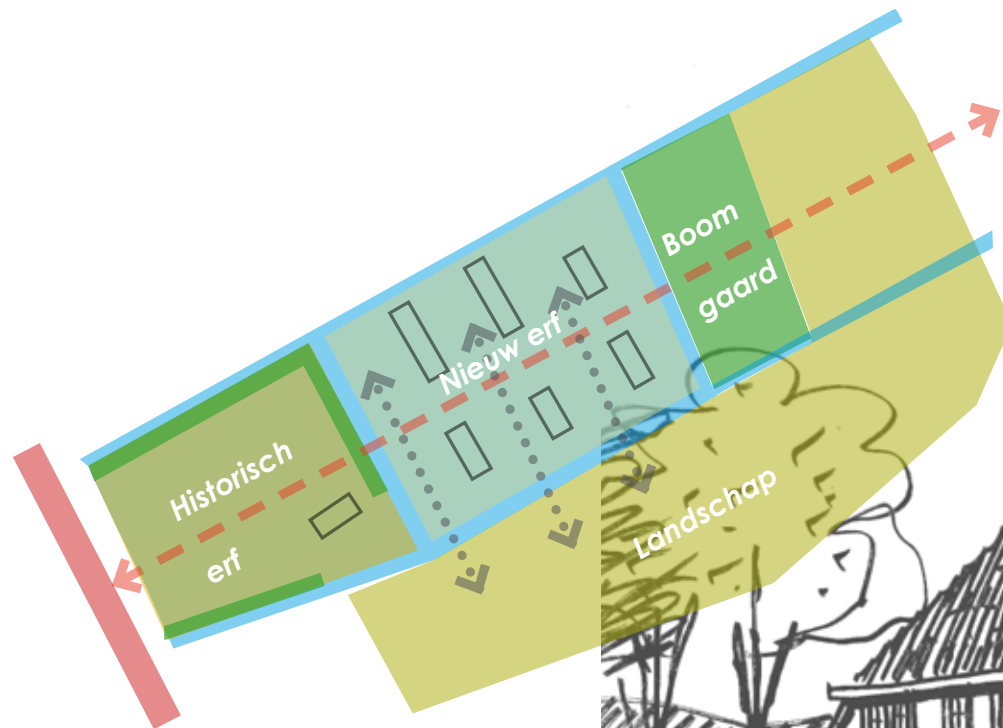


Herontwikkeling
Boerderij
Rijksstraatweg 85
Baambrugge



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & BEELDKWALITEIT

Colofon

Project:	Herontwikkeling Boerderij Rijksstraatweg 85 Baambrugge Landschappelijke inpassing & beeldkwaliteit
Opdrachtgever:	DCV BOUW B.V. Bovenkamp 2, 1391 LA Abcoude, www.dcw-groep.nl
Opsteller:	Annerie van Daatselaar landschapsarchitect Schrassertstraat 85, 6821 AJ Arnhem, www.annerievandaatselaar.nl
Architectuur:	Just Architecten Brouwerij 81, 1185 XW Amstelveen, www.justarchitecten.nl
Versie:	8 mei 2023
Status:	definitief

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. PLANTOELICHTING	7
2.1 Ruimtelijk concept	7
2.2 Woonprogramma	7
2.3 Ontwerputgangspunten	9
3. BEELDKWALITEIT	11
3.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte	11
3.2 Beeldkwaliteit overgangen naar het landschap	11
3.3 Beeldkwaliteit historisch erf	13
3.4 Beeldkwaliteit nieuw erf	17
3.4 Beeldkwaliteit boomgaard en wandelroute	19



Sfeerschets boerderij en koetshuis (Just Architecten)

1. INLEIDING

De boerderij aan de Rijksstraatweg 85 krijgt een nieuwe toekomst. De bestaande stallen, sluifsilos en betonplaten worden verwijderd. De karakteristieke boerderijwoning en het koetshuis blijven gehandhaafd en worden verbouwd tot woningen. Op het achtererf worden enkele nieuwe twee-onder een kap woningen en vrijstaande woningen gebouwd.

In de voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteitseisen voor de gebouwen en de buitenruimte opgenomen.

De eisen ten aanzien van de buitenruimte zijn hoog, omdat de woningbouw in de Kernrandzone plaats vindt. Het groene en landschappelijke karakter van de locatie moet conform de voorliggende beeldkwaliteitseisen gerealiseerd én in stand gehouden worden.



Legenda

- erfverharding
- klinkerverharding (overgang openbaar-privé)
- tuinen
- kruidenrijkgras met bomen
- oevervegetatie (riet)
- struweelbosje
- haag (inheems)
- te planten boom
- te planten hoogstamfruitboom
- bestaande boom

Verkaveling- en inrichtingsplan

2. PLANTOELICHTING

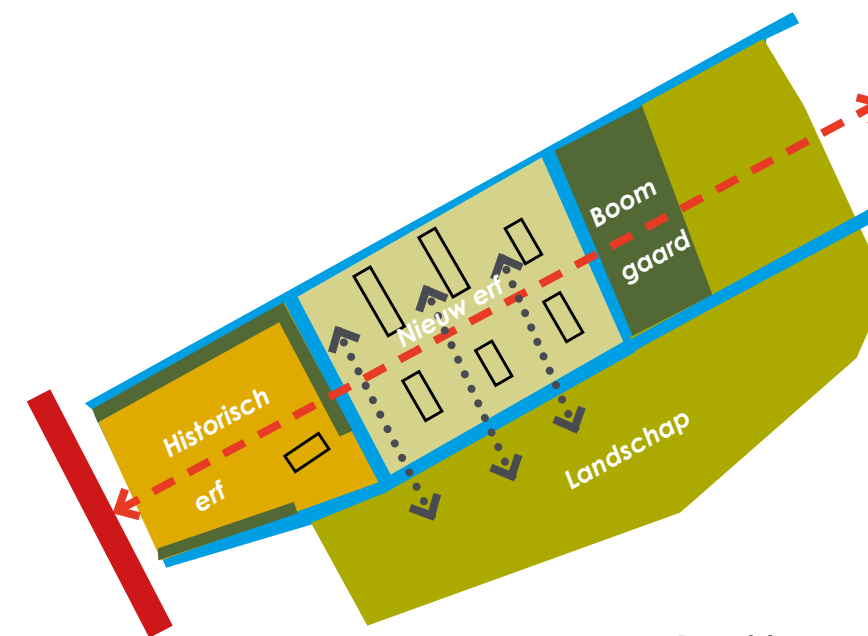
2.1 Ruimtelijk concept

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: het historisch erf aan de Rijksstraatweg en een daar achtergelegen nieuw erf.

De boerderij en het koetshuis vormen de basis van het historisch erf. Met de aanleg van een nieuwe dwarsloot en aanplant van houtsingels wordt deze ruimte bepaald.

De bebouwing op het nieuwe erf wordt haaks op de landschappelijke verkavelings- en slootstructuur geplaatst waardoor er geen gesloten bebouwingsrand aan het landschap ontstaat.

Via de centrale ruimte van beide erven is het open landschap bereikbaar voor wandelaars. Met een nieuw aan te planten boomgaard wordt het erf beëindigd en ruimtelijk gekoppeld aan het landschap.



Ruimtelijk concept

2.2 Woonprogramma

In de bestaande boerderij worden twee appartementen gerealiseerd. De deel van de boerderij wordt geschikt gemaakt voor drie woningen. Het koetshuis wordt verbouwd tot twee woningen.

Op het historisch erf wordt één nieuwe vrijstaande woning toegevoegd. Op het nieuwe erf is ruimte voor vier stuks twee-onder-een-kap woningen (2 bouwblokken) en vier vrijstaande woningen.

Samenvattend

In totaal worden er 16 woningen gerealiseerd:

- 2 appartementen en 3 woningen
- 11 woningen (6 type twee-onder-een-kap en 5 type vrijstaand) voor doorstromers uit het dorp en boeren die hun bedrijf hebben overgedragen.



Referentiebeeld kopgevels in een donkere kleur gericht naar het landschap.



2.3 Ontwerputgangspunten

Voor het opstellen van het verkavelingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Herkenbaar historisch erf

Het erf wordt aan de oostzijde begrenst door een nieuw aan te leggen sloot. De bestaande bomen en nieuwe beplanting (transparante houtsingels) vormen een duidelijke ruimtelijke afbakening.

Stedenbouwkundig plan nieuw erf: wonen aan het landschap

Alle bouwblokken op het nieuwe erf zijn langgerekt en worden haaks op het perceel geplaatst, waardoor er geen harde wand naar het landschap wordt gevormd. De kopse gevels vormen samen met de tuinen een zachte overgang naar het landschap.

Wonen op een erf

Minimaal één gevel van de bestaande en nieuwe gebouwen grenst aan het verharde erf. Er zijn geen voortuinen, omdat deze afbreuk doen aan het gewenste beeld van een agrarisch erf. Alleen de bestaande boerderij heeft een voortuin.

Langs de gevels van de nieuwe woningen wordt een verhardingsstrook aangebracht, zoals bij historische boerderijen en schuren veel voorkwam.

Wandelroute centraal over het erf

Het erf vormt een onderdeel van de wandelroute of “ommetje” door het buitengebied (vergelijkbaar met het principe van een “knooperf”). De beperkte breedte van het perceel maakt dat er niet voldoende ruimte beschikbaar is om een aantrekkelijke wandelroute aan een buitenzijde van de erven aan te leggen. Een pad langs de tuinen zal vermoedelijk leiden tot het aanbrengen van hoge afschermingen. Dit is vanuit het landschap gezien ongewenst en bovendien verdwijnt hierdoor een belangrijke woonkwaliteit: het vrije uitzicht over de weilanden.

Verkeersveilig wandelen

De wandelroute leidt over een relatief smal en langgerekt (woon)erf. Alleen de bewoners en hun bezoekers rijden met auto en fiets over het erf, er is geen doorgaand verkeer. De wandelaars zijn “op bezoek” op het erf, maar de verkeersveiligheid van de wandelaars wordt extra gewaarborgd door de aanleg van voldoende en herkenbare parkeergelegenheid in de openbare ruimte en op privéterrein bij de vrijstaande woningen.

Parkeren

Op basis van gemeentelijk beleid (parkeernorm “rest bebouwde kom”) worden de volgende eisen aan de hoeveelheid parkeerplaatsen gesteld:

- 1,6 parkeerplaatsen per appartement of kleine woning
- 2,1 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kap woning
- 2,2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning

Dit betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor minimaal 32 parkeerplaatsen in het plangebied. Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

Op het historische erf wordt een parkeerveld met 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het nieuwe erf worden 16 auto's op eigen terrein geparkeerd.

Veiligheid en bereikbaarheid

Het terrein is goed bereikbaar voor grote voertuigen en de brandweer. De nieuwe toegangsweg en de brug/dam naar het nieuwe erf is 4,5 meter breed. De binnenbochten zijn 5,5 m. Op het nieuwe erf zijn verhardingsstroken minimaal 3,25 meter. Op het nieuwe erf is voldoende opstelruimte voor een brandweerauto.

Duurzaamheid

Het is vanzelfsprekend dat duurzaamheid een belangrijk aspect is bij de uitwerking van de plannen, zoals de toepassing van FSC hout en de opvang van hemelwater. De energietechniek wordt geïntegreerd in de architectonische vormgeving van de woningen.



Referentiebeeld verharding tot aan de gevels.



Referentiebeeld verharding tot aan de gevels en verlichting aan de gevel.



Afwijkende verharding tegen de gevel.



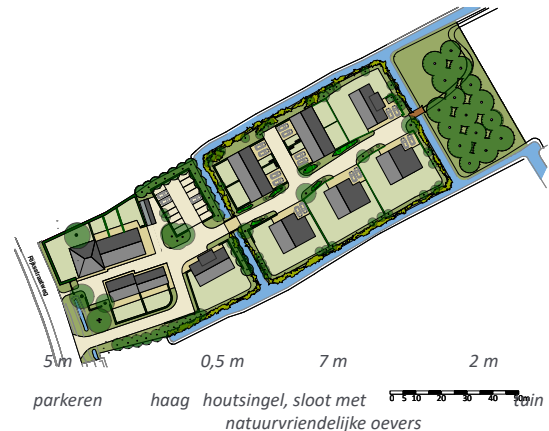
Referentiebeeld en profiel parkeerveld omzoomd met hagen.



Referentiebeeld schuurwoningen met open, grasrijke, tuinen grenzend aan het landschap.



Grote bomen op het historisch erf.



3. BEELDKWALITEIT

3.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Bestaande erfontsluiting

De huidige erftoegang aan de Rijksstraatweg blijft gehandhaafd, maar zal in principe alleen voor voetgangers toegankelijk zijn. Deze oude entree wordt uitnodigend ingericht voor wandelaars van het “klompenpad”, bijvoorbeeld met een bordje met informatie over het pad en de historie van de boerderij.

Nieuwe entree en parkeerveld

Er wordt een nieuwe entree voor autoverkeer gemaakt aan de zuidzijde van het perceel. Deze toegangsweg leidt naar een ruim verhard erf achter de boerderij. Met behulp van een 1,20 meter hoge haag (liguster of veldesdoorn) wordt een afgeschermd parkeervoorziening voor 16 auto's gerealiseerd.

Erfverharding en overgang privé-openbaar

De verharding tussen de boerderij en het koetshuis loopt tot aan de gevels van de gebouwen. Er zijn geen voortuinen. Met behulp van een afwijkende verharding (ander materiaal of kleurvariatie) langs de bebouwing kan wordt een overgangsgebied tussen privé en openbaar terrein gecreëerd. Ook de nieuwe woningen liggen direct aan het erf en krijgen geen voortuin. De verhardingsstrook biedt ruimte voor het plaatsen van een bankje, bloempotten en bijvoorbeeld het (tijdelijk) plaatsen van fietsen. In deze strook kunnen ook passende struiken worden aangeplant, zoals boerenhortensia, sering, boerenjasmijn en vlier.

Er mogen geen houten schuttingen, muren of hoge groen schermen toegepast worden om privérúimten af te schermen van de openbare ruimten. Alleen inheemse, bladverliezende, hagen zijn hier passend. Toe te passen soorten zijn: liguster of veldesdoorn. De hoogte is maximaal 1,20 meter.

Bomen

Rondom de boerderij en het koetshuis staan enkele monumentale bomen. Deze blijven zo lang mogelijk behouden en worden op termijn vervangen door vergelijkbare bomen. Op het erf is op verschillende plekken ruimte voor de aanplant van grote solitaire bomen en een boomgroep. Toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld: linde, noot, (tamme) kastanje, beuk.

Verlichting openbare ruimte

Bij voorkeur worden de gevels van de woningen voorzien van verlichting t.b.v. de openbare ruimte. Indien vrijstaande verlichtingspunten noodzakelijk zijn, dan passen de armaturen in de sfeer van een agrarisch erf en de architectuur van de nieuwe woningen. De maximale hoogte is 1 meter.

3.2 Beeldkwaliteit overgangen naar het landschap

Begrenzing privétuinen en landschap

Er zijn geen schuttingen of muren toestaan. De slootranden krijgen een natuurvriendelijke oever zonder beschoeiingen. De aanplant van minimaal één inheemse boom per perceel aan de rand van de sloot (zoals zwarte els of knotwilg) is gewenst.

Zachte randen langs de sloten

Om de gewenste uitstraling en openheid van het nieuwe erf te realiseren en te handhaven zijn schuttingen, muren of groene schermen aan de zijde van het landschap niet toegestaan. De slootranden krijgen een talud met gras of een natuurlijke oeverbepanting. Beschoeiingen zijn niet toegestaan.

Legenda

-  erfverharding
-  klinkerverharding
(overgang openbaar-privé)
-  tuinen
-  kruidrijkgras met bomen
-  oevervegetatie (riet)
-  struweelbosje
-  haag (inheems)
-  te planten boom
-  te planten
hoogstamfruitboom
-  bestaande boom



3.3 Beeldwaliteit historisch erf

Bestaande gebouwen

De boerderij en het koetshuis zijn beeldbepalende vooroorlogse gebouwen van baksteen met een zorgvuldige detaillering in het metselwerk, markante daklijsten en raampartijen met luiken.

Het voorhuis van de boerderij en het koetshuis blijven behouden en worden gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning. De panden zijn onderdeel van het beschermd dorpsgezicht, maar hebben geen monumentenstatus.

De stalruimte (deel) van de boerderij wordt geheel afgebroken en slechts gedeeltelijk teruggebouwd. Hierin komen 3 woningen. De lengte van de deel komt min of meer overeen met de oorspronkelijke historische afmetingen.

De aangebouwde schuur aan het koetshuis wordt eveneens geheel vernieuwd. De afmetingen blijven gelijk aan die van de huidige schuur. Het koetshuis en de aangebouwde schuur bieden samen ruimte aan 2 wooneenheden.

Bijgebouw

Er wordt een bijgebouw op het achtererf van de boerderij gebouwd. Hierin zijn vijf bergingen opgenomen voor de bewoners van woningen in de boerderij. Het gebouw heeft een eenvoudige schuurvorm met een zadeldak.

Nieuwe vrijstaande woning

Achter het koetshuis wordt een nieuwe woning gebouwd in de bouwstijl van het koetshuis: een schuurachtige gebouw in de “klassieke” bouwstijl van het koetshuis, met donkere baksteen, witte daklijsten en matte antraciet kleurige dakpannen. Goot- en nokhoogte en dakhelling komen overeen met het koetshuis.



De nieuwbouw op het historisch erf krijgt verwantschap met het koetshuis.



Schets van de toekomstige situatie van het Historisch erf met de nieuwe toegangsweg (Just Architecten).



Tuinafscheidingen

De tuinen van de woningen in de boerderij en het koetshuis worden omzoomd door 1,2 m hoge hagen (liguster of veldesdoorn). Er worden geen coniferen, laurierhagen, schuttingen, tuinmuren of groene schermen geplaatst.

De bestaande beukenhaag voor de boerderij blijft gehandhaafd. Dit is de enige plek waar een beukenhaag wordt toegepast.

Beplanting

Het historisch erf wordt omzoomd door transparante houtsingels. Deze singels bestaan uit een enkele rij zwarte els, wilg, es en/of eik. De plantafstand is 3 tot 5 meter.



Referentiebeeld veldesdoorn (*Acer campstere*) haag.



Referentiebeeld transparante houtsingel langs een sloot.



Referentiebeeld boerenhortensia's.



Referentiebeelden
tuininrichting bij schuurwoningen
in het open landelijk gebied en
schetsen van Just Architecten.



3.4 Beeldkwaliteit nieuw erf

Beeldkwaliteit nieuwe woningen

Alle bouwmassa's zijn langgerekt van vorm en staan dwars op de kavel. Hierdoor ontstaan er geen gesloten bebouwingswanden aan het landschap, maar blijft het beeld transparant en groen. De kopse gevels die naar het landschap gericht zijn, krijgen een terughoudende, relatief donkere, kleurstelling.

Zowel de twee-onder-een-kapwoningen als de vrijstaande woningen krijgen de uitstraling van eigentijdse schuurwoningen. De kap is uitgevoerd als zadeldak en de nokrichtingen hebben allemaal dezelfde richting. Hoewel de hoofdvorm gelijkwaardig is, hoeven de woningen niet identiek te worden. In detaillering, kleur- en materiaalgebruik kunnen ze van elkaar verschillen. De toe te passen gevelmaterialen zijn baksteen of hout. De dakbedekking bestaat uit matte antraciet kleurige dakpannen of (zinken) dakplaten.

De schuurwoningen worden qua hoogte ondergeschikt aan de historische bebouwing. Een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9 meter zijn hier gepassend.

De referentiebeelden geven een beeld van de uitstraling: een bouwlaag met een forse kap. De goot en nokhoogtes passen in het landelijk gebied. Er kan met architectonisch middelen gezocht worden naar meer ruimte op de verdieping. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan de kap.

Bijgebouwen

Er komen geen vrijstaande bijgebouwen bij de woningen. Alle woningen zijn voorzien van inpandige bergingen.

Tuininrichting

Hoewel de tuininrichting in principe buiten het bestek van een bestemmingsplan valt, wordt in deze visie aanbevolen om een eenvoudige inrichting met gras, bomen, hagen en struiken na te streven. Het integreren van een terras aan de woning met een meer intensieve tuininrichting is goed mogelijk. De referentiebeelden van de woningen (op pagina 19) bieden een goede impressie.

Parkeren

De bewoners parkeren op eigen terrein. Voor bezoekers is voldoende ruimte om in het parkeerveld op het historisch erf te parkeren. In bijzondere gevallen biedt de gemeenschappelijke ruimte (verharding en/of grasstroken) voldoende mogelijkheid om incidenteel te parkeren.

Beeldkwaliteit buitenruimte

De gemeenschappelijke ruimte van het nieuwe erf is een langgerekte ruimte tussen de woningen met een breedte van circa 12 meter. De rijstrook is minimaal 3,5 meter breed.

De kwaliteit van deze openbare ruimte vraagt bijzondere aandacht bij de planuitwerking. Het gebied krijgt een landelijke sfeer. Zo grenzen van alle woningen minimaal 1 gevel direct aan het erf, er zijn geen voortuinen en de toe te passen materialen hebben een eenvoudig en robuust karakter. In de grasstroken worden enkele solitaire inheemse bomen en groepsgewijs inheemse struiken (bijvoorbeeld vlier, hazelaar, krent) aangeplant.

Legenda

- erfverharding
- klinkerverharding
(overgang openbaar-privé)
- tuinen
- kruidenrijkgras
met bomen
- oevervegetatie (riet)
- struweelbosje
- haag (inheems)
- te planten boom
- te planten
hoogstamfruitboom
- bestaande boom



Inrichtingsplan Boomgaard

3.4 Boomgaard en wandelpad

Vanaf het nieuwe erf is het landschap toegankelijk via een graspad (klompenpad) langs de kavels. Het einde van het erf wordt gemarkeerd door de bestaande sloot en een eenvoudig landhek. De wandelaars lopen via de, aan te planten, hoogstamboomgaard naar het open polderlandschap.

Het (klompen)pad wordt gedeeltelijk begeleid met aan te planten knotwilgen. De openheid van het landschap blijft hierdoor gehandhaafd. Het pad vormt de verbinding tussen de Rijksstraatweg en de weg Toertocht in de noordelijk gelegen woonwijk. De groenzone langs het dorp en het oostelijk gelegen natuurgebied worden eveneens verbonden met elkaar. Deze nieuwe ontwikkeling biedt de mogelijkheid voor het maken van een aantrekkelijke wandeling door het buitengebied van Baambrugge.

De hoogstamboomgaard draagt bij aan de verfraaiing van het landschap en de biodiversiteit, en is voor de bewoners van het erf, buurtbewoners en wandelaars ook van sociale betekenis. Het is een plek voor activiteiten, zoals fruit plukken, picknicken en educatie op het gebied van landschap en natuur.





Wandelpad door het landschap en over het erf.



Referentiebeelden boomgaard en wandelpad.



