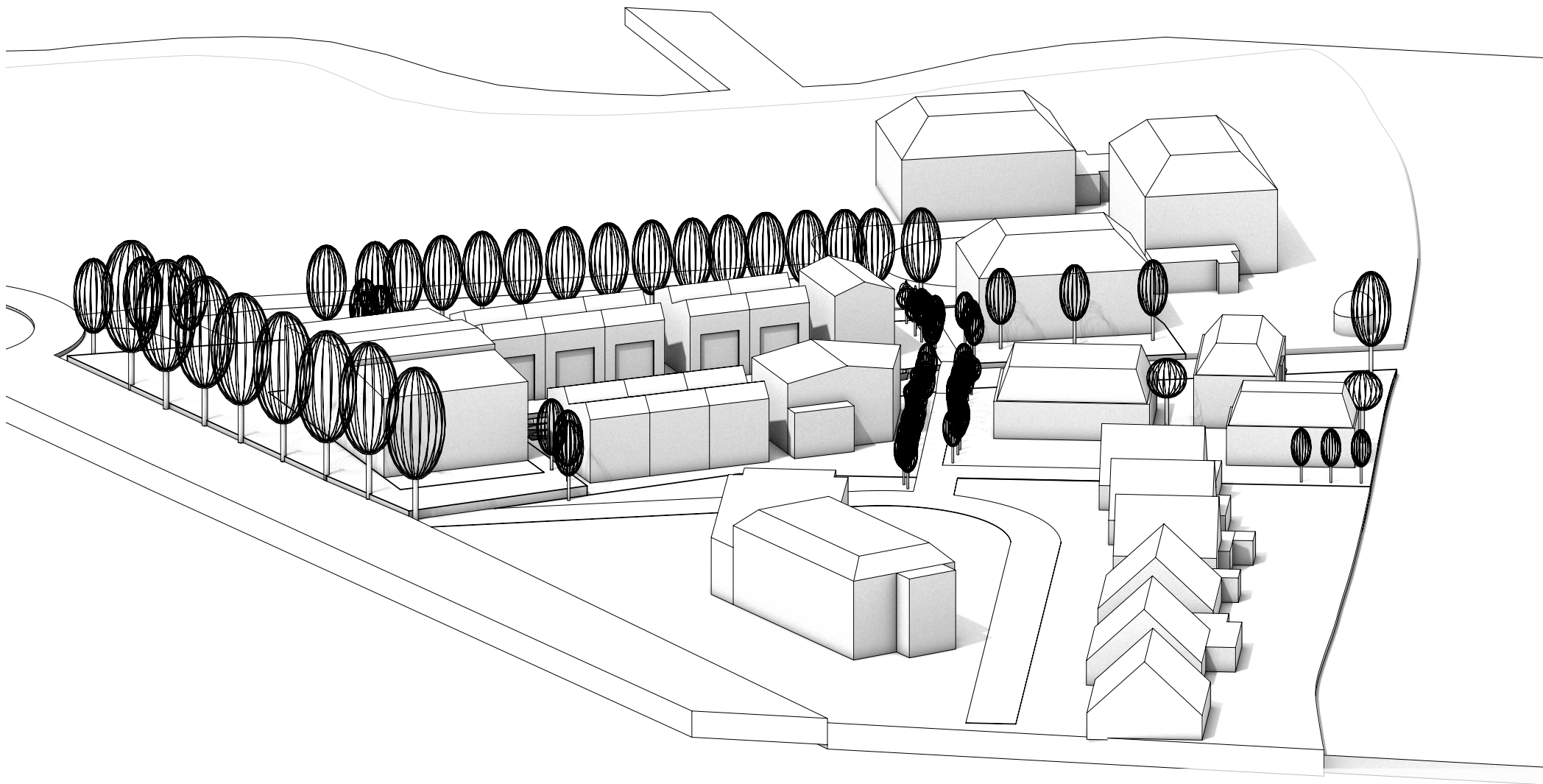




B E E L D K W A L I T E I T S P L A N
S t r a a t w e g 6 6 - B r e u k e l e n

A R C H I T E C T E N B U R O D E V R I E S & T H E U N I S S E N i . s . m . C O P I J N B R U I N E B E U K

INHOUDSOPGAVE :

1.	Plancontext
1.1	Inleiding
1.2	Ligging plangebied
1.3	Bestaande situatie
1.4	Omgeving
1.5	De utrechtse vecht
1.6	Vechtsbouwen
1.7	Beleid
2	Historische context
3.	Stedenbouwkundige opzet
4.	Architectonische opzet
4.1	Architectuur
4.2	Materialisatie en detaillering
5	Landschappelijke opzet
5.1	Openbare ruimte
5.2	Straten / bestrating
5.3	Water - Kade / oever
5.4	Erfafscheidingen
5.5	Parkeren
5.6	Groen
	 Bronvermelding Colofon

1 . P L A N C O N T E X T

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Bestaande situatie
- 1.4 Omgeving
- 1.5 De utrechtse vecht
- 1.6 Vechtsbouwen
- 1.7 Beleid

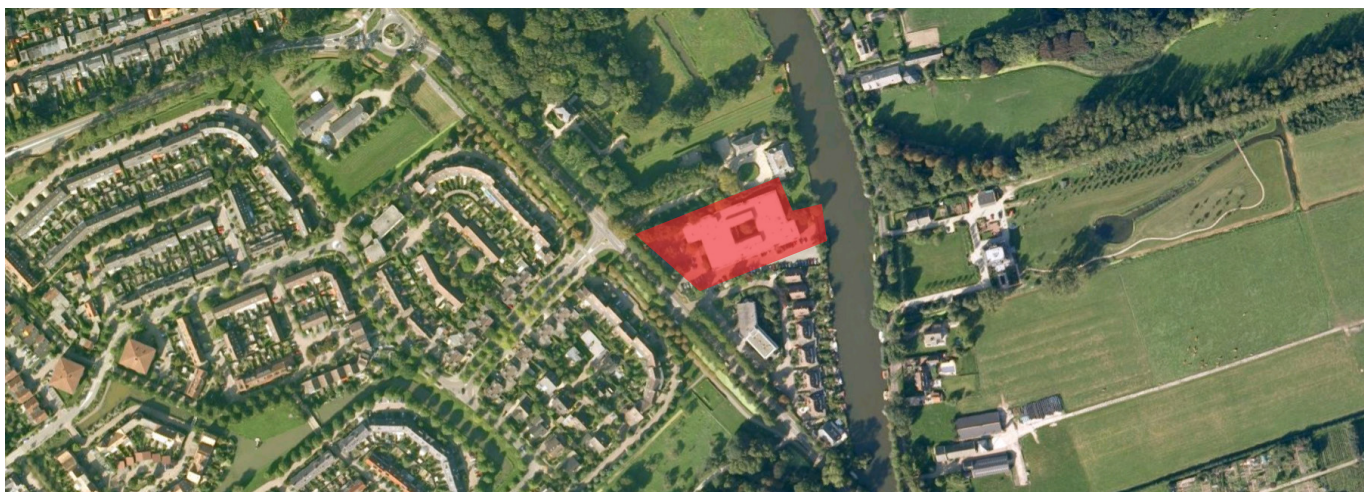
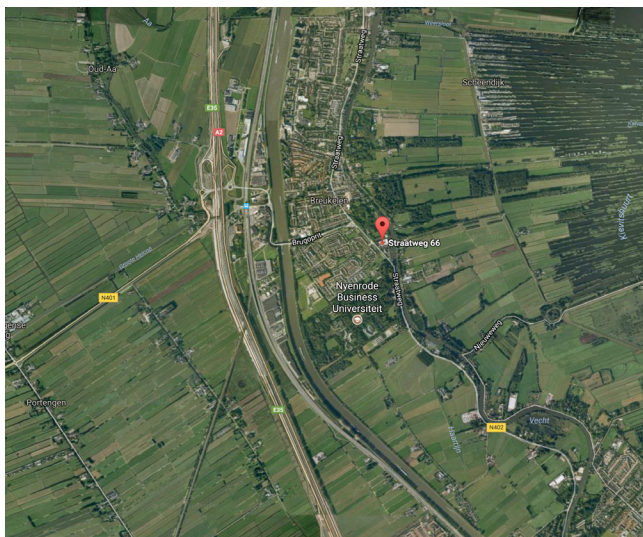
1.1 Inleiding

Beeldkwaliteitsplan Straatweg 66.

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan "Straatweg 66".

Het initiële plan is mede tot stand gekomen door een intensief samenwerkingsproces met de gemeente Stichtse Vecht en de Vechtplassencommissie.

Daarnaast hebben direct omwonenden tijdens een inloopavond op 29 augustus 2017 kennis kunnen nemen van het plan om de locatie van het huidige kantoorpand te transformeren naar wonen, hierover later meer.



1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Straatweg 66 Breukelen en ligt aan de entree van het dorp. De locatie ligt ingeklemd tussen de buitenplaats Vreedenoord, de rivier de Vecht, de Insulinde en de Straatweg.

1.3 bestaande situatie

Op de huidige locatie staat een groot kantoorpand dat dateert uit 1979. Het plangebied van ruim 7300 m² is nagenoeg volledig versteend en bestaat naast het eerder genoemde kantoorpand van ruim 5700 m² uit een groot verhard parkeerterrein. Het terrein wordt doormiddel van 2 afzonderlijke in/uitritten ontsloten, een direct op de Straatweg en een in/uitrit op de naast gelegen rotonde.

Vanaf de Vecht wordt het gezicht op de historische buitenplaats Vreedenoord grotendeels onttrokken door het grote detonerende kantoorpand. De eigenaar van het kantoorpand (Groot-Amsterdam B.V.) heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie naar wonen. Naast de herontwikkeling naar wonen is een belangrijk onderdeel van de planvorming het betrekken en het zichtbaar maken van de buitenplaats Vreedenoord.





Zomerklokje, overzijde straatweg (google maps) ▲

Stinzenlaan, overzijde straatweg (google maps) ▼



woningen insulinde (google maps) ▲

woningen insulinde (google maps) ▼

1.4 Omgeving

Zoals eerder aangegeven grenst het plangebied direct aan de buitenplaats Vreedenoord en behoorde het perceel in het verleden samen met het perceel van Insulinde tot de tuin van de buitenplaats. De rivier de Vecht en de Straatweg omklemmen het perceel en direct aan de overkant ligt de nieuwbouwwijk uit de tachtiger jaren "Broeckland".



Rotonde straatweg (google maps) ▼



Kantoorpand insulinde (google maps) ▼

Vreedenoord ▼



1.5 De Utrechtse Vecht

De rivier de Vecht is een van de mooiste rivieren in de provincie Utrecht. De Vecht slingert als een lint door het Utrechtse landschap

De rivier begint bij de Weerdsluis in Utrecht en mondt zo'n 40 kilometer verder bij Muiden uit in het IJmeer. Onderweg stroomt de Vecht onder andere langs de plaatsen Maarssen, Breukelen, Loenen, Vreeland en Weesp.

De Vecht transformeert zich tijdens zijn rit langs de stad en de dorpen drie keer.

Zo komt hij voor als rivier, singel en gracht. De menselijke maat en materialisering speelt bij deze transformaties een belangrijke rol.

De Vecht heeft door de historie heen meerdere functies gehad. Eerst als aan- en afvoerroute van de aan de Vecht gelegen buitenplaatsen, later als basis voor het transport van de bedrijven die ontstonden in en langs de buitenplaatsen en thans als een van de drukste recreatieroutes van het midden van het land. Het voorliggende ontwerp sluit wat dat betreft goed aan bij de huidige recreatiefunctie van de Vecht.

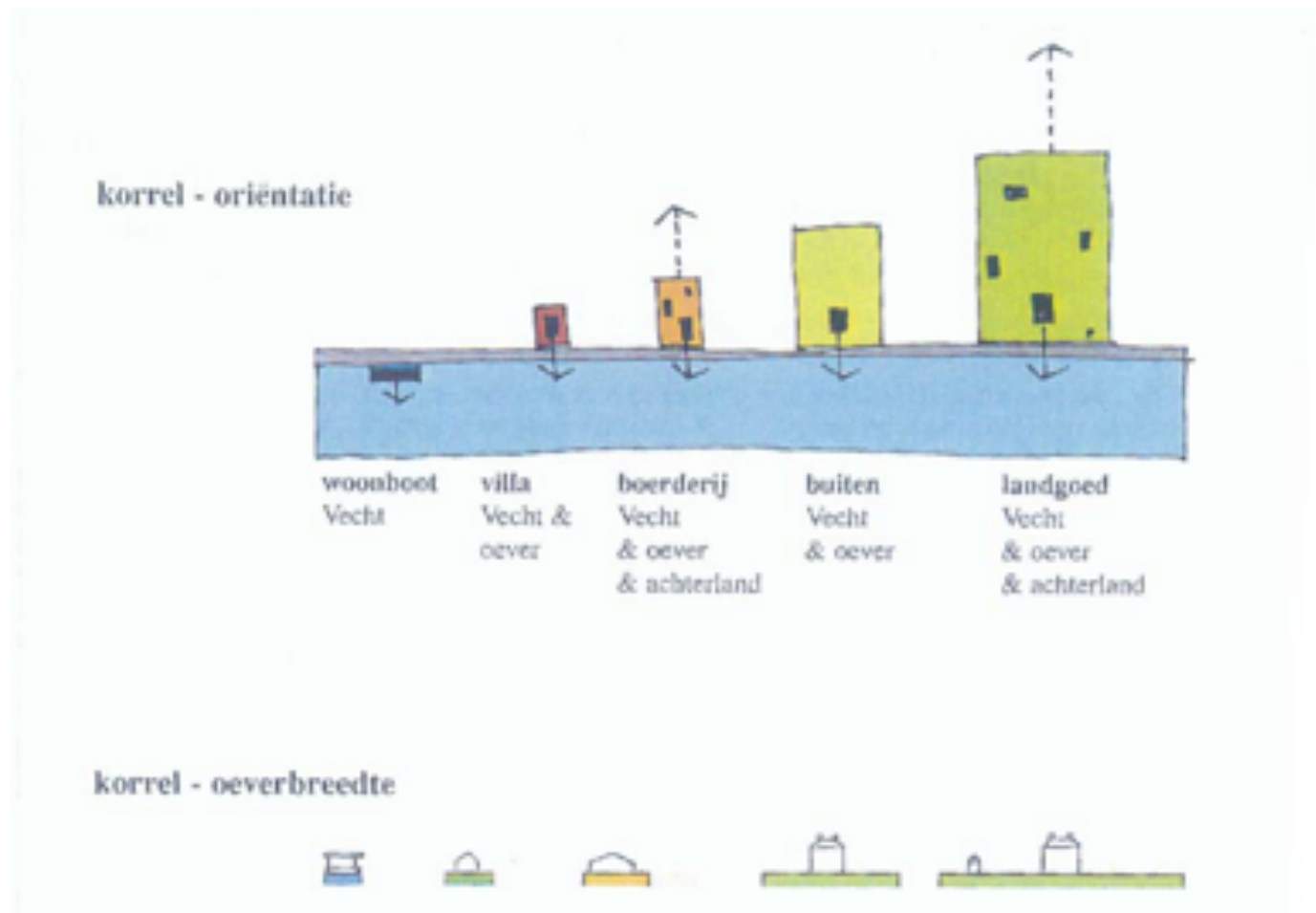


de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld. Vechtse architectuur is vooral eclectisch. De Vecht kent vele stijlen. Het "Vechtse" is niet gestoeld op traditioneel bouwen, maar op durven bouwen. Het particulier opdrachtgeverschap is de belangrijkste traditie. Vechts is vooral verzorgd, met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. Iedereen

doet zijn uiterste best voor een hoge welstand. Het Vechtse is geen stijl, maar een manier van doen. De architectuur is vrij, maar de welstand is hoog. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. Kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

1.6 Vechts Bouwen

Het dorp Breukelen kent een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing, de meer grootschalige ensembles van de buitenplaatsen en het relatief lege groene buitengebied. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, deels door het Rijk en deels door de gemeente zelf. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. In de Belvédère Vechtvisie wordt opgemerkt dat de dorpen langs de Vecht een typisch Vechtse woonvorm hebben. De panden en buitenplaatsen die aan weerszijde aan de Vecht zijn gelegen zijn gevarieerd in stijl en van hoge welstand. Het bijzondere van de Vechtdorpen is dat ze heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of hofje vaak de enige openbare ruimte. De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de Vecht of anders de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en variërende kappen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van



► *Vechts bouwen in Breukelen en omgeving*



“De belvédère bouwen en Vecht- en Plassengebied van juli 2002.

In opdracht van de Vechtplassencommissie heeft La4sale een studie opgesteld naar de mogelijkheden van behoud door ontwikkeling in het Vecht- en Plassengebied.

Deze “Vechtvisie” is destijds door de gemeente Maarssen omarmt en wordt als zodanig gebruikt door de gemeente Stichtse Vecht voor ontwikkelingen die plaatsvinden rond de Vecht.

Uitgangspunt van de studie is behoud door ontwikkeling, waarbij het behoud van identiteit het doel is en cultuurhistorie daartoe een middel.

Anders dan cultuurhistorie, die per definitie alleen door het verleden bestaat, wordt identiteit vooral in het heden bepaald en heeft het juist daardoor een toekomst. Zonder ontwikkeling van nieuwe cultuur is

behoud van identiteit niet mogelijk en wonen is een van de belangrijkste identiteitsbepalende factoren in het landschap. Vanuit het landschap moet de ontwikkeling een plek krijgen.

Naast architect ook tuin- en landschapsarchitect ingeschakeld.

Het initiële plan, gemaakt door Architectenbureau de Vries en Theunissen, is gedeeld met de gemeente, Waternet en de Vechtplassencommissie. Daaruit zijn meerdere op- en aanmerkingen en adviezen gekomen. Om deze zo goed mogelijk in te passen in het plan en aan te sluiten bij bovengenoemde uitgangspunten heeft de eigenaar aan tuin- en landschapsarchitect de heer Jorn Copijn, bij uitstek de autoriteit op het gebied van het opstellen van visies voor ontwikkelingen langs de Vecht, gevraagd om een visie op te stellen voor de locatie Straatweg 66 Breukelen.

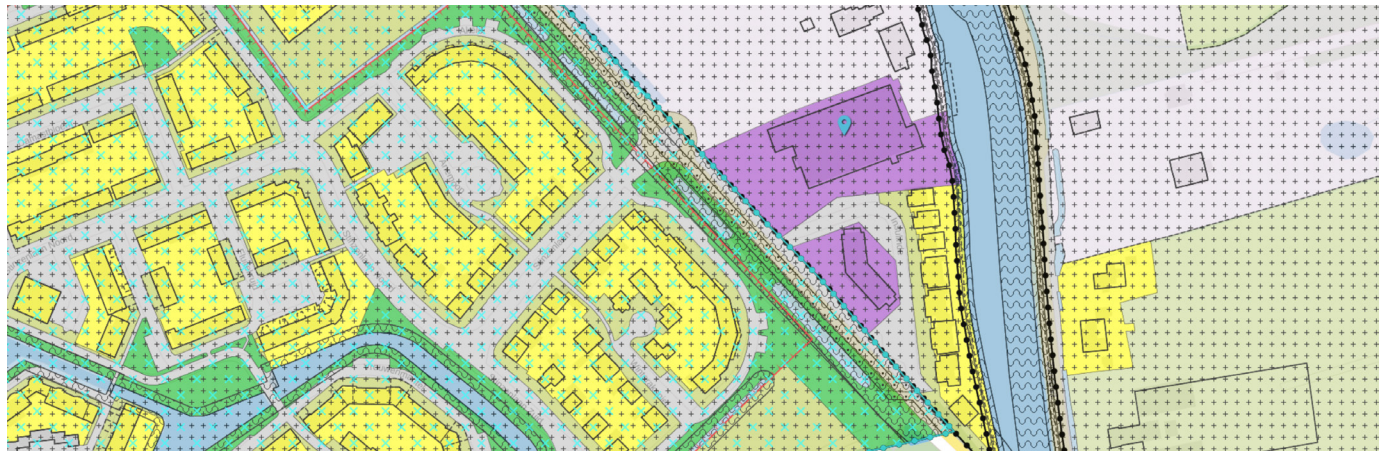
1.7 Beleid

Bestaand beleid

Zoals eerder aangegeven ligt de locatie voor een deel aan de rivier de Vecht en voor het andere deel (ontsluiting) aan de Straatweg en ligt ingeklemd tussen de buitenplaats Vreedenoord en de woningen aan Insulinde.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Rondom de Vecht De locatie Straatweg 66 Breukelen is opgenomen als “Bedrijvenbestemming” in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Rondom de Vecht”. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Op dit moment staat er een kantoorgebouw met een oppervlakte van 5.713 m² over 2 lagen op een perceel van 7.320 m². De locatie ligt binnen de rode contour, wat betekent dat de gemeente Stichtse Vecht het bevoegde gezag is voor de planologische (her) ontwikkeling van de locatie.

Gelet op de huidige “Bedrijfsbestemming” is de ontwikkeling naar “Wonen” niet passend. Op kosten van de eigenaar en in nauw overleg met de gemeente zal naast een beeldkwaliteitsplan een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld om de herontwikkeling naar “Wonen” mogelijk te kunnen maken. Met het opstellen van het bestemmingsplan is inmiddels gestart.



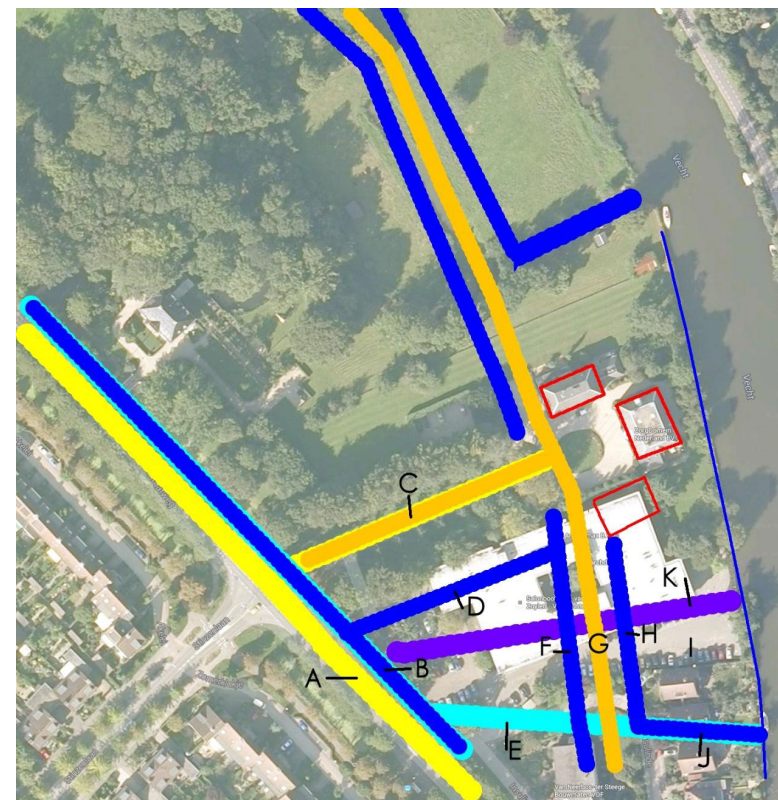
▼ Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2 . H I S T O R I S C H E C O N T E X T

2 Historische context

Onderdeel van de visievorming en het plaatsn van de ontwikkeling in een historische context is in eerste aanleg aan Hylkema Consultants gevraagd een QuickScan uit te voeren om gevoel te krijgen bij en naar de historie van de locatie. Het onderzoek kreeg de titel mee "Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen 2016". Uit het onderzoek kwam naar voren dat de locatie van het huidige kantoorpand maar ook de woningen die aan Insulinde staan deel hebben uitgemaakt van de grote tuin van de buitenplaats Vreedenoord. Tevens bleek dat waterlopen onderdeel hebben uitgemaakt van het gebied, maar deze zijn nagenoeg verdwenen. Verder werd uit de studie duidelijk dat er een groot 2e koetshuis heeft gestaan op de grens van het perceel van Vreedenoord. Hylkema geeft in zijn rapport verder aan dat de locatie Straatweg 66 Breukelen in het (nabije)verleden vaak van functie/bestemming is gewisseld en er niet altijd zorgvuldig mee is omgesprongen. Dat mag blijken uit een grootschalige verontreiniging van de locatie veroorzaakt door een toenmalig bedrijf gelegen aan de Vecht. Door de wijziging van de functie naar wonen zal in overleg met het bevoegde gezag waar nodig gesaneerd worden. Conclusie van de QuickScan is: "dat het goed zou zijn voor de kwaliteit van het terrein wordt aangesloten en zijn historische context om een relatie aan te gaan met het naastgelegen Vreedenoord"

► De huidige situatie met daarin ingetekend:
 Rood = Vreedenoord (situatie in 1824).
 Blauw = water (situatie in 1824),
 Lichtblauw = water (situatie 1890),
 Oranje = straatweg en oprijlaan, situatie 1824.
 Geel = straatweg en oprijlaan, huidige situatie.
 Paars = begrenzingsloot uit 1899.



A=Straatweg uit 1813. Op dat moment bestond deze uit een weg, met aan beide zijden bomen en een sloot. B = sloot parallel aan de Straatweg. Aan de noordzijde van de oprijlaan van Vreedenoord en aan de andere zijde van de Straatweg liep deze sloot ook, deze is thans nog aanwezig.
 C = oprijlaan, aanwezig in 1824, afwezig in 1831-1890 en op gevonden kaarten opnieuw zichtbaar in de eerste helft van de 20e eeuw.
 D = sloot aanwezig in 1824, mogelijk ondergrond doorgelopen tot de Vecht.
 E = afwateringssloot uit de tijd van de ontginning. In 1824 deels dichtgegooid, later (voor 1831 weer teruggebracht en aangesloten op de sloot langs de nieuwe Straatweg.
 F, G en H = sloten ter weerszijde van de oude Straatweg. Deze zijn tussen 1824 en 1831 verwijderd, maar dateren mogelijk al van voor de aanleg van Vreedenoord en zijn later in het formele tuinontwerp opgenomen.
 I = in 1831 een boomgaard
 J = een oude ontwateringssloot uit de tijd van de ontginning. Thans niet meer aanwezig.
 K = sloot gerealiseerd in 1899 (locatie is globaal weergegeven). Deze sloot, sloot aan op de sloot aan de Straatweg. (zie situatietekening uit 1923 p. 13)

► 1895 – De sigarenfabriek in de voormalige oranjerie, voordat deze door brand werd verwoest. [THKB_2000-02_7]

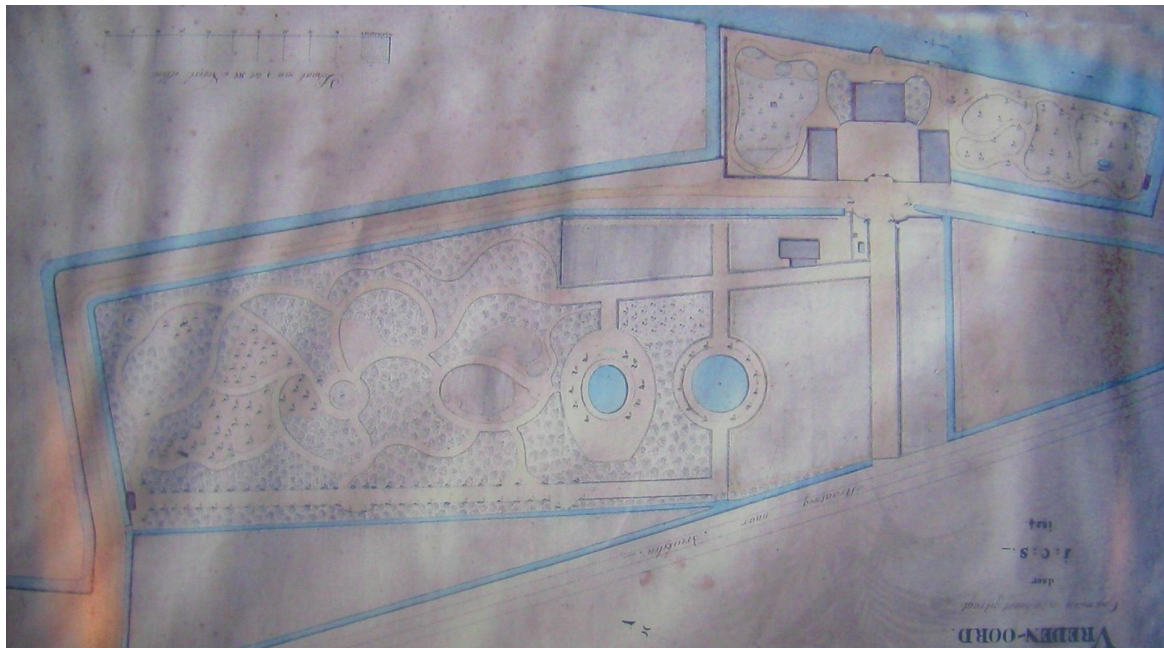


► 1928 – Luchtfoto van de melkfabriek Insulinde, ten zuiden van het plangebied. De losstaande gebouwtjes rechts staan op de grond die De Bruyn in 1899 verkocht aan de Nederlandsche Compagnie voor Aeroceengas. Geheel rechts een afwateringssloot.[THKB_1996-05_1]



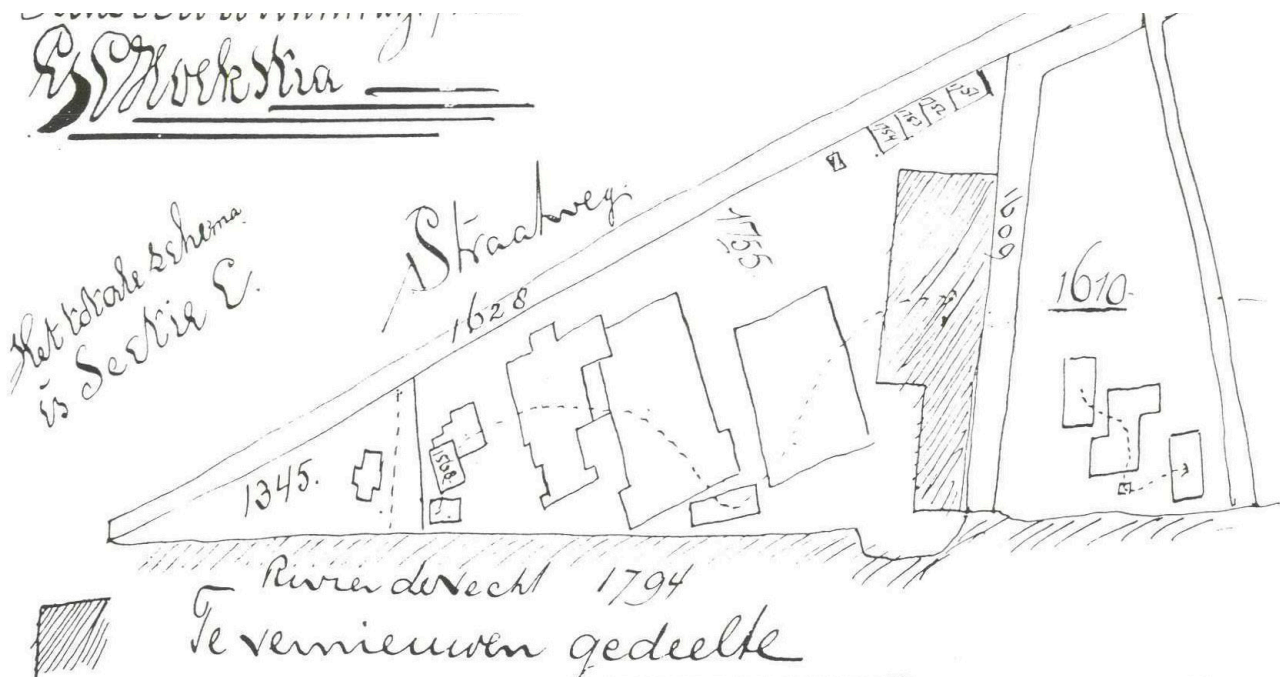


◀ 1890 – kaart met landschappelijke Engelse tuin.
[Beide afkomstig uit: Hylkema Consultants 'Natuurhis-
torisch Onderzoek, buitenplaats Vreedenoord te Breu-
kelen' (2006). Hier staat geen verdere bronvermelding

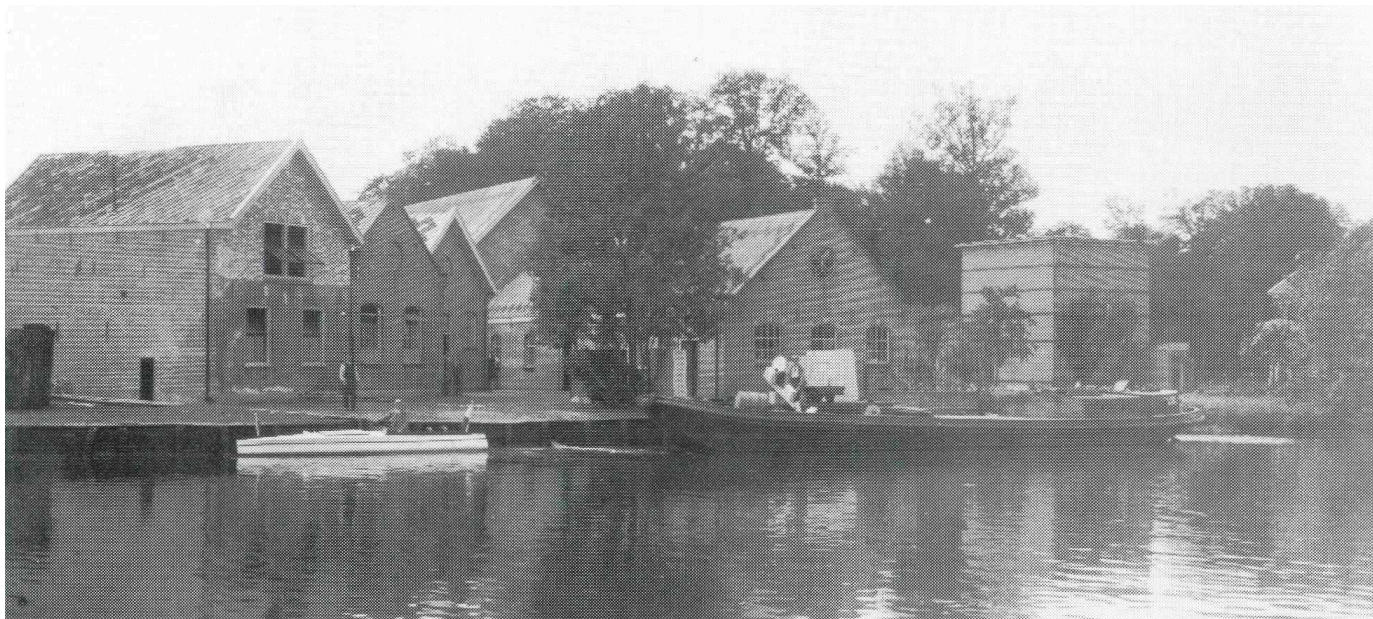


◀ 1824 – opname tekeningen van de bestaande toe-
stand. Getekend door J.C.S. (waarschijnlijk J.C. Soiron)

► Hinderwetaanvraag van G.C. Hoekstra 4 november 1923.



► De zuivelfabriek "Insulinde"





◀ De zuivelfabriek "Insulinde" omstreeks 1920



◀ De zuivelfabriek "Insulinde" omstreeks 1900

3 . S T E D E N B O U W -
K U N D I G E O P Z E T

Stedenbouwkundige opzet

Het voorliggend ontwerp is op te delen in drie “gebieden”: het gebied aan en rond de Vecht, het middengebied en de ontwikkeling aan de Straatweg. Het verbindende element in het ontwerp is het water, zoals dat op meerdere herontwikkelingslocaties aan de Vecht heeft plaatsgevonden. Het water van de Vecht heeft door de historie heen meerdere functies gehad. Eerst als aan- en afvoerroute van de aan de Vecht gelegen buitenplaatsen, later als basis voor het transport van de bedrijven die ontstonden in en langs de buitenplaatsen en thans als een van de drukste recreatieroutes van het midden van het land. Het voorliggende ontwerp sluit wat dat betreft goed aan bij de huidige recreatiefunctie van de Vecht.

Het gebied aan en rond de Vecht: “zichtbaar maken buitenplaats Vreedenoord”

In het ontwerp speelt naast het water de relatie met de buitenplaats Vreedenoord een belangrijke rol. Ten eerste wordt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats Vreedenoord hersteld met de bouw van het koetshuis op de oorspronkelijke plek. Het nieuw te bouwen koetshuis krijgt ook de dezelfde afmetingen en uitstraling. Ten tweede wordt de tuin aan de Vecht tussen Vreedenoord en het nieuw aan te leggen water opnieuw ingericht, waardoor de zichtlijn naar Vreedenoord vanaf de Vecht wordt hersteld. In de nieuwe ontwikkeling is hierbij de positionering van de woningen aan de Vecht rekening mee gehouden. In het ontwerp komt er aan de Vecht een

Vechts ensemble bestaande uit in totaal 4 woningen. Het hoofdhuis is een vrijstaande woning van 2 lagen met een kap, de overige 3 woningen, waarvan en 1 vrijstaand, worden uitgevoerd in 1 laag met kap. De woningen staan 2 vrijstaande woningen op een ruime groene voet en 1 2 onder 1 kapper, allen gebouwd in Vechtse stijl en traditie.

Ontwikkeling aan de Straatweg

Ook het gezicht aan en vanaf de Straatweg speelt een belangrijke rol. De beëindiging van het water vindt plaats doormiddel van een trap naar een wat hoger gelegen plein dat uitkijkt over het water en de Vecht. Op het plein aan de Straatweg komt een appartementengebouw van 3 lagen (inclusief mogelijke kap) inclusief eventueel een kap. Het gebouw ligt met zijn “achterkant” aan het plein en met de “voorkant” aan de Straatweg, en heeft daardoor 2 duidelijke zichtgevels, hier dient in het ontwerp rekening mee gehouden te worden.

De architectuur zoekt aansluiting bij het industriële verleden van de buitenplaats en heeft de typologie van een fabriek. (zie ook hoofdstk 2, historische context) In het ontwerp is plaats voor een grote half verdiepte parkeerkelder voor de 14 appartementen, waarvan 9 in de sociale sector zullen worden ontwikkeld. Aan de Straatweg zal de locatie worden afgerond door een groene zone. Onderdeel van de groene zone zijn de bestaande lindebomen die een decor vormen voor het te realiseren appartementengebouw.

Het middengebied

De woningen in het middengebied zoeken in de architectuur aansluiting en verbinding bij het appartementengebouw aan de Sstraatweg. Hier zijn “loodsgebouwen” gepland die vroeger bij de fabriek hoorden. Deze woningen bestaan uit 3 lagen inclusief eventueel een kap. Door deze architectonische uitgangspunten leggen ook deze woningen een relatie het industriële verleden van de buitenplaats. (zie ook hoofdstk 2, historische context) De “loodsen” worden voor een deel direct ontsloten door de bestaande weg Insulinde en voor het andere deel door de te aan te leggen ontsluiting langs Vreedenoord. Het middengebied wordt “afgesloten” door een brug over het water (op de plek waar vroeger de Straatweg liep) die de deelgebieden verbindt.

Aan te leggen water

Met Waternet heeft al een oriënterend gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek heeft Waternet aangegeven positief te staan tegenover het aanbrengen van extra (oppervlakte)water binnen de locatie. Via een duiker zal het nieuwe water worden aangesloten op de bestaande watergang op het terrein van Vreedenoord. De eigenaar heeft al aangegeven hiervoor toestemming te zullen verlenen. Wat betreft de oevers van de aan te leggen watergang deze zullen op een natuurvriendelijke manier worden ingericht.



Het gebied aan en rond de Vecht: “zichtbaar maken buitenplaats Vreedenoord”

In het ontwerp speelt naast het water de relatie met de buitenplaats Vreedenoord een belangrijke rol. Ten eerste wordt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats Vreedenoord hersteld met de bouw van het koetshuis op de oorspronkelijke plek. Het nieuw te bouwen koetshuis krijgt ook de dezelfde afmetingen en uitstraling. Ten tweede wordt de tuin aan de Vecht tussen Vreedenoord en het nieuw aan te leggen water opnieuw ingericht, waardoor de zichtlijn naar Vreedenoord vanaf de Vecht wordt hersteld. In de nieuwe ontwikkeling is hierbij de positionering van de woningen aan de Vecht rekening mee gehouden. In het ontwerp komt er aan de Vecht een vechts ensemble bestaande uit 2 vrijstaande woningen en een 2 onder 1 kap, gebouwd in Vechtse stijl en traditie. Deze woningen zijn duidelijk ondergeschikte aan de gebouwen van de buitenplaats Vreedenoord door de kleinere voorprint en lagere goot en nok hoogte. Door deze opzet ontstaat een herstel van de groene voet aan de Vecht.

Ontwikkeling aan de Straatweg, de fabriek

Ook het gezicht aan en vanaf de Straatweg speelt een belangrijke rol. De beëindiging van het water vindt plaats doormiddel van een trap naar een wat hoger gelegen plein dat uitkijkt over het water en de Vecht. Op het plein aan de Straatweg komt een appartementengebouw van 3 lagen inclusief eventueel een kap. Het gebouw ligt met zijn “achterkant” aan het plein en met de “voorkant” aan de Straatweg, en heeft daardoor 2 duidelijke zichtgevels, hier dient in het ontwerp rekening mee gehouden te worden. De architectuur zoekt aansluiting bij het industriële verleden van de buitenplaats en heeft de typologie van een fabriek. (zie ook hoofdstk 2, historische context) In het ontwerp is plaats voor een grote half verdiepte parkeerkelder voor de 14 appartementen, waarvan 9 in de sociale sector zullen worden ontwikkeld. Aan de Straatweg zal de locatie worden afgerond door een groene zone. Onderdeel van de groene zone zijn de bestaande lindebomen die een decor vormen voor het te realiseren appartementengebouw.

Het middengebied, loodsen

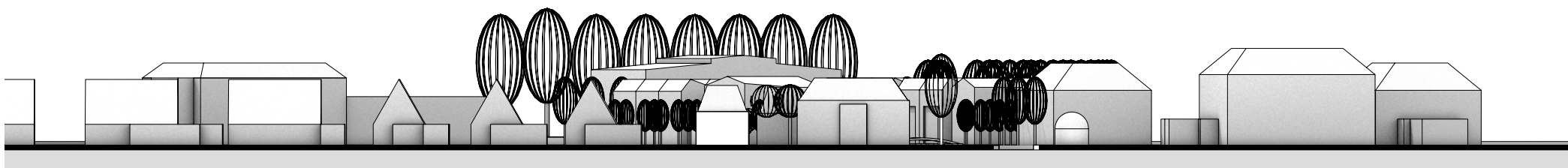
De woningen in het middengebied zoeken in de architectuur aansluiting en verbinding bij het appartementengebouw aan de straatweg. Hier zijn “loodsgebouwen” gepland die vroeger bij de fabriek hoorde. Deze woningen bestaan uit 3 lagen inclusief eventueel een kap. Door deze architectonische uitgangspunten leggen ook deze woningen een relatie het industriële verleden van de buitenplaats. (zie ook hoofdstk 2, historische context) De “loodsen” worden voor een deel direct ontsloten door de bestaande weg Insulinde en voor het andere deel door de te aan te leggen ontsluiting langs Vreedenoord. Het middengebied wordt “afgesloten” door een brug over het water (op de plek waar vroeger de Straatweg liep) die de deelgebieden verbindt.



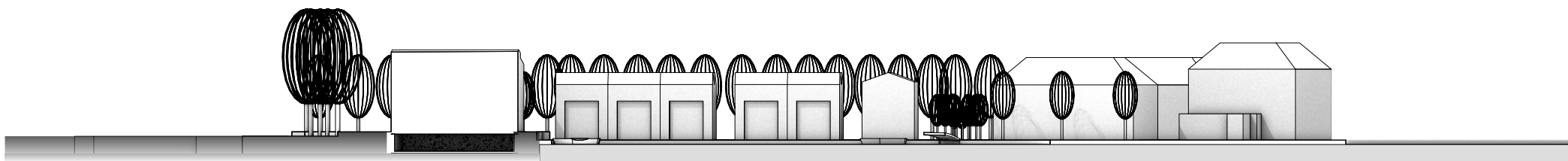
Aan te leggen water

Met Waternet heeft al een oriënterend gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek heeft Waternet aangegeven positief te staan tegenover het aanbrengen van extra (oppervlakte)water binnen de locatie. Via een duiker zal het nieuwe water worden aangesloten op de bestaande watergang op het terrein van Vreedenoord. De eigenaar heeft al aangegeven hiervoor toestemming te zullen verlenen. Wat betreft de oevers van de aan te leggen watergang deze zullen op een natuurvriendelijke manier worden ingericht.

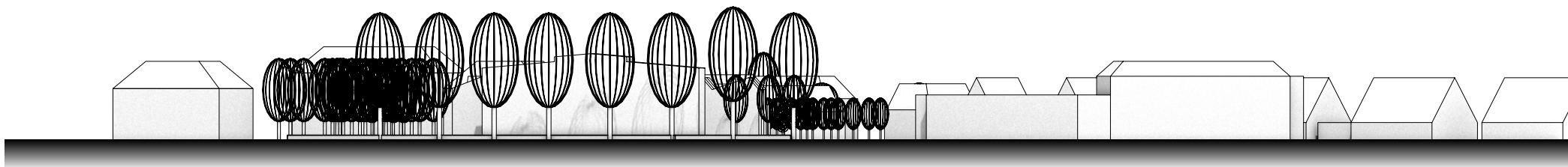




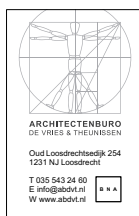
AA - zicht vanaf de Vecht



BB



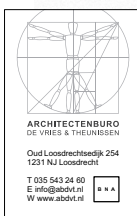
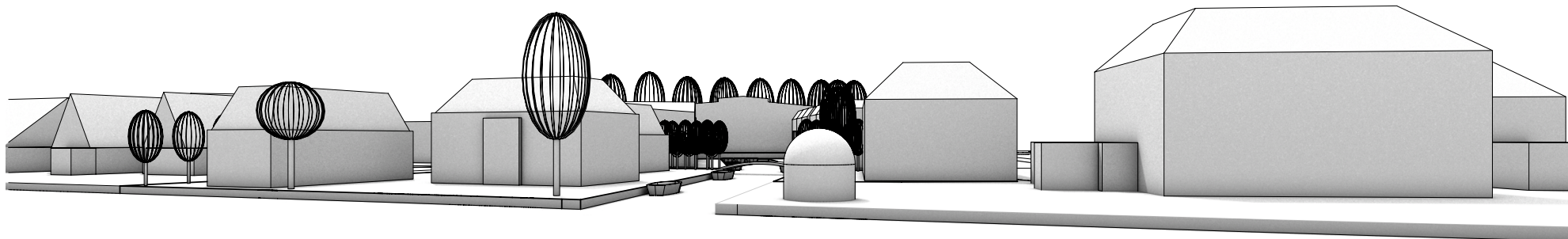
CC - zicht vanaf Straatweg



is.m. COPIJN BRUINE BEUK

Opdrachtgever: **Groot Amsterdam BV**
Project: **Straatweg 66, Breukelen**
Fase: **Voorlopig Ontwerp**
Onderdeel: **aanzichten**

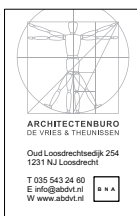
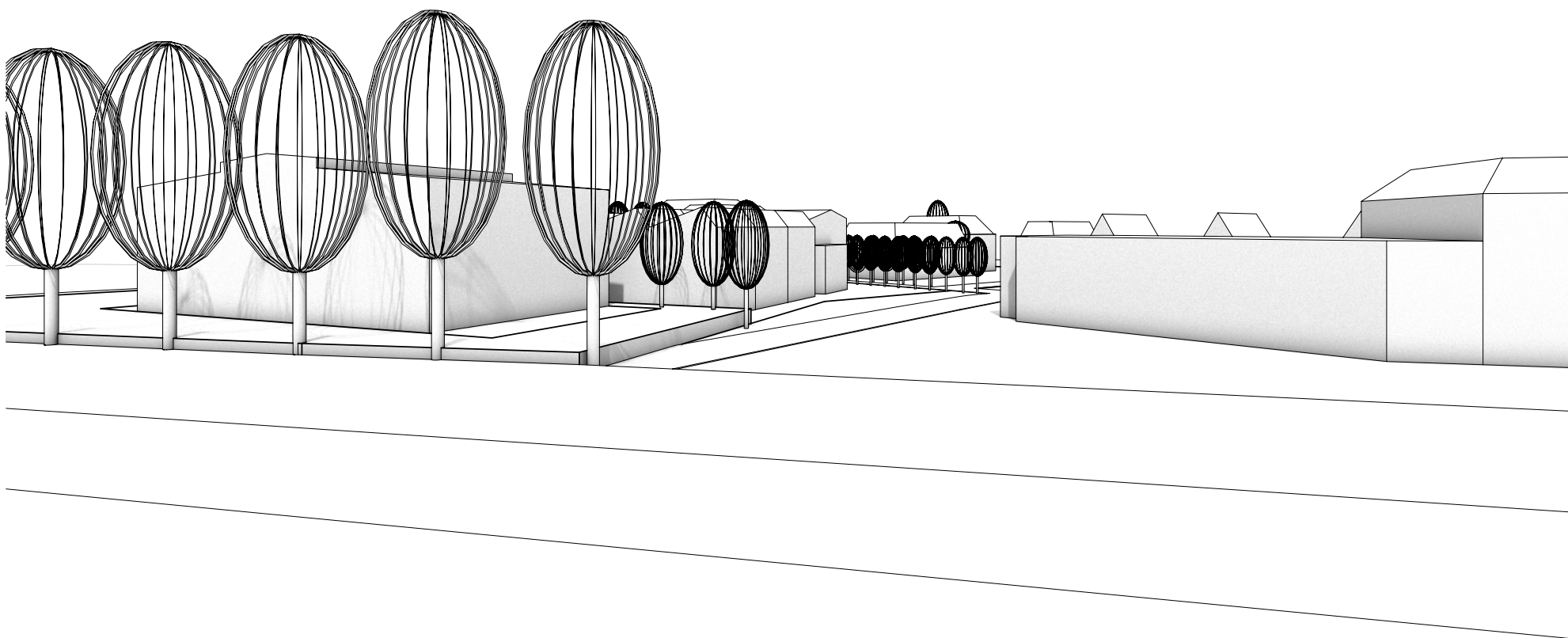
Werknummer: 1609
Bladnummer: 01
Schaal: 1:500
Datum: 05-12-2017
Wijziging:



is.m. COPIJN BRUINE BEUK

Opdrachtgever: **Groot Amsterdam BV**
 Project: **Straatweg 66, Breukelen**
 Fase: **Voorlopig Ontwerp**
 Onderdeel: **massastudie - zicht vanaf de Vecht**

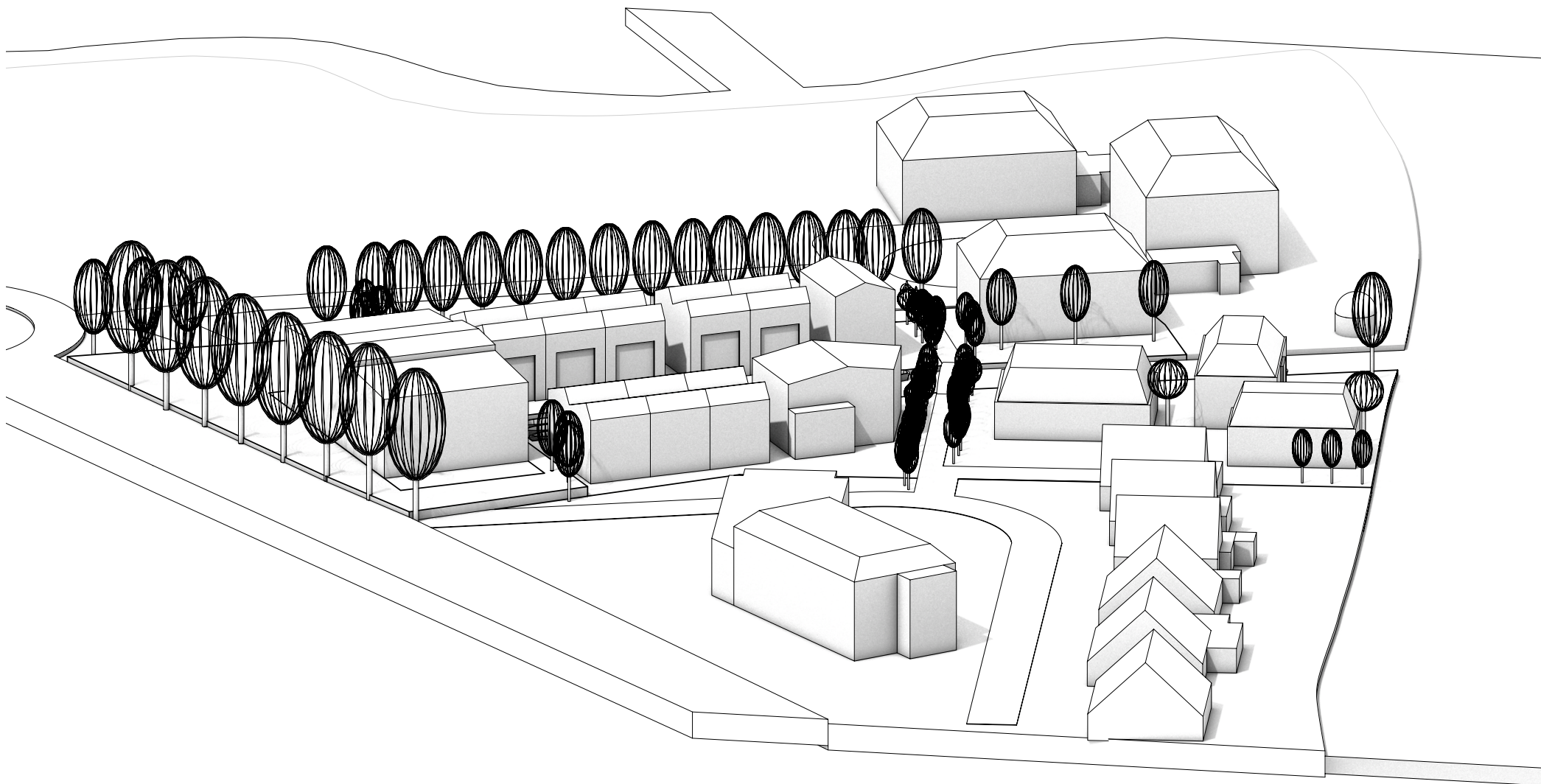
Werknummer: 1609
 Bladnummer: 01
 Schaal: 1:500
 Datum: 05-12-2017
 Wijziging:



is.m. COPIJN BRUINE BEUK

Opdrachtgever: **Groot Amsterdam BV**
Project: **Straatweg 66, Breukelen**
Fase: **Voorlopig Ontwerp**
Onderdeel: **massastudie - zicht vanaf de Straatweg**

Werknummer: 1609
Bladnummer: 01
Schaal: 1:500
Datum: 05-12-2017
Wijziging:



4 . A R C H I T E C T O N I S C H E O P Z E T

4.1 Architectuur

4.2 Materialisatie en detaillering

4.1 Architectuur

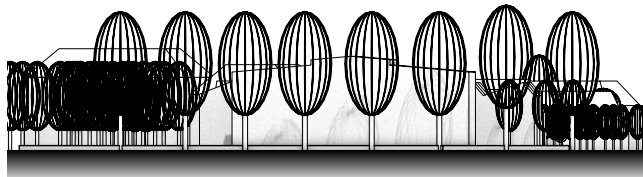
Architectuur volgt de Vechtse vormgeving. Dit betekent niet het maken van een kopie van bestaande Vechtse archetypes, maar ontwerpen met dezelfde aandacht voor detail, materiaal en kwaliteit. De architectuur sluit aan bij de historie van de buitenplaats.

Kernwoorden:

- voegt zich naar de context;
- concurreert niet met naastgelegen buitenplaats;
- gaat een relatie aan met de omgeving;
- zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het gebied.
- relatie leggen met het industriële verleden van de buitenplaats.

Appartementengebouw aan de Straatweg:

- Zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.
- 3 lagen incl. eventueel een kap.
- halfverdiept parkeren.
- Voorgevel aan de straatweg en gevel richting de vecht hebben een representatieve uitstraling.
- Gebouw refereert in uitstraling naar industrieel verleden van de buitenplaats
- Gebouw zoekt relatie met achtergelegen "loodsgebouwen"
- Gebouw wordt ontworpen met 2 duidelijke zichtgevels: de gevel aan de straatweg en gevel naar de vecht gericht
- Voorgevels hebben een geleding met hoger middenlid.
- Gevels zijn van steen of stucwerk.
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen of zink.
- Kozijnen liggen verdiept in de gevel.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke worden vormgegeven als zelfstandige elementen.



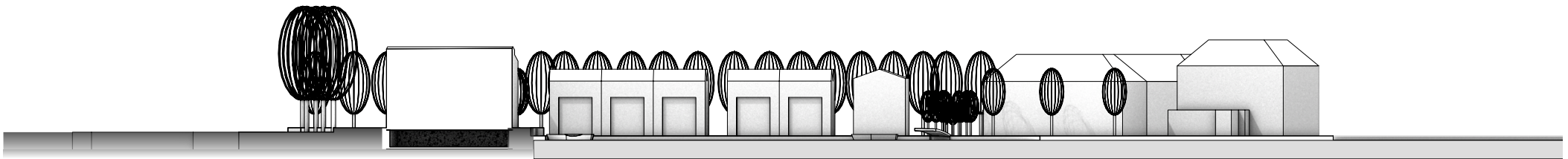


◀ Referentie naar industrieel verleden

◀ Geleding, met hoger middenlid.

“Stedelijk” midden gebied

- Zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.
- 3 lagen incl. eventueel een kap.
- Gaan een relatie aan met appartementen gebouw aan de straatweg, bijvoorbeeld door typologie van een “loodsgebouwen”.
- Huizen refereren in uitstraling naar industrieel verleden van de buitenplaats
- Gevels zijn van steen of stucwerk.
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen of zink.
- Kozijnen liggen verdiept in de gevel.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen in overeenstemming met de architectuur van de woning.



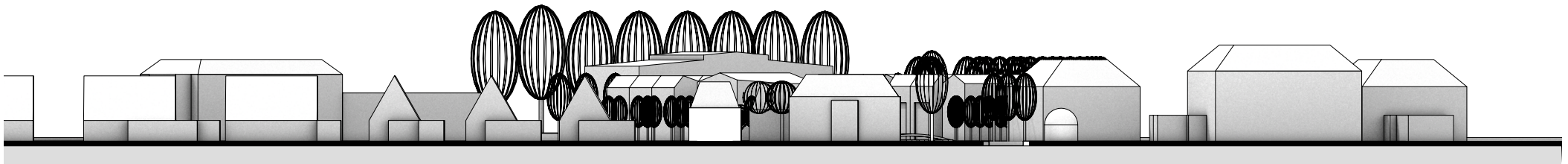
BB



► Gaan een relatie aan met appartementen gebouw aan de straatweg, bijvoorbeeld door typologie van "loods-gebouw"

Woningen aan de vecht

- Zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.
- 2 lagen en een kap.
- Typologie van een buitenplaats met bijgebouwen
bijvoorbeeld: hoofdgebouw, koetshuis,
orangerie
- Herstellen groene voet aan de vecht
- Parkeren op maaiveld
- Gevels zijn van steen of stucwerk.
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen
of zink.
- Kozijnen liggen verdiept in de gevel.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke
worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen in
overeenstemming met de architectuur van de
woning

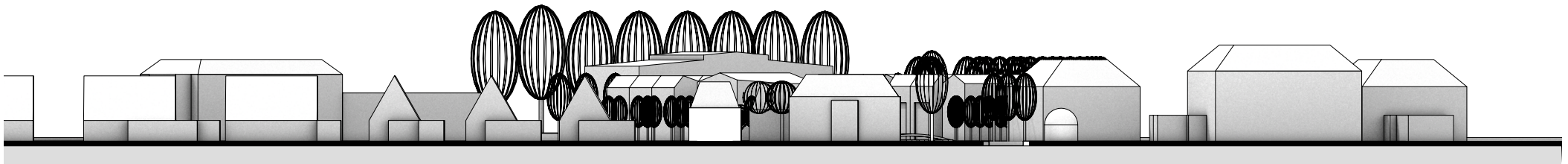


AA - zicht vanaf de Vecht



Koetshuis vreedenoord

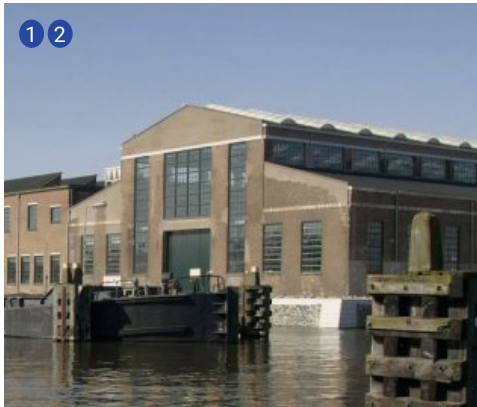
- Zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.
- Vormgegeven naar voorbeeld en afmeting van het oorspronkelijke koetshuis
- 2 lagen en een kap.
- historiserend bouwen
- Gevels zijn van steen of stucwerk.
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen.
- Kozijnen liggen verdiept in de gevel.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke worden vormgegeven als zelfstandige elementen.

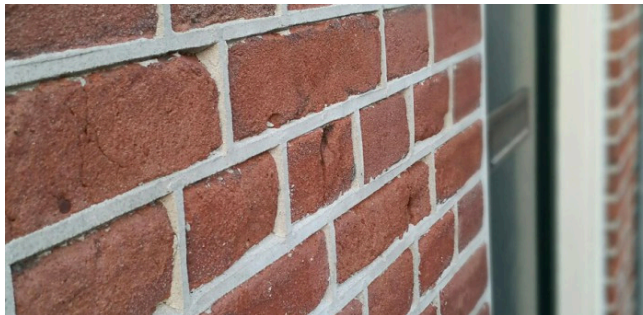


AA - zicht vanaf de Vecht



► Zicht naar de Vecht





► Referentie afbeeldingen, materialisatie & detaillering



4.2 Materialisatie en detaillering

Materiaal- en Kleurgebruik:

- zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd
- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het straatbeeld.
- gevels zijn van baksteen, gestuukt (wit, crème of grijs) of van hout.
- de dakbedekking bestaat uit rode of donkergrijze keramische pannen of zink.
- kozijnen zijn van hout, aluminium of staal.
- Materialen leggen indien van toepassing een relatie met het industriële verleden van de buitenplaats

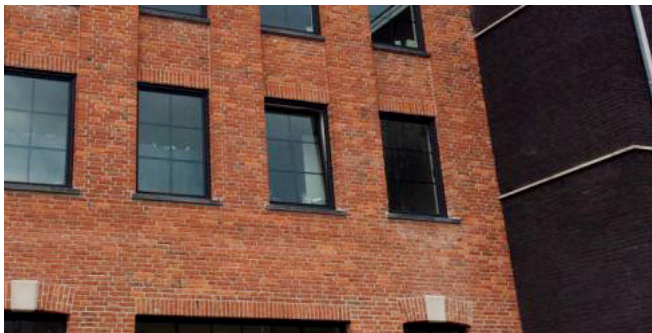


► Referentie afbeeldingen, materialisatie









5 . L A N D S C H A P P E L I J K E O P Z E T

- 5.1 Openbare ruimte
- 5.2 Straten / bestrating
- 5.3 Water - kade / oever
- 5.4 Erfafscheidingen
- 5.5 Parkeren
- 5.6 Groen

5.1 Openbare ruimte

Openbare ruimte, een gedeelte van het terrein is toegankelijk via de bestaande paden en de dwarsverbindingen met bruggetjes over het haventje. In het algemeen zijn de profielen kleinschalig en is het wijkje voor bewoners voor de auto ontsloten, maar kan je er niet doorheen rijden. Voor brandweer is de bebouwing goed bereikbaar. De vuilniswagen kan op een punt (bij appartementengebouw aan de straatweg via ondergrondse container) het vuil ophalen.



5.2 straten/bestrating

Bestrating, deze bestaat uit een goed gedetailleerde klinkerbestrating op wegen en paden en op draaipunten. De rijweg in keperverband.



5.3 Water - kade/oever

Water een oude verbinding

In die functie is in het ontwerp het water als een bevaarbaar water vormgegeven, die als het ware op de (voormalige pakhuizen), huidige woonhuizen aansluit.

De tuinen grenzen aan het water en hebben een kade van ca. 40 centimeter hoog. Op een aantal plaatsen zal een beperkt hoogteverschil als lange lijn uitgevoerd zijn dit verschil in hoogte opvangen.

Beschoeiing van de kades zijn gemetseld. Dit geldt voor de beschoeiing van het havenhoofd met trappetjes, de kade langs de woonkavels met sloepen en de kade langs de Vecht met dakpannen.

De beschoeiing langs de Vecht steekt ongeveer 60 centimeter boven het water uit en bij de tuinen ca. 40 centimeter. De kades zijn voorzien met ringen, trappetjes en veiligheidsmateriaal.



5.4 Erfafscheidingen

De hagen zullen een gevarieerd beeld geven en zijn net als de bomen een vast onderdeel in het bouwplan opgenomen als erfafscheiding.



5.5 Parkeren

Rond het hoofdgebouw aan de Straatweg ontstaat een groene voet die tot het gebouw doorgaat met maximaal 6 parkeerplaatsen ingebed in beplanting. Vanaf de hoofdweg eventueel een centrale ontsluiting. Parkeren wordt onder het appartementengebouw gerealiseerd, voor het gebouw zelf en de vanuit de links zijdelings gelegen een deel van de bebouwing. Het parkeren is daarmee visueel voor het grootste deel geïntegreerd en niet zichtbaar op het maaiveld. De ander Linden aan de Straatweg zijn zorgvuldig tijdens de bouw te beschermen en na de bouw te verzorgen.



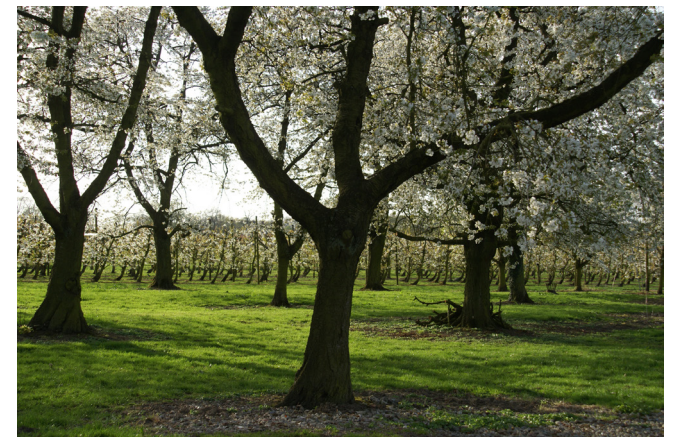
5.6 Groen

Via een wandeling over een verbindings bruggetje, die aan twee zijden voor het publiek bereikbaar is. Geflankeerd door fruitbomen is deze kleinschalige verbinding gelegen op de plaats van de oude Straatweg uit 1895.

In de voormalige siertuin van Vredenhof stonden toen ook fruitbomen, die in die tijd als “nuttige” wegbeplanting werden aangeplant.

De waardevolle, ca. 30 jaar oude bomen die verplantbaar zijn worden in de wijk weer aangeplant en zijn een onderdeel van het plangebied. Daardoor ontstaat direct een ingegroeid en verzorgd beeld waar je niet 30 jaar op hoeft te wachten.

Deze begroeiing is bloemrijk en voorkomt dat vuilnisbakken e. d. bij het hoofdgebouw worden neergezet.



Bronvermelding:

Hylkema Consultants BV:
- Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66
Copijn Bruine Beuk
Beeldkwaliteitsplan Opburen
Vechtplassencommissie

Tijdschrift

Historische kring Breukelen

Internet:

kranten.delpher.nl – historische kranten
watwaswaar.nl – historisch kaartmateriaal
beeldbank.cultureelerfgoed.nl
hetutrechtsarchief.nl/collectie/beeldbank
Buitenplaatsenin nederland.nl
google.nl
Google Streetview
Google maps
Topotijdrei.nl

Foto's:

Architectenburo de Vries & Theunissen
Copijn Bruine Beuk
Jan Hein Peek
Albert de Vos

Colofon:

Opdrachtgever:

Groot Amsterdam B.V.

Opdrachtnemer:

Architectenburo de Vries & Theunissen

Redactie:

Albert de Vos

Historisch onderzoek:

Hylkema consultants BV - Utrecht

Landschappelijk ontwerp:

Copijn Bruine Beuk - Groenekan

Bestemmingsplan:

Plannenmakers - Utrecht

versie: 22-12-2017