

Mijzijde 88a Kamerik

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

Inleiding

De locatie Mijzijde 88a is beschikbaar gekomen voor de bouw van woningen na het verhuizen van de Eben Haëzerschool naar de Overstek. In deze notitie zijn de ambities verwoord die de gemeente Woerden heeft bij de realisatie van het kleinschalige woningbouwproject op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit.



Luchtfoto van het plangebied in de omgeving



Luchtfoto van het plangebied met plangrens

Stedenbouwkundige context

De Mijzijde ligt aan de Kamerikse Wetering die in de Middeleeuwen is ontstaan ten behoeve van de ontginning van het veenweidegebied. Langs deze wetering zijn twee wegen ontstaan, de Mijzijde ten westen en de van Teylingenweg ten oosten. Hieraan hebben boeren zich gevestigd die hier hun boerenerven hebben gerealiseerd. Zo is de karakteristieke lintbebouwing ontstaan waaraan het dorp Kamerik is gevestigd. Het perceel, dat net achter de lintbebouwing ligt, is eeuwenlang een weiland geweest. In de jaren '60 en '70 (van de vorige eeuw) is Kamerik uitgebreid en zijn in het oosten woningen gebouwd. Om voldoende voorzieningen te hebben voor de nieuwe bewoners is op het betreffende perceel eind jaren '60 (van de vorige eeuw) een school gebouwd. Later zijn ook aan de westzijde van Kamerik (jaren '80 en '90 van de vorige eeuw) en noordzijde (jaren '10 van deze eeuw) woningen bijgebouwd. Ook is aan de noordwestzijde een sportlocatie met scholencluster gekomen waardoor het perceel nu aan de noordzijde van het dorp Kamerik ligt, waar deze vroeger midden in de weilanden lag.

De school en bijbehorende gebouwen zijn in 2020 gesloopt. Sindsdien is het perceel braakliggend. Het perceel wordt rechtstreeks ontsloten aan de Mijzijde tussen de woningen Mijzijde 86 (ten zuiden van de ontsluitingsweg) en Mijzijde 88 (ten noorden van de ontsluitingsweg). Aan deze ontsluiting zijn ook parkeerplaatsen aanwezig. Het perceel ligt achter de bestaande voorerven aan het lint aan de Mijzijde en wordt geheel omgeven door een watergang.



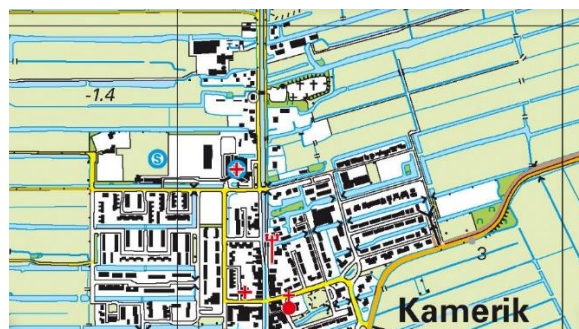
1850



1970



1990



2021

Stedenbouwkundig concept

Het perceel wordt als achtererf ingericht met moderne schuurwoningen die refereren naar de karakteristieke boerenerven met schuren en stallen achter de lintbebouwing. Het erf vormt een collectieve ruimte. Op het perceel is aan de oostzijde ruimte voor vier tot zes woningen. De westzijde wordt landschappelijk ingericht. De woonomgeving wordt groen, klimaat adaptief en natuur inclusief ingericht.

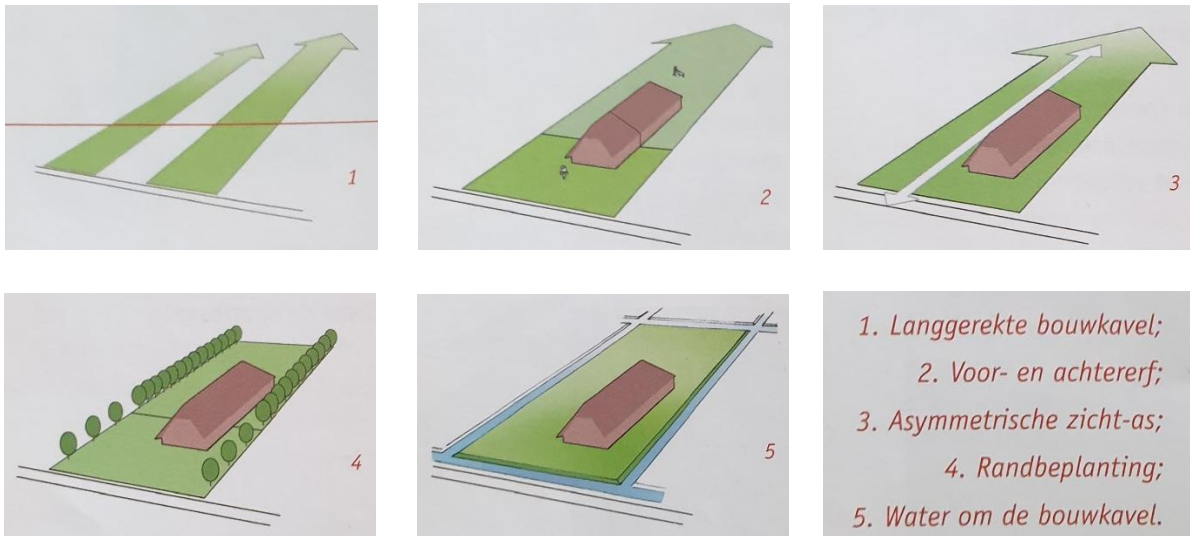


Voorbeeld moderne schuurwoning

Landschappelijke inpassing

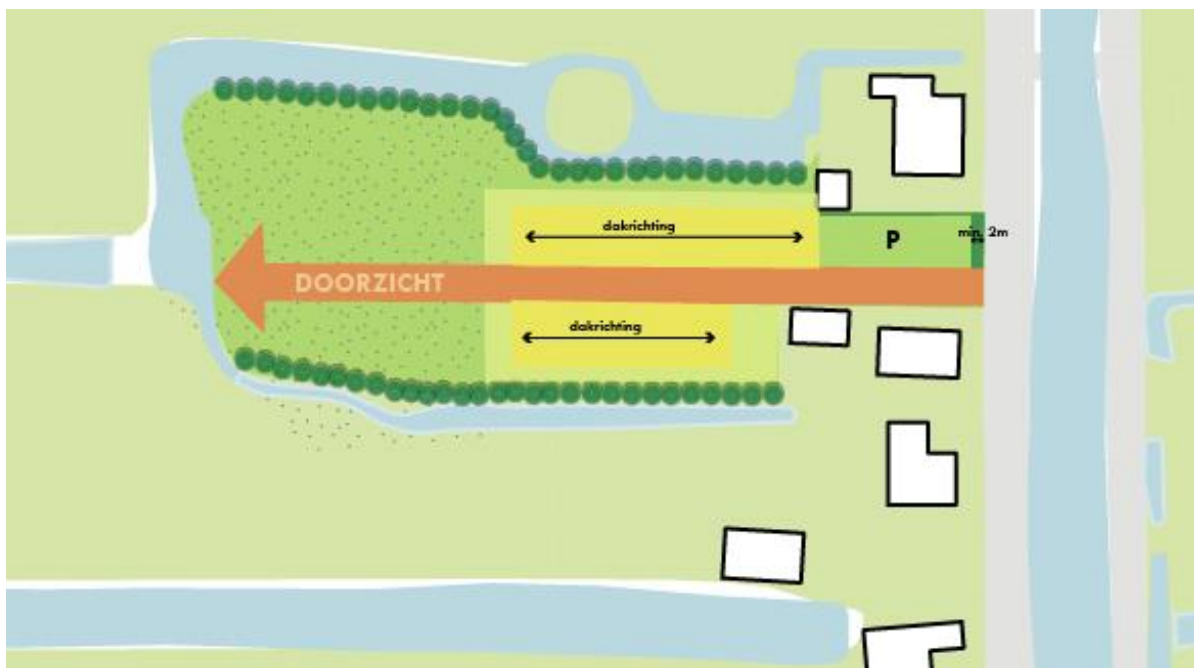
De boerderijen in dit gebied hebben een duidelijke en karakteristieke erfopzet en relatie met het landschap. Het behoud hiervan is belangrijk voor de identiteit van Kamerik. Om de cultuurhistorische waarden van het lint en de karakteristieke boerenerven te behouden wordt het perceel ingericht als achtererf met de volgende belangrijke basisprincipes:

- 1) De lange smalle kavel is een van de belangrijkste kenmerken van dit gebied en komt uit het patroon van de cope ontginningen. Bouwkavels en zijn bebouwing zijn dan ook **langgerekt**. Om het slagenlandschap te benadrukken staan gebouwen en de kap in de lengterichting op de kavel.
- 2) Een karakteristieke kavel heeft **een voorerf en een achtererf**. Het voorerf is meer representatief en ligt aan de lint. Omdat het betreffende perceel niet aan de lint ligt maar aan de achterzijde van de lintbebouwing, wordt de bouwkavel als achtererf ingericht. Een achtererf is flexibeler in te vullen met bijvoorbeeld een tuin, stallen (de woningen in dit geval) of een kwekerij. Het achtererf is daarmee gemakkelijker individueel in te vullen dan het voorerf.
- 3) Het voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas die op één lijn ligt. Hierdoor ontstaat er een **doorzicht** vanaf de weg naar het achterliggende landschap. Dit doorzicht blijft open en het zicht wordt niet gehinderd. In dit geval zorgt het voor een verbinding van de Mijzijde met het bouwplan en het achterliggende landschap.
- 4) De randen van de kavel worden landschappelijk ingepast met kavelgrensbeplanting en een groene oever. Deze beplanting verbindt het erf met het omliggende landschap. Bij kavelgrensbeplanting kan gedacht worden aan houtsingels, knotwilgen of hagen. De beplanting is streekeigen. Het is wenselijk om daarvoor de bestaande beplanting te gebruiken. Kavelgrensvoorzieningen als muren, hekwerken, schuttingen worden niet toegepast. Bestaande beschoeiingen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegestaan en mogen onderhouden worden, beschoeiingen in de bestemming 'Groen' zijn niet toegestaan.
- 5) Het bouwkavel is omgeven door water. De **sloten** zorgen voor ordening en doorzicht tussen de kavels. De bestaande sloten worden hiervoor in stand gehouden. Vlonders en steigers over het water zijn ongewenst.
- 6) De bebouwing is **compact** opgezet. Door de bebouwing te clusteren ontstaat een samenhangend erf ensemble.



Uit: Linten in de leegte

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Verbeelding stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwing

De bebouwing neemt voldoende afstand van de huidige lintbebouwing maar zoekt daar wel aansluiting op. De achterzijde wordt vrijgehouden voor een collectieve landschappelijke inpassing. De gebouwen hebben een eenvoudig hoofdvolume zonder op of aanbouwen en een kap die de richting heeft van het slagenlandschap. De woningen hebben een dakhelling van minimaal 30 graden. De kapvorm is rustig en bescheiden, refererend naar karakteristieke schuren in de omgeving. Waar hoofd woningen regelmatig markante kappen hebben, zijn schuren eenvoudiger van aard. De gebouwen krijgen dan ook een eenvoudig zadeldak. Een symmetrisch dak heeft de voorkeur. De maximale bouwhoogte is 8 meter en de maximale goothoogte is 3,5 meter. De bijgebouwen van de woningen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en bouwvolumes hebben een architectonische

onderlinge samenhang. Geschakelde woningen hebben geen individuele uitstraling maar zijn onderdeel van een (woon)schuur. De woonschu(u)r(en) vormen een ensemble en individuele woningen die onderdeel zijn van een geschakeld volume zijn niet afleesbaar.

De kopgevel van de bebouwing die zichtbaar is vanaf de Mijzijde is een aantrekkelijke open gevel van de hoofdbebouwing die niet gesloten is. Hier staan geen bijgebouwen voor. Ook de gevels aan de collectieve ruimte hebben een open uitstraling.

Entrees

De entree aan de Mijzijde is groen. De erfafscheiding tussen de Mijzijde en de bouwkegel is robuust groen met beplanting en heeft een minimale breedte van 2 meter. De erfafscheiding tussen de bouwkegel en Mijzijde 86 wordt in goed overleg met de bewoners aangelegd en heeft een groene uitstraling. Het doorzicht naar het achterterrein wordt niet belemmerd. Een hekwerk met hедера of een smalle haag is hier gewenst. De erfafscheiding tussen de bouwkegel en Mijzijde 88 is groen met beplanting.

Het terrein wordt niet afgesloten en er komt dan ook geen hekwerk of iets dergelijks aan de Mijzijde te staan. De woningen zijn grondgebonden en de entrees liggen aan het collectieve erf.

Buitenruimtes

Het erf wordt als één ruimte ingericht en gematerialiseerd en zet aan tot ontmoeting. Aan de achterzijde van de woningen zijn individuele tuinen mogelijk met een natuurlijke en robuuste erfafscheiding zoals een haag. De erfgrans tussen tuin en collectieve ruimte is open en wordt door verschil in materialisatie of een lage haag van maximaal 1 meter aangegeven. Erfafscheidingen als hekwerken en schuttingen zijn hier niet toegestaan. Ter plaatse van het doorzicht in de bestemming wonen zoals aangegeven in het bestemmingsplan komt het collectieve erf. Hier zijn geen privé tuinen. De overgang tussen de woningen en de collectieve ruimte is, net als bij boerenerven, hard waarbij er wel met geveltuinten gewerkt kan worden. De collectieve ruimte is ook collectief verlicht. Deze verlichting is geïntegreerd in de architectuur en veroorzaakt geen lichtvervuiling.



Voorbeelden collectieve ruimte

De randen van de bouwkegel worden landschappelijk ingepast met kavelgrensbeplanting en een groene oever met een natuurlijk talud. Bestaande beschoeiingen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegestaan en mogen onderhouden worden, beschoeiingen in de bestemming 'Groen' zijn niet toegestaan. De beplanting verbindt het erf met het omliggende landschap. Houtsingels, knotwilgen of hagen kunnen hiervoor gebruikt worden. De beplanting is streekeigen. Individuele tuinen grenzend aan de landschappelijke randen zorgen voor een groene overgang met een groene zone van ten minste 4 meter breed. De tuinen hebben groene erfafscheidingen en geen vlonders, steigers, hekwerken en schuttingen.

Het achtererf met de bestemming “Groen” wordt landschappelijk ingericht als collectieve tuin passend in het uitgestrekte landschap met her en der een bos. De tuin heeft eenheid en wordt niet individueel opgesplitst. Denk hierbij aan een dierenweide, een bloemrijk grasland, pluktuin of geriefbosje. Daarnaast zijn landschappen denkbaar die hieraan gelinkt zijn zoals een boomgaard, collectieve moestuin of een voedselbos. Eventuele speelvoorzieningen tbv de woningen zijn geïntegreerd in het landschap. Een romantische tuinstijl met elementen uit een Engels parklandschap, een grote speeltuin of een geometrische formele Franse tuin zijn bijvoorbeeld niet passend. Alleen functionele hekwerken ten behoeve van het houden van dieren zijn hier toegestaan. Een enkele kleine schuilgelegenheid voor vee of schuur ten behoeve van het beheer en onderhoud van het achtererf is hier denkbaar. Deze moet een afstand van minimaal 5 meter van de sloot hebben om een landschappelijke perceelsgrens te behouden en mag niet in het doorzicht staan. Andere bouwwerken zijn hier niet toegestaan.



Pluktuin



Dierenweide



Moestuin



Voedselbos

Beeldkwaliteit

De gebouwen zijn eenvoudig vormgegeven en hebben een sobere en functionele architectonische uitstraling. De detaillering is sober maar verfijnd. De nieuwbouw is herkenbaar als nieuwbouw en tegelijkertijd past deze binnen de kenmerken van de streek. Het is geworteld in traditie en eigentijds in uitwerking en uitstraling zonder modieus te zijn. In detaillering en materiaalgebruik wordt duurzame kwaliteit verlangd die passend is bij het karakter van Kamerik. Materialen verouderen natuurlijk. Gevels en daken worden bijvoorbeeld gematerialiseerd in hout, baksteen of pannen en bijvoorbeeld niet in kunststof, kalkzandsteen, betonsteen/plaat of houtwolcement. Kleuren zijn terughoudend en contrasten worden niet hard opgevoerd. De gevels van de gebouwen vormen een eenheid. Gevel en dak vormen een eenheid en een gevelmateriaal die doorloopt in het dak is hier goed denkbaar.



Sobere maar verfijnde detaillering

De kapvorm is goed zichtbaar en beleefbaar. Dakkappen en andere insnijdingen zijn niet typisch voor schuren en daarom zeer ondergeschikt aan het dakvlak. De breedte van een dakkapel is maximaal $\frac{1}{3}$ van de breedte van het dakvlak en de dakkapel ligt minimaal 1,5 meter van de kopgevel. De dakkapel is in de architectuur van de woning opgenomen en geïntegreerd en vormt dus geen losse toevoeging. Er wordt niet gebruik gemaakt van uitspringende balkons. Balkons worden binnen het hoofdvolume gerealiseerd. Zonnepanelen, ontluchting, HWA, installaties en dergelijke worden in de gebouw(en) geïntegreerd en zorgvuldig ingepast.

Verder zijn de welstandscriteria van deze buurt van toepassing, zie Welstand Woerden, Herziening 2009. Dit beeldkwaliteitsplan gaat vóór op de welstandscriteria.



Duidelijke kapvorm



Bescheiden dakkapellen



*Zonnepanelen geïntegreerd
(Robisol kleine cel halfsteens)*

Parkeren

Het perceel heeft één gezamenlijke ontsluiting die tevens het doorzicht naar het achterliggende landschap geeft. Het fiets- en autoparkeren worden geclusterd en collectief opgelost. Een gemeenschappelijke garage in schuurvolume of parkeren in een boomgaard is mogelijk. Onoverdekte parkeerplaatsen worden ingepakt door robuust groen. De parkeerplek aan de voorzijde van het terrein wordt niet overdekt en heeft een groene buffer naar de Mijzijde die ten minste 3 meter breed is. Hierdoor wordt het parkeren zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Het aantal parkeerplekken dat gerealiseerd moet worden is conform de vigerende parkeernorm van de gemeente Woerden.



Parkeren in een kapschuur



Parkeren in een boomgaard