

HERBESTEMMEN VINKEVEENSCH E VEILING

Coöperatieve Groenten- en fruitveiling Vinkeveen - Demmerik 56 - Gemeente De Ronde Venen

KOOP
1.250 m²
wgrond
RGH
AL ESTATE
263 263

Erfadvies Ruimtelijke Kwaliteit - Ervenconsulent Utrecht



TE
ca.
bou
BE
RE
0297

hier oefent
aanname-
maatschap
VOBI B.V. haar
retentierecht uit

hier oefent
aanname-
maatschap
VOBI B.V. haar
retentierecht uit

The background image shows a peaceful residential scene. In the foreground, there is a pond with lily pads and tall reeds. A paved path leads from the pond towards a brick house with a red-tiled roof. A tall, slender tree stands to the left of the house, and a black lamppost is positioned near the path. To the far left, a real estate sign is visible. The sky is a clear, light blue.

INHOUD

Inleiding	4
-----------	---

Deel 1

Opgave	6
Beleidskaders	8

Deel II

Analyse en waardering landschap	10
Analyse en waardering lint	12
Analyse en waardering locatie	14

Deel III

Randvoorwaarden landschap	18
Randvoorwaarden lint	20
Randvoorwaarden locatie	22
Conclusie	24

Colofon	26
---------	----



Aanleiding

Het landschap in de provincie Utrecht kent een rijke en gewaardeerde diversiteit. Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en landschappelijke kwaliteit in het bijzonder, staat in de provincie Utrecht hoog op de agenda. Als uitwerking van de Nationale Landschappen heeft de provincie in 2011 de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen vastgesteld. De gids en de gebiedskaternen zijn te downloaden via <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids>.

De landelijke tendens van veranderingen in het landelijk gebied, zoals schaalvergroting en herbestemming, is in het Utrechtse landschap goed zichtbaar. Daarom heeft de provincie de oprichting van het ervenconsulentschap gefaciliteerd om de veranderingen samen te laten gaan met een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. De ervenconsulent adviseert initiatiefnemer (particulier, adviseur of instelling) en gemeente bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De ervenconsulent levert maatwerk, doordat het vigerend beleid wordt toegespitst naar de locatie en het type ontwikkeling. Het advies is onafhankelijk, doordat het belang van de ruimtelijke kwaliteit leidend is. Wij zien deze ontwikkelingen als kans en uitdaging voor de streekelijke identiteit.

Werkwijze

Om tot een onafhankelijk advies te komen, worden de wensen en plannen van zowel initiatiefnemer als gemeente in kaart gebracht. Tijdens een keukentafelgesprek op locatie worden de wensen geïnventariseerd. Dit advies wordt teruggekoppeld met de gemeente en zal overhandigd worden aan zowel de adviseur, de eigenaar als de gemeente.

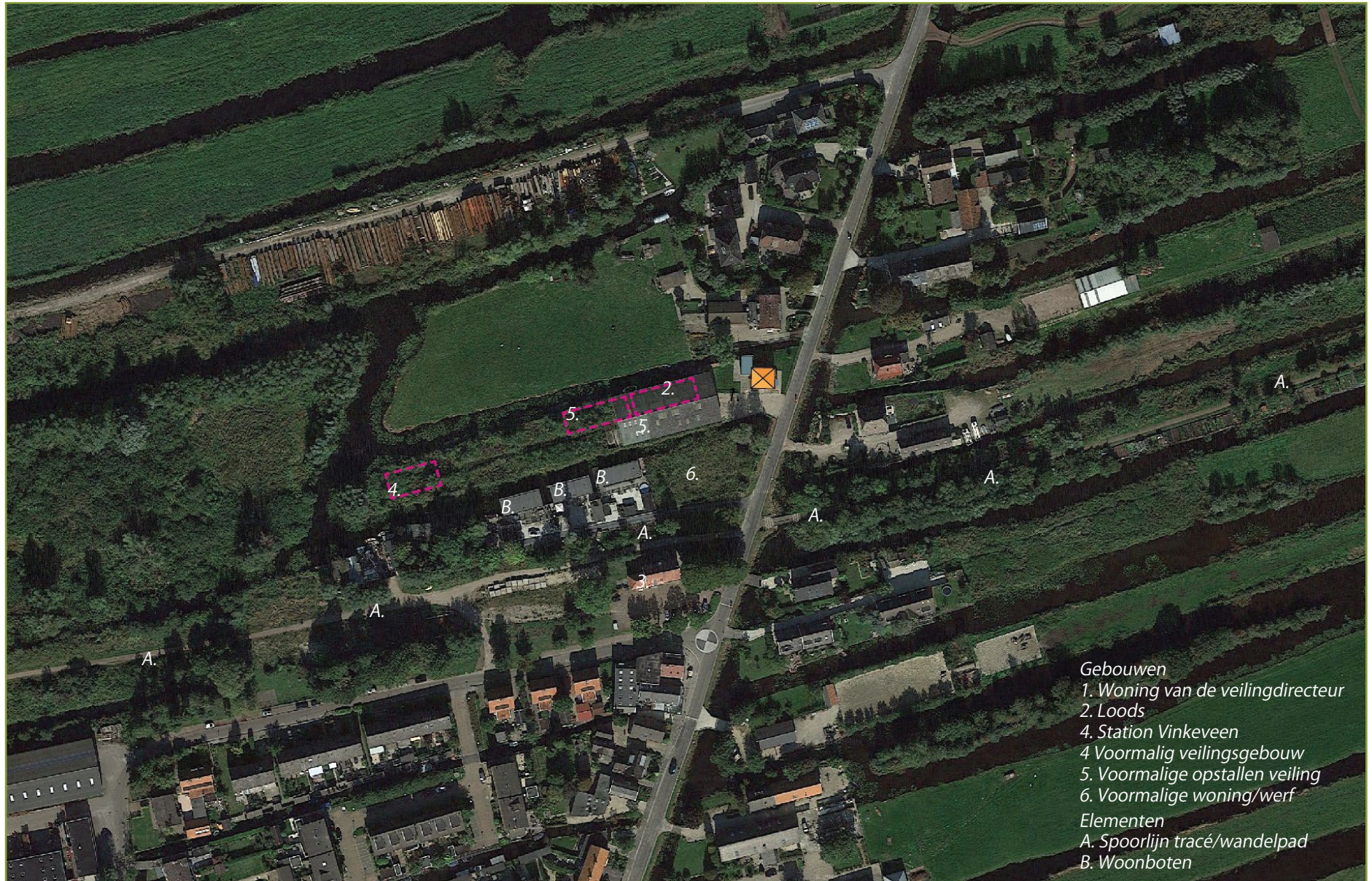
Product en leeswijzer

Het advies is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel worden de opgave en de beleidskaders beschreven. In deel twee is een 'analyse' en 'waardering' opgenomen, onderverdeeld in drie niveaus; het landschap, het erf en op het niveau van de elementen. Na de beschrijving van het erf worden de kwaliteiten en kansen om tot kwaliteitsverbetering te komen beschreven en, aan de hand van foto's, in beeld gebracht. In dit deel worden, naast de ruimtelijke aspecten, handreikingen gedaan om tot ecologische, economische, efficiëntie verbetering te komen voor de nabije en verdere toekomst.

De randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit worden in het laatste deel benoemd. Deze worden aan de hand van randvoorwaarden en principeschetsen nader toegelicht. Tot slot wordt in de conclusie ons standpunt ten opzichte van de ontwikkeling benoemd en de daarbij behorende harde criteria geformuleerd.

Wij wensen u een voorspoedig verloop van het verdere proces en menen dat dit advies de basis legt voor een waardevolle ontwikkeling voor u en het landschap.

OPGAVE



Luchtfoto Google

Initiatiefnemer Dukdalf Beheer b.v.

Peter Röling van Archi-Nova architectenbureau heeft als adviseur van de initiatiefnemer Dukdalf Beheer een plan ingediend voor de locatie Demmerik 56/58. Het betreft de herbouw van de oude vaarveiling in Vinkeveen met een woonbestemming voor twee wooneenheden. Ter compensatie van de opslagloods van 1.030 m² wil men twee woningen bouwen. De gemeente heeft, ook na een kleine aanpassing van het plan, negatief gereageerd, waarna Peter Röling de ervenconsulent benaderd heeft.



foto uit 1955; de woning van de veilingsdirecteur



foto uit 1934; veiling directeur met zijn zoon.

Randvoorwaarden vanuit de gemeente

De gemeente heeft aangegeven dat er op basis van de huidige plannen geen medewerking verleend kan worden, omdat het plan onvoldoende ruimtelijke kwaliteit bevat. Realisatie van twee wooneenheden in de oude vaarveiling is niet wenselijk. Gezien de oorspronkelijke functie hecht de gemeente waarde aan een woning met een nevenfunctie, waardoor het gebouw een openbaar karakter krijgt. Voor het overig gebied verwijst de gemeente naar de welstandsnota. Hierin staat aangegeven dat de nieuwbouw een ensemble moet vormen.

De gemeente geeft aan dat in dit geval gewerkt wordt aan de realisatie van maar liefst drie woningen. Dit is meer dan in vergelijkbare gevallen en kan alleen worden verantwoord als op deze locatie een significante kwaliteitimpuls wordt gerealiseerd.

Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'

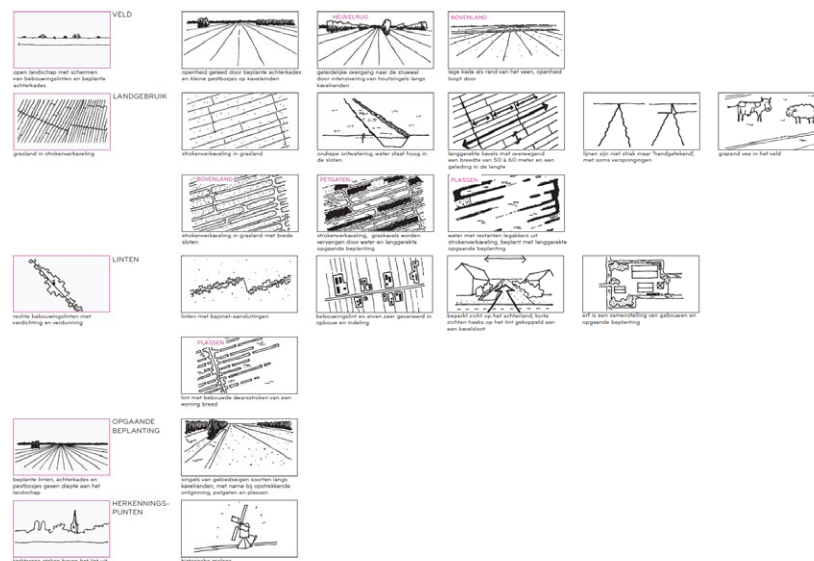
Volgens de Nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied de landschappelijke diversiteit, het veenweidekarakter, grote mate van openheid, rust & stilte. Het Nationaal landschap is opgenomen in de kwaliteitsgidsen van de provincie Utrecht.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

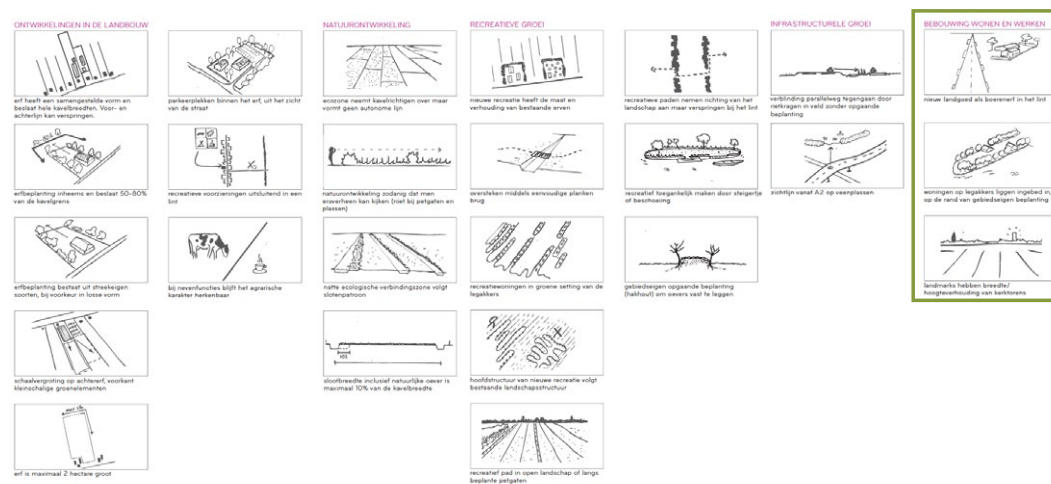
In de nieuwe structuurvisie van de provincie Utrecht wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgidsen voor het Utrechts Landschap beschrijven de bestaande kwaliteiten en de manieren waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. De gebiedskatern het 'Groene Hart' is het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen die hier van toepassing is. Hierin wordt er ingezet op het accentueren van de verschillen tussen de 'zone' en de 'velden' (p 87, 93, 100-104). Hierbij behoren ook de onderlinge verschillen tussen de deelgebieden. De locatie aan de Demmerik behoort tot het deelgebied 'velden' van de landschappelijke familie 'Opstreckende veenontginningen' (p 100, 156-164). Het landschap van de opstreckende ontginningen vraagt om extra aandacht voor het beleven van de openheid vanaf de dwarsverbindingen. Dit betekent dat alles wat afbreuk doet aan die beleving, zoals het toelaten van nieuwe bebouwing langs deze verbindingen, of het flankeren met dicht struweel 'not done' is.

Structuurvisie De Ronde Venen 2030

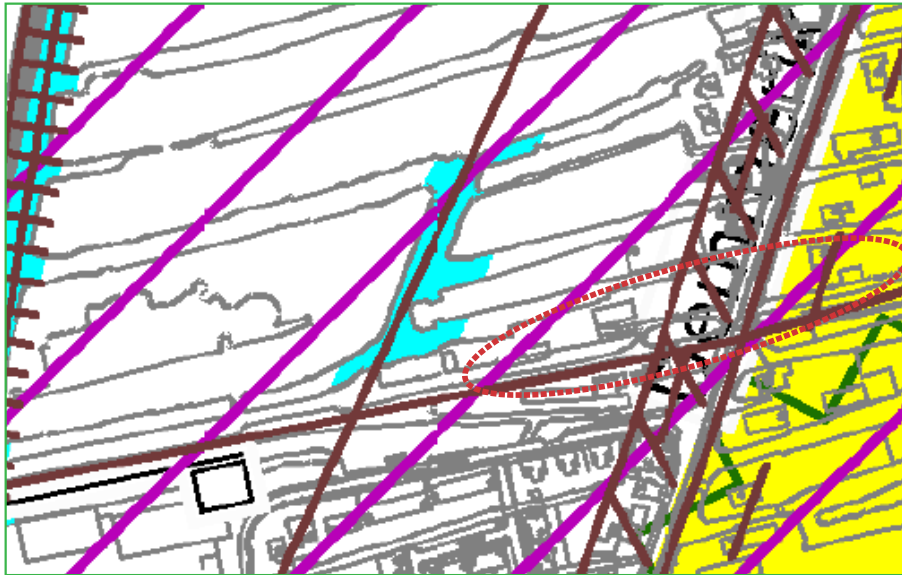
De openheid van het landschap, de aanwezige natuur, zichtlijnen, het middeleeuwse verkavelingspatroon en andere cultuurhistorische elementen zijn van grote waarde in het Veenweidegebied en worden beschermd. Het belang van randen en linten voor de landschappelijke kwaliteit is groot, omdat ze de structuur van het landschap bepalen en het mogelijk maken het landschap te beleven. Daarom wordt in de Structuurvisie gekozen voor bescherming. Behoud van tracés en profielen én het



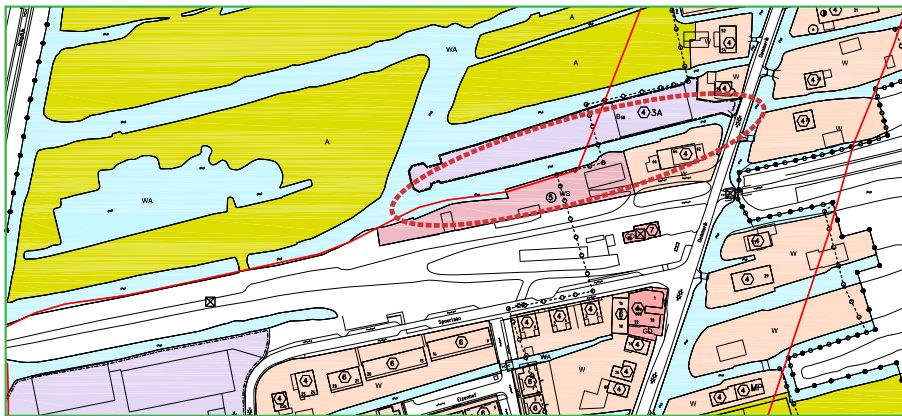
Kwaliteitsgids 'Groene Hart'; kenmerken van deelgebied 'opstreckende ontginningen'



Kwaliteitsgids 'Groene Hart'; ontwikkelingsprincipes voor de 'opstreckende ontginningen'



Landschapsbeleidkaart



Bestemmingsplan De Ronde Venen

behouden en creëren van doorzichten staan centraal. De aanwezige variëteit in openheid en begrenzing en verschillen in beplanting blijven daarmee in stand. Nieuwe ontwikkelingen in randen en linten kunnen (met inachtneming van de vorige punten) plaatsvinden, wanneer ze aansluiten bij maat, schaal en ritme van de omgeving.

Wanneer door bouwen binnen de rode contour de kwaliteit van de leefomgeving in het geding komt, terwijl wel sprake is van een aanzienlijke vraag, is bouwen buiten de contour, grenzend aan de kern in het landelijk gebied, mogelijk. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden: Beperkte omvang aan de randen van kernen en toevoegen van landschappelijke kwaliteit.

Landschapsnota

De legenda van de landschapsbeleidkaart geeft aan dat de locatie in middeleeuwse verkaveling ligt. Deze bestaande verkaveling dient men maximaal te behouden. Hierbij geldt een vergunningsverplichting voor het vergraven, dempen of aanleggen van sloten over een lengte van meer dan 10 meter en het afgraven van veen.

Bestemmingsplan

De locatie valt slechts gedeeltelijk binnen de rode contour uit het bestemmingsplan. Voor de locatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Welstandsnota De Ronde Venen

Voor de bijzondere, vaak monumentale bebouwing geldt een bijzonder regime. Het beleid is gericht op behoud van het bestaande lintkarakter. Het dempen van bermsloten en verdichting dient tegen te worden gegaan. Het beleid voor de openbare ruimte is onder meer gericht op behoud van de afwisselende openheid. Sommige boerenbedrijven willen uitbreiden en verdere verschuiving van landbouw naar wonen wordt verwacht. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is hierbij van invloed.

Voor de Grote Ontginningen uit de 11^e eeuw was het gebied van de Ronde Venen een grote, bolle, ronde veenkoe-
pel die omsloten werd door een aantal rivieren. Deze vormden samen nagenoeg een gesloten cirkel. Het grote veenmos-
kussen werd ontgonnen door vanuit de randen sloten en vaarten naar het midden te graven. Halverwege werden ontginningsbases aangelegd in de vorm van bewoonde dijken. Dit zijn nu de dorpen Vinkeveen en Demmerik, Wilnis, Mijdrecht en Waverveen.

Tijdens de ontginningen is het gebied opgedeeld in een aantal segmenten. Het omliggende landschap heeft een openvolging van grootschalige transformaties gekend. Het oorspronkelijke moerasbos is ontgonnen tot akkerbouw-
gebied. Sinds de eerste ontwatering is het proces van inklinking begonnen en moest men op een gegeven moment overschakelen naar veeteelt. Toen de vraag naar brandstof uit de omliggende steden groeide, bracht de (natte) verve-
ning meer op dan de landbouw. Door het uitdiepen en verbreden van de trek-
gaten werden de legakkers steeds smaller en kwetsbaarder. Door de golfslag verdwenen deze legakkers en ontstonden er grote meren. Niet alleen vanuit veilig-
heid, maar ook vanuit het economisch belang uit de landbouw is men het meer in 1916 gaan droogleggen. Het land-
schap rond Demmerik is deze transfor-
matie-cyclus bespaard gebleven. Hier is het verkavelingspatroon uit de middeleeu-
wen nog herkenbaar.



1588, de rivieren die samen een gesloten cirkel vormen



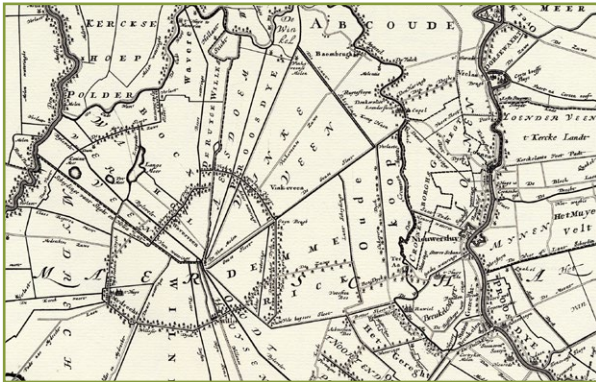
Middeleeuws agrarisch veenweide voor veeteelt



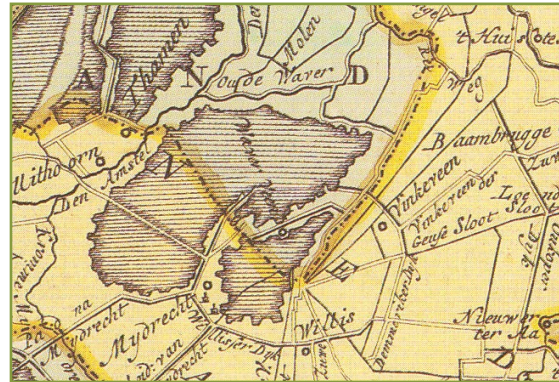
1635, bajonetaansluiting in de linten



... en sinds vorige eeuw ingezet voor de tuinbouw



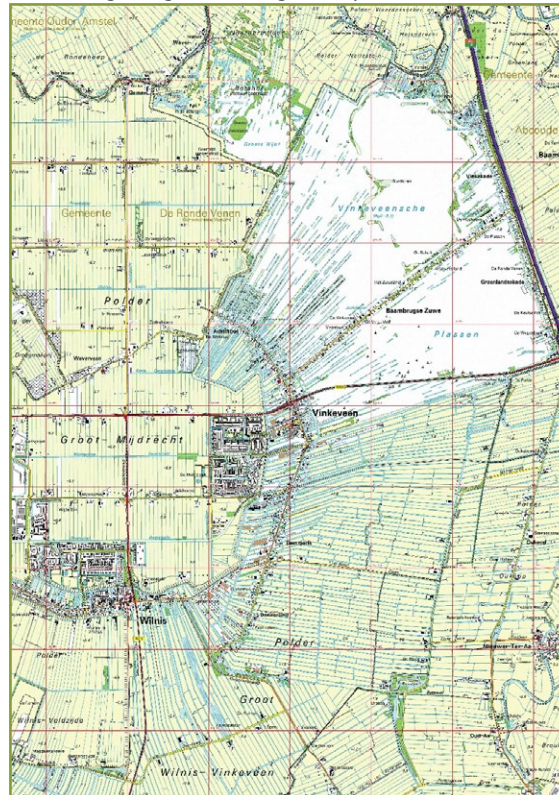
1696, de ontginningen verdeeld in segmenten



1773, langdurig vervening eist zijn tol



1926, droogmalen meer voor veiligheid en landbouw



2000, door vervening tot '70 zijn de plassen ontstaan

Kwaliteiten

De middeleeuwse verkaveling met het ontginningslint in bajonet-aansluiting is een kwaliteit die Europees erkend wordt. De knikken in de verkavelingsrichtingen zijn kenmerkend. Deze zorgen ook voor bijzondere verschillen in belevingskwaliteit van het gebied, doordat de kavels soms haaks loodrecht, maar vaak ook schuin op de weg lopen.

Kansen

De beleving van de middeleeuwse verkaveling kan versterkt worden door het zicht op het water en doorzichten naar het achterliggende landschap te herstellen en accentueren.

Het lint heeft, ondanks het ontbreken van de structurele wegbeplanting, een groen, informeel karakter. Door de brede watergang aan de oostzijde van de weg en de bebouwing heeft het lint een asymmetrisch profiel. Aan de oostzijde liggen vooral de grote (monumentale) langhuis-boerderijen. Ze liggen op afstand van de weg, waarbij de rooilijn verspringt, en worden door bruggetjes ontsloten. Aan de westzijde staan de tuinders- en veenarbeiderswoningen, in rijen of vrijstaand met mansardekap. Het verschil is terug te voeren op het vroegere landgebruik. De oostelijke boerderijen hebben, dankzij hun melkvee, een directe relatie met de achtergelegen weidse graslanden. Het achterland aan de westzijde is, dankzij de vervening, minder uitgestrekt en begin vorige eeuw gebruikt voor de tuinbouw. Ondanks dat deze omgeving geen lange tuinders-traditie kende, was de tuinbouw in de eerste helft van de vorige eeuw een belangrijke bron van inkomsten. In het lint zit tweemaal een knik in de weg, wat het lint grofweg onderverdeelt in Herenweg, Demmerik en Donkereind. Daarvan is de Herenweg het dichtst bebouwd en omsloten door woonwijken. In Demmerik is, ter hoogte van de Heulweg en het voormalige station, het lint verdicht en heeft de aangesloten bebouwing een dorps karakter, met onder andere de burgermeesterswoning, de kerk, de brandweer en het klooster. Donkereind is het meest landelijke stuk waar na de knik de boerderijen ook aan de westkant voorkomen.



Van oorsprong een informeel, groen landelijk lint.



Aan de oostzijde (links) de boerderijen en aan de westzijde (rechts)



De bebouwing staat in de richting van de verkaveling, waardoor de draaiing in de ontginningstructuur zichtbaar wordt.



Aan de westzijde staan de (veen)arbeiders- en tuinderswoningen met kleinere opstallen



de arbeiderswoningen. Ondanks de verdichting een groen, informeel, asymmetrisch lint.



Grote monumentale boerenerven aan de oostzijde. Tussengelegen kavels zijn inmiddels volgebouwd.



... en bijzondere 'dorpse korrels' zoals bijvoorbeeld het raadhuis, stationsgebouw of de burgemeesterswoning.

Kwaliteiten

Het asymmetrisch profiel van het lint, met aan de oostzijde de grote, veelal monumentale boerenerven en aan de westzijde (veen)arbeiders- en tuinderswoningen met bijzondere 'dorpse' korrels zoals raadhuis, het stationsgebouw of de Burgermeesterswoning, is een typische kwaliteit. Noklijnen van boerderijen lopen evenwijdig met de sloten, terwijl ze bij kleinere woningen er veelal haaks op staan. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en er bij voorkeur duidelijk los van.

Rooilijnen staan in de meeste gevallen haaks op de richting van de sloten. Dit betekent dat langs het Donkereind de voorgevels veelal evenwijdig aan de weg staan, maar doordat het lint langs het Demmerik het kavelpatroon schuin doorsnijdt bepalen ook zijgevels hier het straatbeeld. De beleving van de verdraaiing in de ontginningstructuur in het lint is een bijzondere en typische kwaliteit voor Demmerik.

Kansen

De verschillen tussen de oost- en westzijde van het lint kunnen versterkt worden, om verdere vervlakking van het karakter in het lint tegen te gaan.

De relatie tussen het lint en het achterland kan versterkt worden door zichtlijnen en vista's op het veenweidegebied te herstellen en te accentueren.

De middeleeuwse waterstructuur terugbrengen en zichtbaar maken waar deze verdwenen is. Het is wenselijk om bijzondere 'dorpse korrels', waaronder de directeurswoning van de voormalige vaarveiling goed herkenbaar te houden

Het naastgelegen spoor en de brede watergangen tussen de kavels maakte deze plek begin vorige eeuw geschikt voor de vestiging van de Coöperatieve Groenten- en Fruitveiling. De vaarveiling vestigde zich in 1917 op deze locatie en verbond het achterland met de omliggende grote steden. Per praam kwamen de telers uit de hele regio naar deze locatie om hun producten te veilen. Het gebouw was op het water en het achterland georiënteerd. Het was het enige gebouw dat achterop de kavel aan het water stond. Het water liep onder het veulingsgebouw door, zodat de praam tot onder de veilingsklok door kon varen. Het voormalige veulingsgebouw had groene houten wanden op een bakstenen plint en een rode zadelpak.

Aan de weg staat de woning die toentertijd gebouwd is voor de directeur van de Vinkeveense Veiling. De woning onderscheidt zich met zijn 'gebroken stomp' dakvorm van de veelvoorkomende (veen) arbeiderswoningen met mansardekap. Mede hierdoor vormt de locatie een bijzondere dorpsse korrel in het lint.

Ten tijde van de veiling stonden er nog twee opstallen en diende het overige terrein als grote open ruimte voor de aanloop en tijdelijke opslag voor de veiling. De oude opstallen van de veiling hebben plaats gemaakt voor één grote loods. De gevels van de loods vormen tegelijkertijd de kade aan weerszijde van de kavel. Het gebouw vormt een blokkade tussen de directeurswoning en het achterland.



Foto Cees de Jonge voor Museum De Ronde Venen De vaarveiling trok tuinders uit de hele regio



De gevel van de looden vormt tegelijkertijd de kade aan weerszijde van de kavel. Het gebouw vormt een blokkade.



Het veulingsgebouw met haar geschiedenis is volledig verdwenen.



Beplanting bij directeurswoning en op het achterland

Geheel recht op de foto de scheepswerf van Verhaar



De woonboten zijn nadrukkelijk aanwezig.



Het spoor verbond het achterland met de grote stad



De aanbouw blokkeert het zicht op het achterland.

Kwaliteiten

De vierkante plattegrond, en de positie op de kavel ten opzichte van het lint, maakt dat de woning alzijdig georiënteerd is.

Kansen

De drie verschillende relaties tussen locatie en landschap maken deze kavel uniek. Helaas hebben de relaties veel van hun kracht verloren. Het toenmalige veilingsgebouw had een directe functionele en ruimtelijke relatie met het water en het achterland. De directeurswoning vormde in zijn verschijningsvorm een bijzondere dorps korrel. De directeurswoning gaf een representatieve voorkant naar het lint. Achterstallig onderhoud en diverse verbouwingen hebben afbreuk gedaan aan de bijzondere uitstraling. De woning in zijn oude luister herstellen is het niet alleen een meerwaarde voor de omgeving, maar ook voor de woonkwaliteit.

De relatie met het spoor was met name functioneel van aard. Deze opnieuw leven inblazen door een ruimtelijke en/of functionele relatie te creëren/terugbrengen is een meerwaarde.

De grote loods vormt een barrière tussen de woning en de rest van de kavel en neemt het zicht weg op het achterland. Het slopen van de loods geeft zicht op een van de laatste weidegronden aan de westzijde van het lint.

Oorspronkelijk waren de watergangen breder vanwege de bereikbaarheid van de veiling. De nieuwe woonboten aan de naastgelegen kavel zijn door uitstraling en grootte nadrukkelijk aanwezig en blokkeren een groot gedeelte van de watergang.



TE
ca.
bou
BE
RE
0297

hier oefent
aannemings-
maatschappij
VOBi B.V. haar
retentierecht uit

hier oefent
aannemings-
maatschappij
VOBi B.V. haar
retentierecht uit

PRIVÉ

KOOP
1.250 m²
wgrond
RGH
AL ESTATE
263 263





De beleving van de middeleeuwse verkaveling versterken

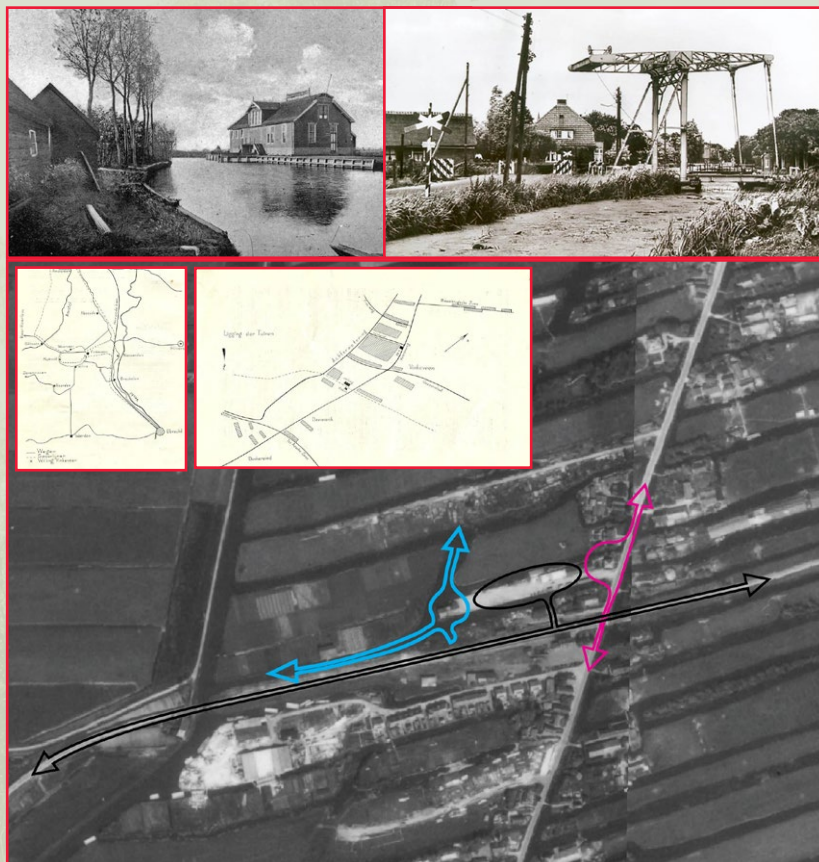
Het middeleeuws verkavelingspatroon is te versterken door het water beter zichtbaar te maken. Dit gebeurt door zicht over het water te verbreden en door het open houden van de waterkanten. Het slopen van de bedrijfsloods geeft meer zicht op het water en op het open achterland. Dit is een grote kwaliteitswinst voor de locatie, het lint en het landschap. Door het slopen wordt het lint 'ontsteent' waardoor het haar landelijke karakter terugkrijgt.

Het terugbrengen van de aanbouw bij de directeurswoning tot 1 bouwlaag of, nog beter, in zijn oorspronkelijke vorm en positie geeft een grote kwaliteitswinst.



Het groene karakter van de verkaveling waarborgen

Om het groene, landelijke karakter van de verkaveling in stand te houden zijn de randen en waterkanten beeldbepalend. Groene waterkanten zijn het uitgangspunt. Daar waar de veiligheid in het geding komt zijn lage, natuurlijke beschoeiingen acceptabel. Stenige kades met een stedelijke uitstraling of verharding tegen de waterkant is onacceptabel. Dit met uitzondering van de vaarroute door/bij het her te bouwen veiligingsgebouw.



Unieke relaties tussen landschap en locatie terugbrengen

Door de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk om de relaties tussen landschap en locatie te herstellen. Bij herbouw van het veilinggebouw kan de relatie met het water hersteld worden. Om deze in evenwicht te brengen met de representatieve uitstraling van de directeurswoning, dient deze in oude luister hersteld te worden. De relatie van het middenstuk met het spoor was veelal functioneel van aard. Het terug brengen van de oorspronkelijke relatie is niet mogelijk, maar een verwijzing door middel van het verbinden met een wandelpad/ vlot geeft een landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde.



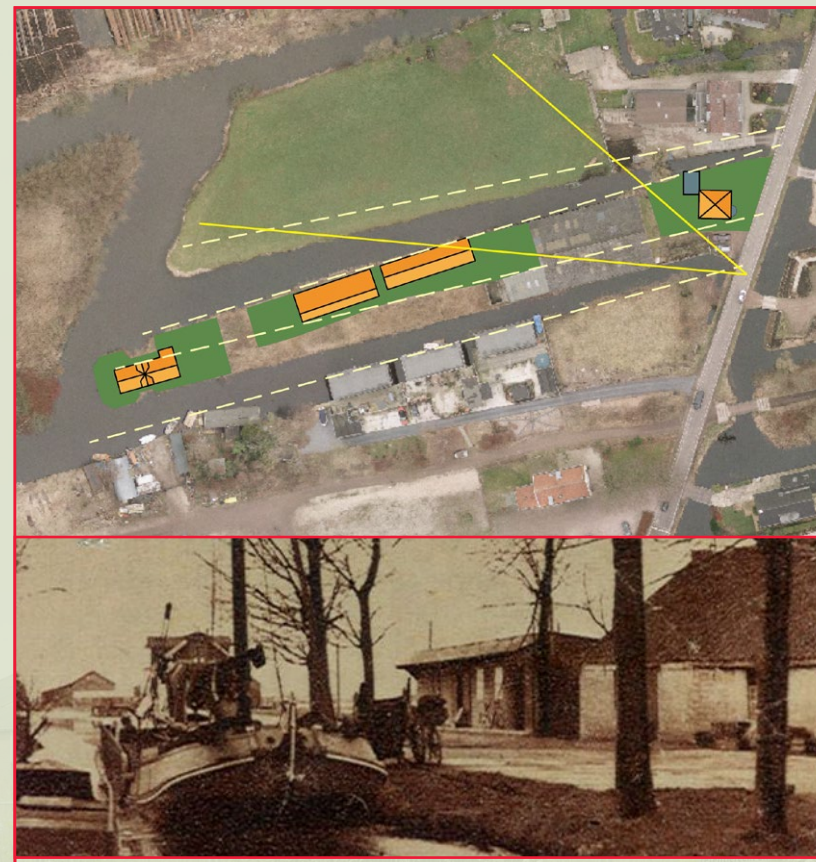
Maatschappelijke relatie leggen tussen landschap en locatie

Een meerwaarde voor de locatie is het terugbrengen van de maatschappelijke functie. Ten tijde van de veiling was het een plek waar veel mensen samenkwamen, zoals bijvoorbeeld de kermis of paalzitten. Het ontwikkelen van deze locatie heeft bestaansrecht als er ook een meerwaarde is voor het algemeen belang. Een grootschalige functie die veel rijbewegingen stimuleert, is niet wenselijk met de huidige ontsluiting via de weg. Omdat een grootschalige functie niet wenselijk is gezien de huidige infrastructuur, kan er gedacht worden aan een wandelpad, volkstuinen, bed & breakfast. Indien de maatschappelijke functie een extra parkeerbehoefte geeft, kan met de gemeente hiervoor naar mogelijkheden gezocht worden.



Bijzondere dorps korrel in volle luister herstellen

De oorspronkelijke functie van directeurswoning dient in uitstraling herkenbaar te zijn in het lint. De alzijdige oriëntatie door de vorm en positionering ten opzichte van de weg is een daarbij het te versterken kenmerk. De tuin heeft tevens een representatieve functie, maar is informeel en groen van karakter. Het terugbrengen van de waterkant geeft zowel extra woon- als landschappelijke kwaliteit. Door kleine ingrepen aan de woning, zoals het terugbrengen van de schoorsteen en de oorspronkelijke kleurstellingen, en het reduceren van de aanbouw hebben veel effect op de uitstraling van deze bijzondere dorps korrel.



Samenhang in het ensemble

Het veulingsgebouw en de directeurswoning zijn qua representatieve uitstraling gelijkwaardig. De representatie toont zich naar meerdere richtingen. De tussengelegen, nieuwe woningen refereren aan de oorspronkelijke opslagruimte. Het zijn schuurachtige volumes met een zadel- of mansardekap. De gebouwen zijn lang en staan in de lengterichting van de kavel. Deze opstallen waren in hun architectuur en uitstraling ondergeschikt aan de veiling en de directeurswoning. Voor de samenhang in het ensemble staan de woningen dicht tegen elkaar aan. De gebouwen staan achter op de kavel om het zicht vanaf de weg op het achterland open te houden.



Wonen in een stoer, schuurachtig volume

De twee volumes zijn niet identiek. Ze kunnen in vorm behoorlijk verschillen, maar blijven qua uitstraling gelijkwaardig aan elkaar. Beide achtergevels staan tegen de waterkant. Hierdoor wordt verrommeling in de aanblik tegengegaan, waardoor de hoofdvorm goed beleefbaar vanuit het landschap blijft. Vanuit de woning zorgt dat voor een unieke kwaliteit: uitzicht over het water en het landschap. De anderegevel presenteert zich naar het informele pad. Voor behoud van het stoer, schuurachtig volume kan het wenselijk zijn om ze forser te maken dan een reguliere woning. Voorwaarde is dan, dat er inpandig geparkeerd wordt en alle aanbouwen en vergunningsvrije bouwruimte opgenomen worden onder een dak.



Bouwen aan het erfsilhouet

De waterkant heeft een minimale breedte van 3 meter en heeft een lage grasachtige vegetatie om het zicht op het water en het achterland te waarborgen. De rij knotbomen vormt een informeel, landschappelijk scherm om de woonboten enigszins aan het zicht te onttrekken. Rietvorming wordt tegengegaan om het zicht op het water te behouden. De beplanting is inheems en om het landschappelijk karakter te ondersteunen staan de grotere bijzondere bomen, zoals bijvoorbeeld rode beuk en paardenkastanje, op de drogere grond aan het lint en de kleinere, vochtminnende soorten zoals (knot)wilg en els achter op de kavel.



Verharding speelt geen hoofdrol en parkeren uit het zicht

Alle woningen worden ontsloten door hetzelfde pad. Het uitgestrekte verharde oppervlak kan, door het wegvallen van de bedrijfsfunctie, teruggebracht worden tot een informele, landelijke route naar het veilinggebouw. Dimensionering en materiaalgebruik zijn hierbij beeldbepalend. Geen beton, asfalt of met trottoirbanden opgesloten verharding met molgoten, maar bijvoorbeeld een informeel grindpad. Het pad loopt niet langs de waterkant, waardoor de waterkanten groen blijven. Parkeren is op eigen terrein en bij voorkeur in pandig. Parkeren voor bezoekers gebeurt niet in afgebakende parkeervakken, maar bijvoorbeeld halverharde verbredingen van het pad.

KOOP
1.250 m²
wgrond
RC 11
AL ESTATE
263 263

Architectuur met passend materiaal- en kleurgebruik

De directeurswoning kan door kleine ingrepen in zijn oude luister hersteld worden.

Voor de reconstructie zijn oude tekeningen en fotomateriaal beschikbaar en leidend. Hierin zijn de bakstenen plint en de houten gevels kenmerkend. De letters op het oranje dak zijn markant voor het gebouw.

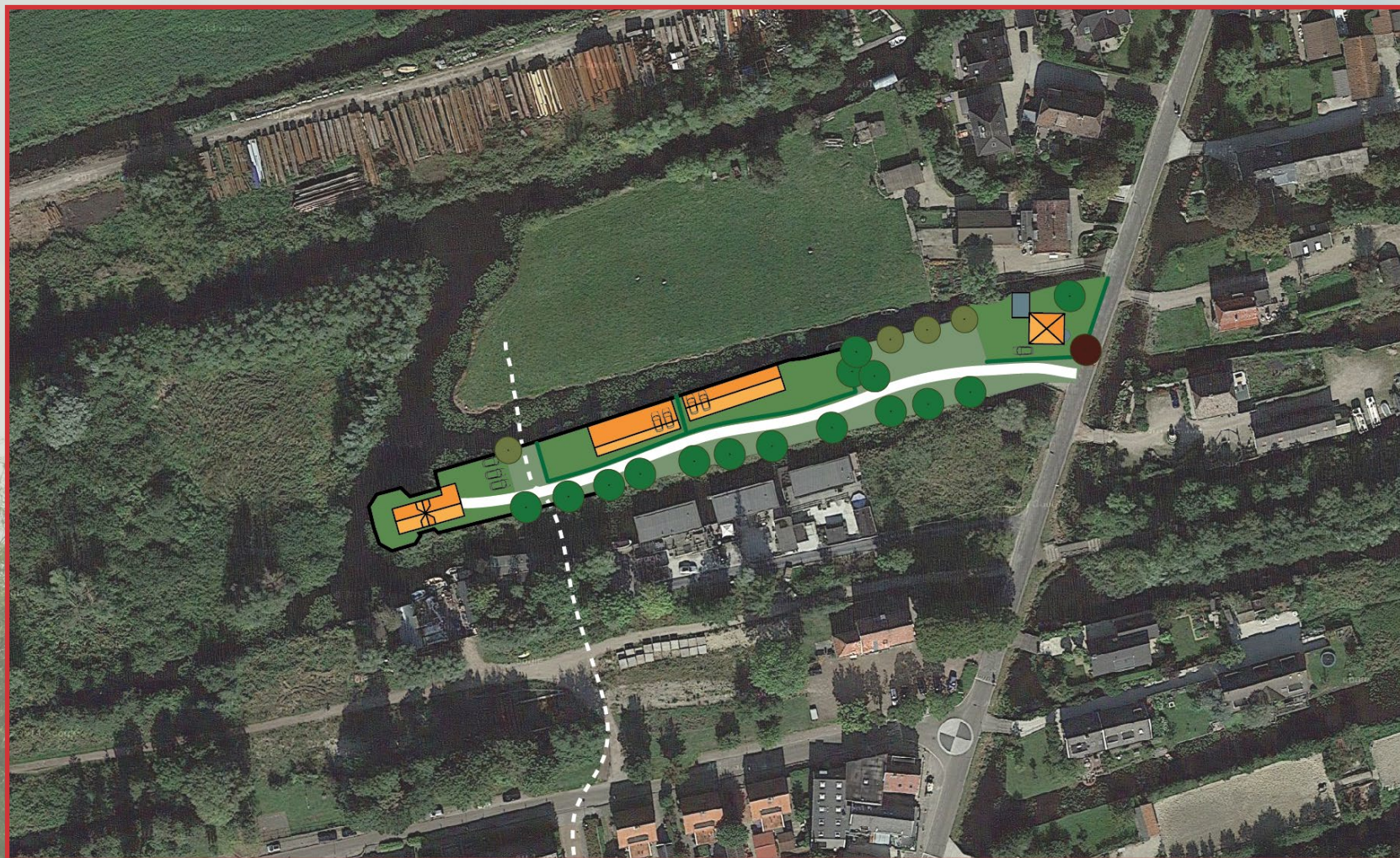
De tussengelegen woningen gedragen zich ondergeschikt ten opzichte van het veulingsgebouw en de directeurswoning. Deze hebben een ingetogen architectuur en zijn in hun kleur- en materiaalgebruik sober en terughoudend.



Erfafscheidingen door middel van gedegen groenplan

Om een extra woonkwaliteit te genereren wordt er optimaal gebruik gemaakt van de ruimtelijkheid van de omgeving.

Privacy en beschutting worden niet gecreëerd met schuttingen of coniferenhagen, maar met een gedegen groenplan. Door afwisseling tussen hogere en lagere beplanting kunnen gewenste vista's geaccentueerd worden en kan ook voldoende privacy geboden worden.



UIT ONS ONDERZOEK BLIJKT DAT HET HERBESTEMMEN VAN DE VINKEVEENSCH VEILING, EEN MEERWAARDE KAN HEBBEN VOOR DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP. WIJ ZIEN IN HET HERBOUWEN VAN HET VEILINGSGEBOUW EN OPSTALLEN DIVERSE MOGELIJKHEDEN VOOR KWALITEITSVERBETERING OP DE LOCATIE, HET LINT EN HET LANDSCHAP, MITS ER VOLDAAN WORDT AAN ALLE GENOEMDE RANDVOORWAARDEN EN CRITERIA. ER BESTAAT NOG ENIGE VRIJHEID IN DE MANIER WAAROP INVULLING GEGEVEN KAN WORDEN AAN DE RANDVOORWAARDEN. IN DE TOELICHTING VAN DE RANDVOORWAARDEN WORDEN DIVERSE HANDREIKINGEN GEDAAN VOOR DE INVULLING:



Randvoorwaarden

Onderverdeeld in de drie niveaus:

Op niveau van het landschap;

1. De beleving van de middeleeuwse verkaveling versterken
2. Het groene karakter van de verkaveling waarborgen
3. Unieke relaties tussen landschap en locatie terugbrengen
4. Maatschappelijke relatie leggen tussen landschap en locatie

Op niveau van het lint;

1. Bijzondere dorps korrel in volle luister herstellen
2. Samenhang in het ensemble
3. Wonen in stoere, schuurachtig volumes

Op niveau van de locatie;

1. Bouwen aan het erfsilhouet
2. Verharding speelt geen hoofdrol en parkeren uit het zicht
3. Architectuur met passend materiaal- en kleurgebruik
4. Erfafscheidingen door middel van gedegen groenplan

Criteria;

- A Open ruimte waarborgen tussen directeurswoning en nieuwbouw
- B Zicht op achterland
- C Minimale breedte groenstrook 3 meter
- D Noordgevel woning staat op de waterkant
- E De breedte tussen de twee nieuwbouwwoningen is 2x 2 meter.

Erftransformatie:

Herbestemmen Vinkeveense Veiling

Initiatiefnemer:

Dukkalf Beheer B.V.
F. Jansen
Constructieweg 22
3641 SB Mijdrecht
frans@dukdalfbv.nl
0297 241 613

Adviseur initiatiefnemer:

Archi-nova Architectenbureau
Peter Röling
Middenweg 1
3641 RB Mijdrecht
archi-nova@kpnplanet.nl

Gemeente De Ronde Venen

Anne Haga
Beleidsmedewerker
Postbus 250
3640 AG Mijdrecht
a.haga@derondevenen.nl
0297 291 834

Ervenconsulenten

Jolanda van Looij bnt, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, rayonarchitect
Welstand en Monumenten Midden Nederland
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Beeldmateriaal

Recent beeldmateriaal is gemaakt door Jolanda van Looij
De historische foto's zijn afkomstig van:
<https://www.facebook.com/NostaligischVinkeveenEnWaverveen?fref=ts>
met uitzondering van:
pagina 14: Foto Cees de Jonge voor Museum De Ronde Venen
pagina 15: Geheel recht op de foto de scheepswerf van Verhaar
pagina 21: http://www.bernardobader.com/haus_am_moor.html
pagina 21 onder: http://www.belgium-architects.com/nl/projects/34025_BARN_HOUSE

Dit project is mogelijk gemaakt door :

Provincie Utrecht
Landschap Erfgoed Utrecht
Welstand en Monumenten Midden Nederland

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, juni 2014

Status: concept

KOOP
1.250 m²
wgrond
RCH
AL ESTATE
263 263





LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT

