nokrichting) van kavel 2 en 3 zijn parallel aan de nokrichting van de bestaande woning en de hoofdrichting van kavel 4 en 5 is haaks aan de nokrichting van de bestaande woning.
- Alle nieuwe bebouwingen staat aan een gemeenschappelijke erfruimte en zijn hier ook op georiënteerd.
- De bestaande inrit aan de Breudijk blijft behouden en geeft toegang tot het gezamenlijke erf. De inrit aan de Appel- laan komt te vervallen.

Bouwmassa

- De bestaande woning blijft behouden met één achtergelegen schuurvolume.
- De nieuwe bebouwingen zijn schuurachtige volumes variërend in massa en uitstraling.
- Hoofd- en bijgebouwen kunnen gekoppeld worden.
- Alle nieuwe bebouwingen bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De hoofdgebouwen zijn variërend in grootte van 500m³

tot 600m³.

- De goothoogte voor alle nieuwe bebouwingen bedraagt maximaal 3 meter.
- De nokhoogte voor alle nieuwe bebouwingen bedraagt maximaal 8 meter.
- Om diversiteit in massa te creëren kan een enkele woning een afwijkende goot- en nokhoogte van max. 4 goot en 9 nok hebben.
- De hellingsgraad van de hoofdgebouwen zit tussen de 30 en 60 graden.
- Goot- en nok bijgebouwen 3m en 6m, dakhelling bijgebouwen 30-60 graden, uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning.
- De hierboven genoemde standaardvolume kunnen worden uitgebreid met een dakkapel, aanbouw of overstek.
- Mogelijke aanbouwen worden geplaatst uit het zicht.

Vormgeving, materiaal en kleurgebruik

- De nieuwe bebouwingen hebben een ingetogen uitstraling.
- De nieuwe bebouwingen krijgen een eigentijdse en functionele architectonische uitstraling.
- De materialisatie van de nieuwe bebouwingen bestaat uit houten gevelbekleding in combinatie met accenten van glas, staal en zink.
- De uitvoeringen van de kleur van hout mogen verschillen, hierdoor zijn de woningen apart van elkaar te onderscheiden. Denk hierbij aan zwart, vergrijsd, naturel en donker hout.

Inrichting

Erfinrichting

- Eén gezamenlijke toegangsweg en gezamenlijk erf geven toegang tot alle nieuwe bebouwingen.
- Er wordt een zichtlijn/doorkijk gecreëerd vanaf de Breudijk tusssen kavel 3 en 5 door naar de achtergelegen bebossing.
- Er worden nieuwe watergangen aangelegd die aansluiten op de bestaande watergang aan de Appellaan.
- Voor de verharding bij de gezamenlijke toegangsweg en gezamenlijk erf wordt halfopen verharding, zoals grind of klinkers toegepast die past bij de omgeving en het boerenerf.
- Aan de Breudijk wordt een voorerf gecreëerd met een boomgaard.
- Aan de Appellaan worden diverse bebossingen aangeplant. Exacte uitwerking nader te bepalen door landschapsarchitect. De kavels zijn niet zichtbaar vanaf de Appellaan.
- De verschillende kavels worden afgescheiden van elkaar middels groene erfafscheidingen.
- Parkeren binnen het erf is volledig uit het zicht vanaf de straatzijde.

Landschapsadvies Vollmer & Partners

- De bosvakken worden aangeplant als essenhakhoutbos. Het sortiment bestaat uit overwegend essen. In het middelste deel staan enkele elzen als boomvormers, de randen worden meer verdicht met sleedoorn en meidoorn.
- De boomgaard aan de voorzijde van het erf bestaat uit hoogstamfruitbomen. Deze zijn inheems en bestaan uit oude soorten, bij voorkeur lokale of regionale soorten;
- De boomgaard aan de noordzijde van het erf bestaat uit laag- of halfstamfruitbomen. Deze zijn inheems en bestaan uit oude soorten, bij voorkeur lokale of regionale soorten, met ruimte voor bloemrijke stroken langs de randen en een insectenhotel;

- De oever aan de zuid- en oostzijde van het erf is goed bezond. Onderzocht wordt of deze kan worden voorzien van een natuurlijke oever of een plasdraszone, verrijkt met een kruidrijk mengsel.
- De achtererven/ tuinen van de private woningen zijn met natuurlijk materiaal ingekaderd door middel van hagen, een vlechtwerk van wilgentenen, een schapenhek of een combinatie van deze erfafscheidingen;
- De gemeenschappelijke erfruimte is uitgevoerd in klinkerverharding of grond en de parkeerplaatsen in open verharding (infiltratiekeien of graskeien);
- Paden op het achtererf zijn uitgevoerd in halfverharding en bospaden zijn uitgevoerd als houtsnipperpad.
- De watergangen worden uitgevoerd in natuurvriendelijke oevers. Met in iedergeval aan één zijde een talud van 1:3, ontwerp en aanleg watergangen in samenspraak met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Referentiebeelden

In de navolgende pagina's zijn diverse referentiebeelden te zien. Met deze beelden wordt een mogelijk uitwerking weergegeven.

Referenties



Referenties



Project

Uitwerking - Breudijk 52 Harmelen

Datum

20-05-26

Status

Concept

Architect

N Kroes

STUDIO 110
architectuur

VOLLMER &
PARTNERS
stedebouw en landschap

