

Winkeldijk 42a Abcoude

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de herontwikkeling van de Winkeldijk 42a. Door deze ontwikkeling kan op de locatie een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden die op grote afstand waarneembaar is. De onderstaande randvoorwaarden zijn van belang om deze kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk te realiseren. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Landschap

- Versterk het contrast tussen de besloten zones van het rivierlint (Winkeldijk) en de open weidelandschappen (Polder Waardeassacker en Holendrecht) door het bebouwingscluster iets hoger dan het ommeland te bouwen. Het hoofdgebouw op dijkhoogte, de overige bebouwing iets lager, maar altijd boven het omliggende maaiveld.
- Versterk de kleinschaligheid van het rivierlint door de samenklontering van de locatie, de oprijlaan van boerderij Landzicht en de molen De Waard op te heffen. Verwijder de bebouwing direct langs de oprijlaan, zodat er zicht op het ommeland ontstaat. De locatie ligt als een zelfstandig cluster aan de Winkeldijk, los van de oprijlaan en de molen.
- Versterk de intimiteit van het rivierlint met een afwisselend beeld in beplanting. Wissel grote bomen, fruitbomen en diverse (landschaps)hagen met elkaar af, zodat er focus ontstaat op het hoofdgebouw.
- Opgaande beplanting, hoogstamfruitbomen en moestuinen staan direct langs de dijk/het verhoogde deel. Op het niveau van de polder is alles (bloemrijk) grasland.
- Waarborg waardevolle vista's en zichtlijnen vanuit de Polder Waardeassacker en Holendrecht, waarbij de erven als losse schakels aan de dijk herkenbaar zijn. Voorkom samenklontering van bebouwing.
- Versterk de kavelrichting door alle gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw, in de kavelrichting te plaatsen.

Ensemble

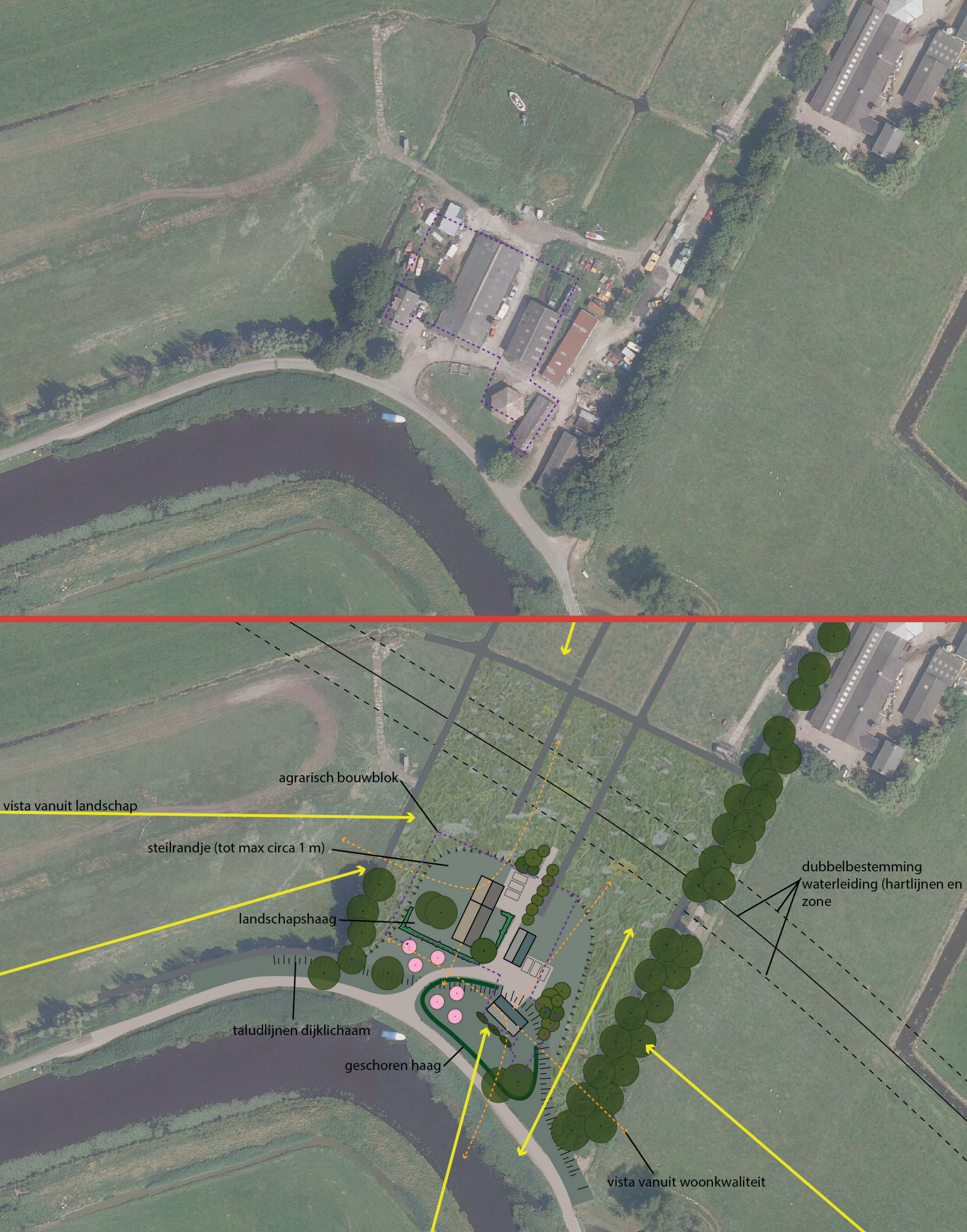
- Cluster de twee woningen, inclusief bijgebouwen, tot een compact ensemble met één hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw is, met de lange zijde, georiënteerd op de dijk. Alle overige (bij)gebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Ontsluit de twee woningen via één, bestaand, erfpad. Verwijder de inrit naast de oprijlaan, zodat de oprijlaan weer vrij in het open landschap komt te liggen.
- Er wordt binnen het erf, op informele wijze, geparkeerd. De auto's staan uit het zicht vanaf het rivierlint. Houd hierbij rekening met de meandering van de dijk..

Gebouwen

- Het hoofdgebouw is een gebouw met allure. De andere woning heeft een ingetogen en 'stoere' vormgeving met weinig toegevoegde elementen of versieringen. De massavorm en de ruimtelijke opzet binnen het ensemble zorgt voor de kenmerkende allure en woonkwaliteit.
- Voorkom samengestelde volumes. Cluster woning en bijgebouw bij voorkeur onder één dak(vlak), waarbij de hoofdvorm een basisvorm is en altijd herkenbaar blijft. Insnijdingen in het basisvolume zijn toegestaan,
- overheersende toevoegingen aan de kap zijn ongewenst.
- Door onderlinge afstemming van materialen ontstaat er samenhang in materiaalgebruik: voorkom opvallende contrasten tussen de materialen.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen en vogels te integreren.
- Behoud bestaande bomen.
- Beperk het verhard oppervlak.
- Al het regenwater van gebouwen en verharding wordt hergebruikt of op eigen terrein geïnfiltreerd.
- Bij gebruik van zonnepanelen: bij voorkeur op het dak van de bijgebouwen, integreer deze in het dak(vlak) of in combinatie met beplanting.
- Natuurlijke, groene, kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik autochtone, streekeigen beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.



Project
Datum:
Locatie:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Ruimte voor Ruimte Regeling
mei 2022
Winkeldijk 42a Abcoude
Richard Bosman
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



Door te bouwen in een compact cluster wordt de huidige samenklontering opgeheven. De erven komen weer als losse schakels aan de dijk te liggen. Een kwaliteitsverbetering die van grote afstand waarneembaar is.



Overzicht van de huidige situatie.



Versterk de kleinschaligheid van het rivierlint door de samenklontering van de locatie, de oprijlaan van boerderij Landzicht en de molen De Waard op te heffen.



Verwijder de bebouwing direct langs de oprijlaan, zodat er zicht op het ommeland ontstaat.



De locatie ligt als een zelfstandige cluster aan de Winkeldijk, maar los van de oprijlaan en de molen.