

Beeldkwaliteitsplan

Westbroekse
binnenweg

Tienhoven





PROJECT

Beelkdwaliteitsplan

Westbroekse Binnenweg, Tienhoven

Projectnummer: SR200276

INITIATIEFNEMER

Smits Bouwdeskundigen

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

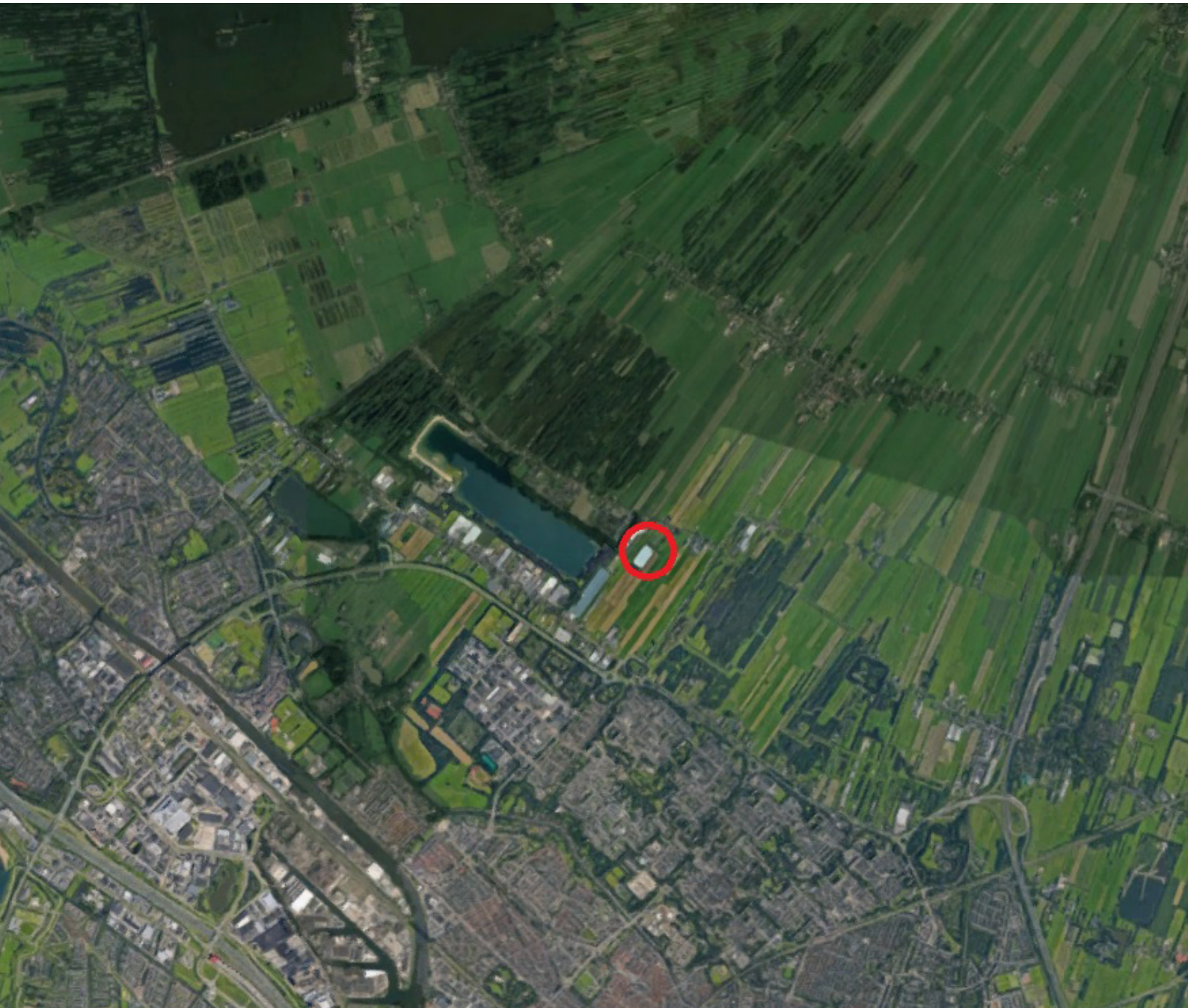
E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

3 mei 2021

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2 Analyse context	7
2.1 Tienhoven, historie	7
2.2 Directe omgeving planlocatie	9
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Bevindingen	9
3 Beeldkwaliteitsrichtlijnen	11
3.1 Richtlijnen stedenbouw en landschap	11
3.2 Architectonische richtlijnen	15
3.3 Conclusie	15



Ligging planlocatie buitengebied Tienhoven, boven Maarssen

1 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel tussen de Westbroekse Binnenweg 89 en 88 in Tienhoven bestaat het voornemen om 4 nieuwe woningen te realiseren in combinatie met herstel van de historische landschapsstructuren en de aanleg van twee grote zonnevelden. Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief besluit genomen over het principeverzoek dat is ingediend voor de beoogde ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De gemeente Stichtse Vecht heeft verzocht om naast het bestemmingsplan beeldkwaliteitsregels op te stellen voor de beoogde bebouwing en inrichting van het plangebied. Dit rapport voorziet hierin.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en aansluiting van de verkaveling en de situering van de gebouwen op de bestaande context.

1.2 Leeswijzer

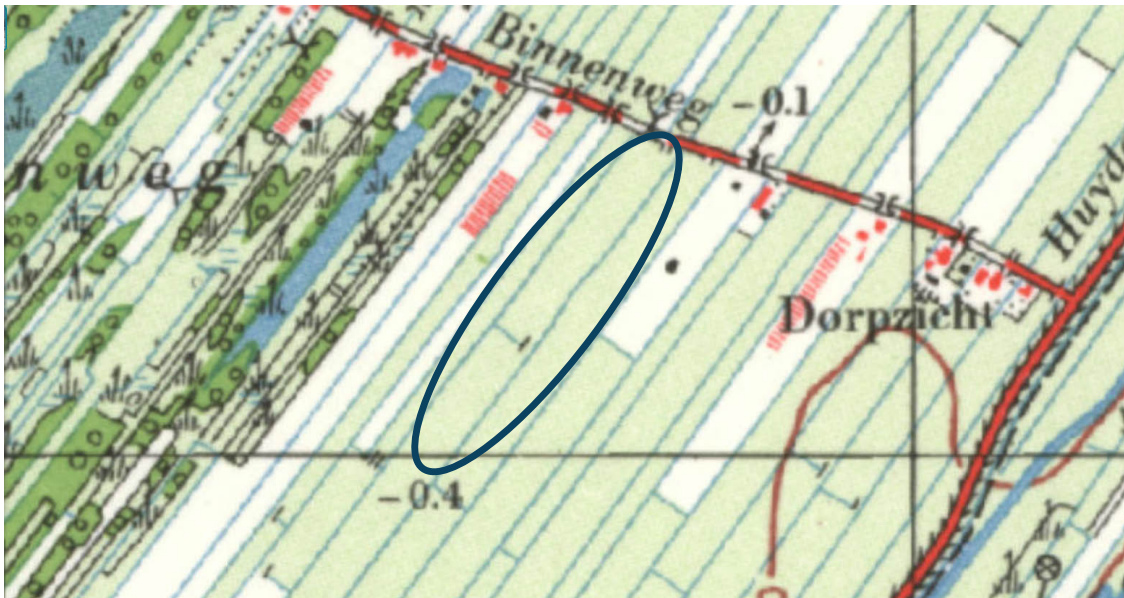
Hoofdstuk 2 bevat een korte analyse van de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van het initiatief met bijbehorende beeldkwaliteitsrichtlijnen. Daarbij is er een onderscheid in:

- richtlijnen voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, waarbij de aansluiting op de bestaande context aan de orde komt;
- architectonische richtlijnen, waarbij de verschijningsvorm van de bebouwing aan de orde komt.

Het beeldkwaliteitsplan sluit af met een beknopte conclusie.



Kaart 1900



Kaart 1960



Kaart 2019

2 | Analyse context

2.1 Tienhoven, historie

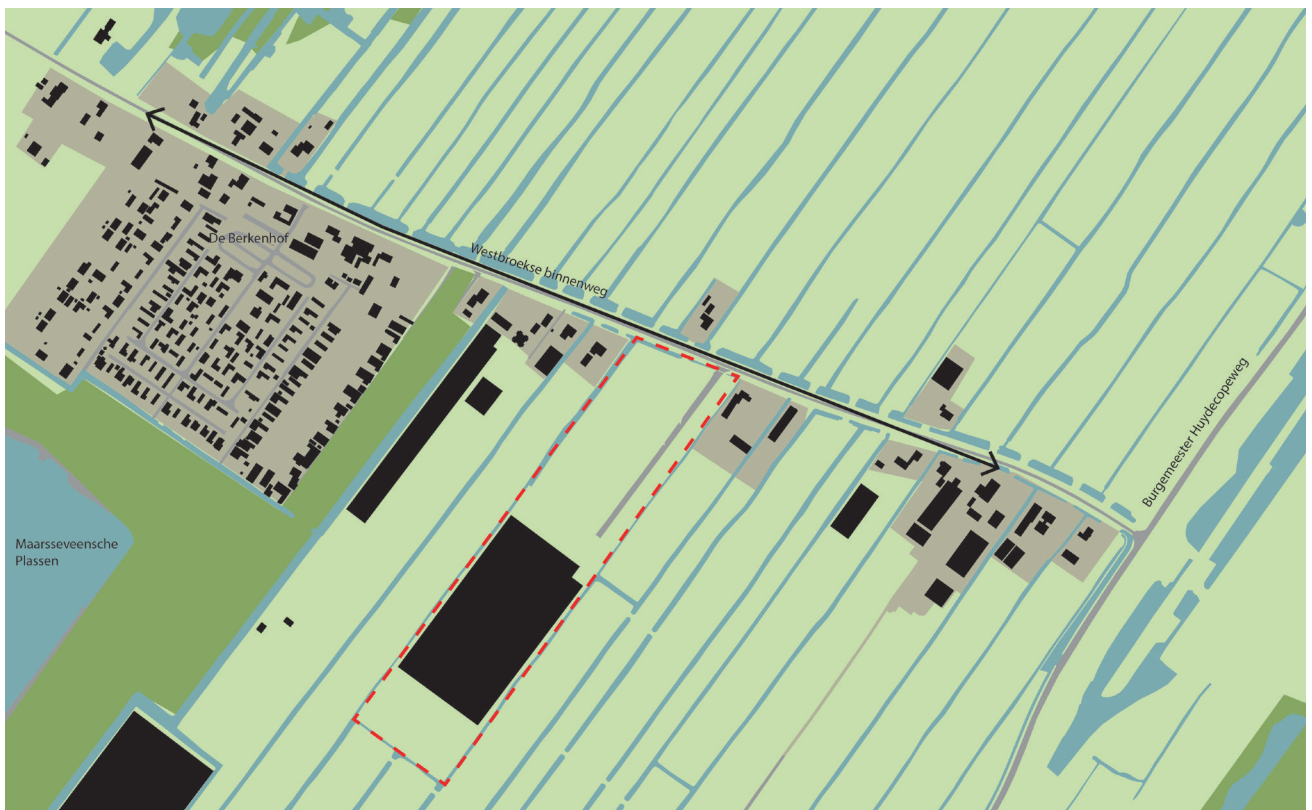
Tienhoven is een typisch lintdorp in de vechtstreek. Eén lange straat met bebouwing aan weerszijde vormt de kern van het dorp. Achter deze bebouwing strekt het landschap zich uit in een lange strokenverkaveling met veel sloten of veenplassen.

Lange tijd was de naam van deze weg de Binnenwegsche dijk. Dit zegt al dat deze weg een wat hoger gelegen deel was waar aan weerszijden polders lagen. De verkavelingsrichting staat net niet helemaal haaks op deze weg. Typisch voor deze veenverkaveling zijn de langgerekte kavels die hier ook duidelijk te zien zijn. Aan de noordwestzijde van het plangebied is het land verder afgegraven waar brede langwerpige trekaten met legakkers zijn ontstaan. (zie historische kaart uit 1900)

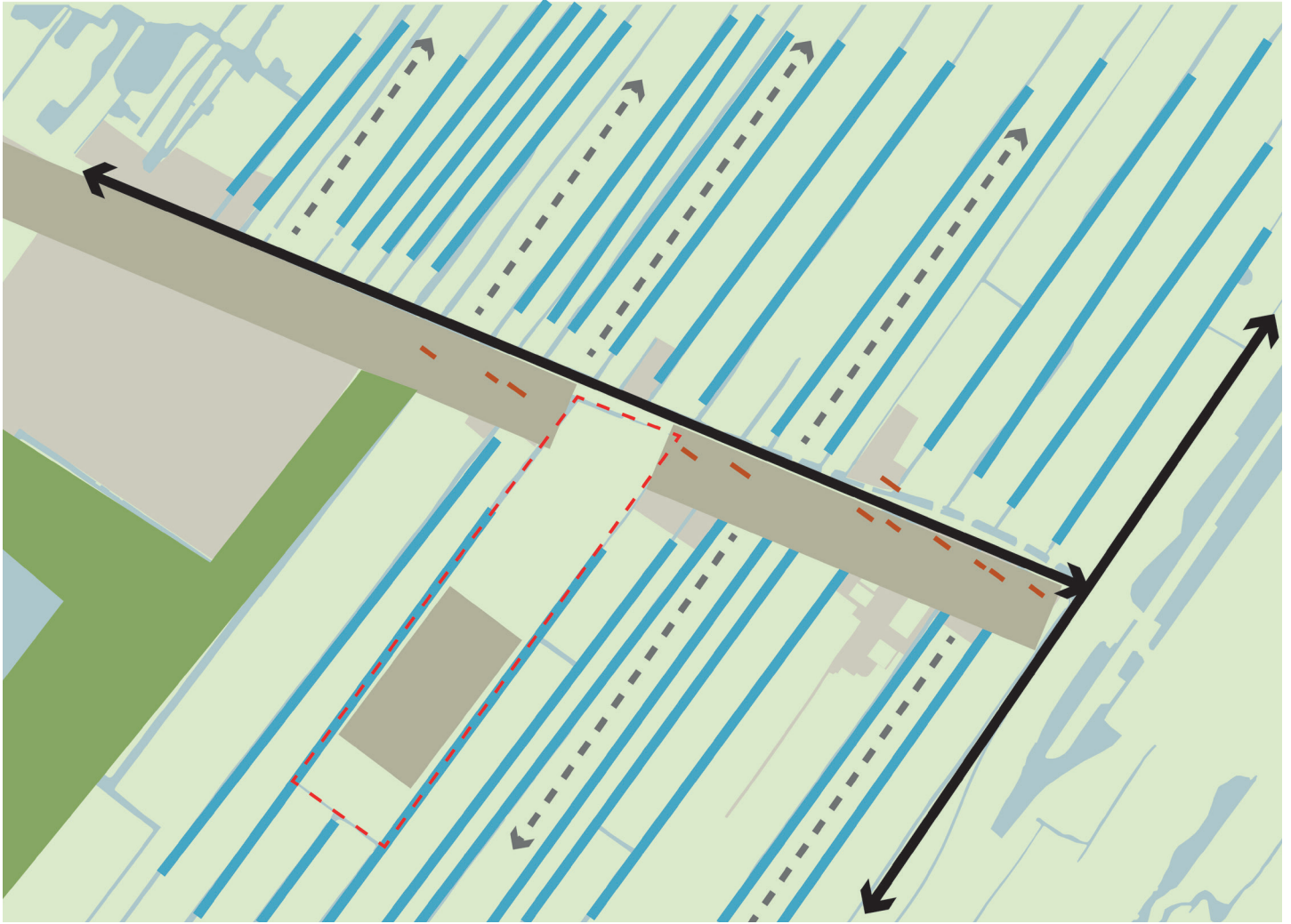
In de jaren 70 zijn de Maarsseveense plassen gegraven ten behoeve van de zandwinning voor de bouw van de wijk Overvecht. Later is dit terrein ingericht als recreatiegebied met strandjes en wandelpaden. Het plangebied ligt aan de oostzijde van deze populaire plassen.

In de loop van de tijd werd er ook gebouwd langs de Westbroekse Binnenweg. Met name aan de zuidzijde zijn er meerdere percelen bebouwd, in eerste instantie voor agrarische doeleinden, daarbij is ook de fijnmazige slotenstructuur deels verdwenen door het dempen van sloten. Ook het openland is gedeeltelijk aangetast door de bouw van woningen en agrarische bebouwing.

Tussen de Maarsseveense plassen en de Westbroekse Binnenweg is een aantal recreatieparken ontstaan waarvan het park de Berkenhof het dichtst bij de planlocatie ligt.



Schematische kaart van omgeving met bebouwing, bos, weiland en erf



Analysekaart met duidelijke verkavelingsrichting, ontsluiting, zichtlijnen over het open landschap, brede bebouwingsrand langs de weg en verspringende rooilijnen



Kavel gezien vanaf de Westbroekse Binnenweg

2.2 Directe omgeving planlocatie

De planlocatie ligt op de grens van Maarssen (Maarseveen), Utrecht en Tienhoven vlak bij het buurtschap Molenpolder.

De locatie ligt tussen twee woonkavels in en is op dit moment in gebruik als weide en aan de achterzijde voor de glastuinbouw. Hier staat ca. 17.500 m² aan kassen met daarachter een waterbassin.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door sloten, alleen bij de toegangsweg tot het perceel ontbreken deze watergangen.

2.3 Toekomstige situatie

De aanwezige kassen (ca. 17.500 m²) op het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden gesloopt. Ter compensatie worden op het noordelijke gedeelte van het plangebied, aan de Westbroekse Binnenweg, in totaal 4 woningen gerealiseerd. Het zuidelijke gedeelte wordt voorzien van een zonneveld.

De woningen worden ondergebracht in vier volumes die ieder bestaan uit een woning. Met de bebouwing wordt aangesloten op de structuur van het bebouwingslint van de Westbroekse Binnenweg. De verschijningsvorm van de vier volumes wordt uitgevoerd in twee boerderijen met twee bijbehorende schuurvolumes die meer achterop de kavel zijn gesitueerd.

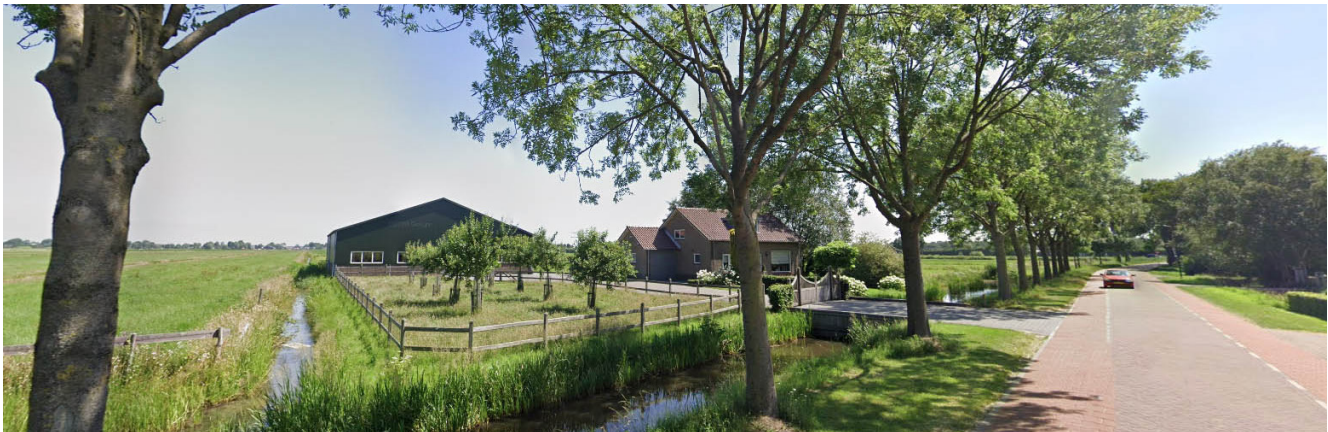
2.4 Bevindingen

De Westbroekse Binnenweg is een duidelijk lijnvormig element in het landschap, de verkavelingsrichting staat bijna haaks op deze oorspronkelijke dijk. Het hoogteverschil is minimaal met de polder op ca. -0.5 nap en de rijbaan op ca. 0.0 nap en nauwelijks te ervaren. De bestaande bebouwing is georiënteerd op de Westbroekse Binnenweg en volgt de verkavelingsrichting. Opvallend is dat deze niet helemaal haaks op de rijbaan staat waardoor de bebouwing een verspringende rooilijn heeft ten opzichte van elkaar wat een speels effect geeft. De kaprichting is ofwel haaks of parallel aan de verkavelingsrichting.

Wanneer er agrarische bijbebouwen aanwezig zijn staan die achter de hoofdbebouwing maar wel relatief dicht bij de hoofdbebouwing. Hierdoor is er een bebouwingsrand te onderscheiden van zo'n 60 tot 120 meter diep. Daarachter is het landschap open en in gebruik als weidegrond. Het kas-sencomplex gelegen in het plangebied is een uitzondering en ligt verder van de Westbroekse Binnenweg af.

Waardevol is de afwisseling tussen het open landschap en de meer besloten groene erven. Ook de lange zichtlijnen die te ervaren zijn vanaf Westbroekse Binnenweg richting het noorden of het zuiden zijn waardevol voor de beleving van het landschap

Met de bouw van de woningen en de herindeling van het erf wordt aangesloten bij het karakter van het landschap en de omliggende bebouwing.



Kenmerken van bebouwing aan de Westbroekse Binnenweg:
een agrarisch karakter, prominente kap haaks of parallel aan de verkavelingsrichting

3 | Beeldkwaliteitsrichtlijnen

3.1 Richtlijnen stedenbouw en landschap

Situering (zie afbeelding)

Het huidige kassencomplex staat, in afwijking tot de overige gebouwen, ver in het achterland en sluit niet goed aan bij de overige bebouwingsstructuur. Het opruimen van deze kassen en het herindelen van de kavel met nieuwe woningen biedt de kans dit te verbeteren. De volgende richtlijnen leiden hiertoe:

- De nieuwe woningen staan op een passende afstand van de Westbroekse Binnenweg vergelijkbaar met de overige woningen, tussen de 10 en 20 meter vanaf de erfgrans;
- De nieuwe woningen volgen de verkavelingsrichting qua voorgevelrooilijn en kaprichting (haaks of parallel);
- De achterliggende woningen zijn qua architectuur en uitstraling ondergeschikt aan de woningen aan de voorzijde van het perceel;
- De woningen staan centraal op de kavel, de achterliggende woningen verspringen ten opzichte van de hoofdbebouwing zodat dit goed aansluit op het

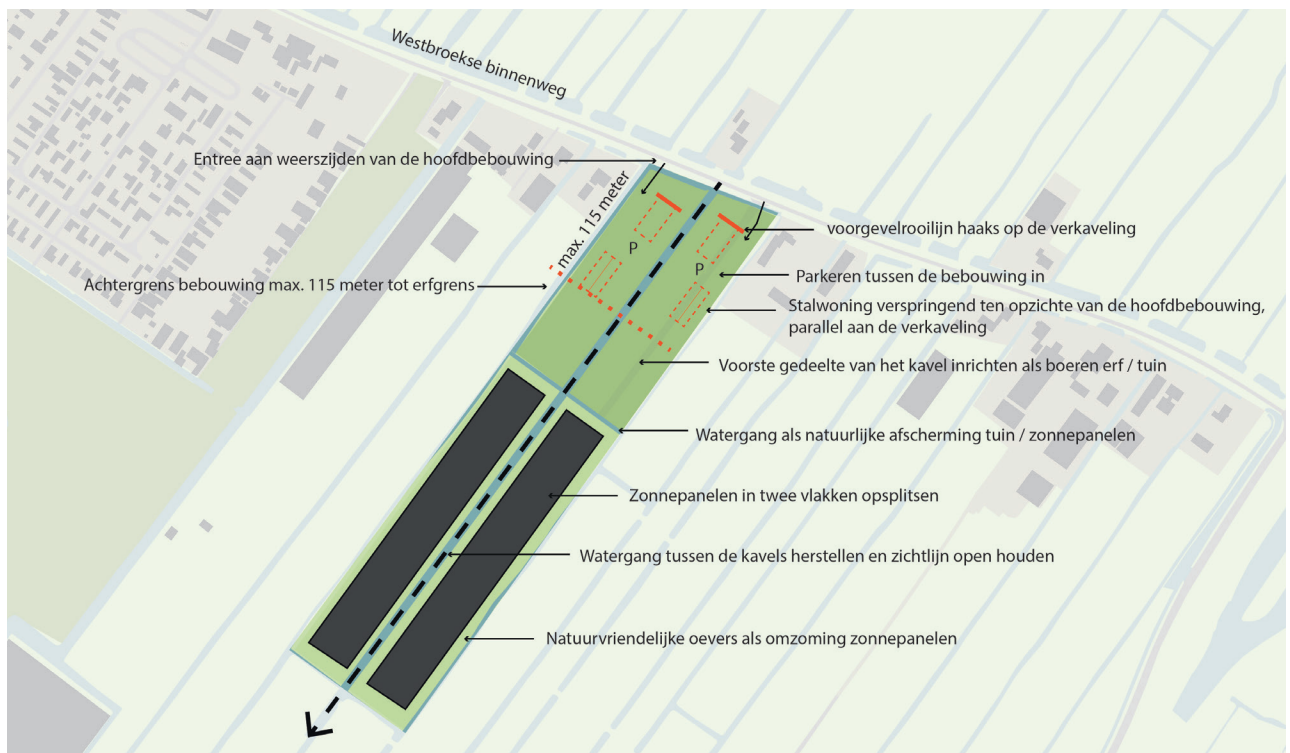
bebouwingsritme in de directe omgeving;

- De indeling van het perceel wordt zo ingericht dat er een nieuwe zichtlijn ontstaat tussen de woningen in (noord-zuid);
- De zonnepanelen worden op het achterste gedeelte van de kavel gesitueerd verdeeld over twee velden. De panelen worden op de bestaande fundering van de kassen geplaatst. De panelen worden omringd door natuurvriendelijke oevers met opgaand groen.

Bouwmassa

Voor een zorgvuldige aansluiting op de bouwmassa's in de directe omgeving gelden de volgende richtlijnen:

- De bouwmassa is eenvoudig en bestaat uit één duidelijk herkenbaar hoofdvolume met daarachter bebouwing met een schuurvolume;
- De woningen aan de Westbroekse Binnenweg zijn voorzien van een duidelijk hoofdvolume als hoofdhuis. Dit kan vormgegeven worden als T boerderij waarvan het hoofdvolume haaks staat aan de verkavelingsrichting;



Spelregels situering bebouwing teneinde aan te sluiten op situering bebouwing in de directe omgeving.

- De woningen achter het hoofdvolume krijgen de uitstraling van een agrarisch bijgebouw met een lage goot met een prominent zadeldak met een nokhoogte van maximaal 9 meter;
- Bergruimten worden zoveel als mogelijk geïntegreerd in de hoofdmassa van de woning zodat het perceel verder vrij kan blijven van bijgebouwen.

Aan het bebouwingslint

Het is van belang dat het karakter van het bebouwingslint groen en zacht blijft, ondanks de toevoeging van nieuwe bebouwing. De volgende richtlijnen leiden hiertoe:

- De erfgrenzen worden begeleid door de bestaande slotenstructuur als rechthoekig element in het landschap eventueel versterkt door opgaande gebiedseigen beplanting;
- In de ruimte tussen de woningen wordt een nieuwe watergang gegraven in de lijn van de watergang zoals die daar vroeger is geweest. Deze watergang versterkt de nieuwe zichtlijn naar het achterliggende landschap.
- De achtergevel van de schuurvolumes mag niet dieper het landschap in komen te liggen dan 115 meter vanaf de erfgrens langs de Westbroekse Binnenweg;
- De beplanting in het tuingedeelte krijgt de sfeer van een boerenerf en is zoveel mogelijk streekeigen.



Referentiebeelden hoofdbebouwing

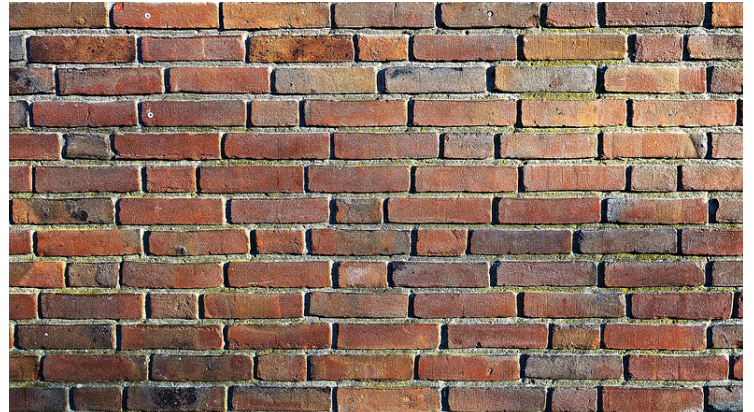
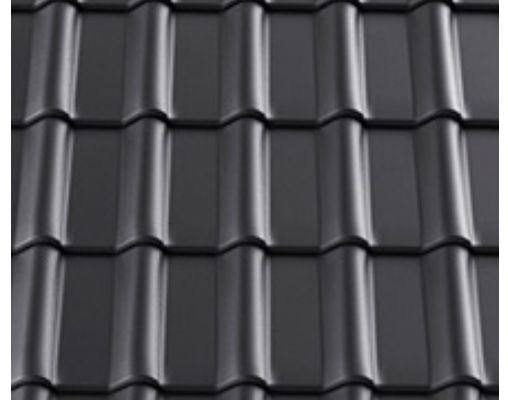
Inrichting erf

Naast een verbetering in de bebouwingsstructuur kan het opruimen van de kassen en de herinrichting van het terrein ook wat betreft inrichting tot verbetering leiden. Een groen beeld passend in het buitengebied is daarbij het streven. De volgende richtlijnen dragen hiertoe bij:

- Het parkeren vindt plaats uit het zicht van de openbare ruimte. Een gezamenlijk erf tussen het hoofdvolume en het schuurvolume zorgt voor voldoende ruimte om te parkeren voor de woningen;
- De voorzijde van het perceel wordt ingericht als formele boerderijtuin;
- Rechthoekige elementen van bijv. knotwilgen of elzen versterken de verkavelingsrichting;
- Het achterdeel van het perceel dat nog onderdeel is van de tuin kan ingericht worden als hoogstamboomgaard;
- Het terrein blijft grotendeels open met gras en eventueel solitaire bomen;
- De hoeveelheid verharding blijft beperkt tot hetgeen nodig is voor de inrit, terrassen en het parkeren;
- De verharding bestaat uit passende materialisatie zoals grind of gebakken klinkers;
- Alle erfgrenzen zijn groen, er komen geen schuttingen of andere gebouwde erfafscheidingen;



Referentiebeelden schuurvolume



Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, gebakken pan en zink.



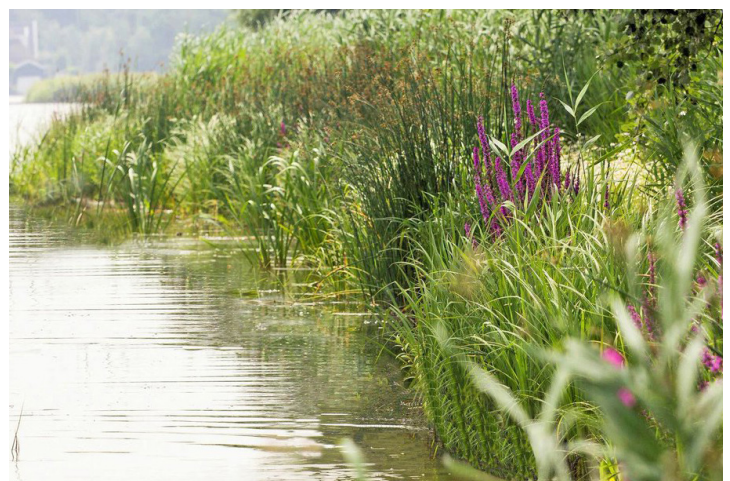
Haag als erfscheiding met het erf.



Hoogstamboomgaard



Paden van gebakken klinkers en/of grind



Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers.

Zonnepanelen

De panelen liggen laag op de bestaande kasvloer, de randen worden landschappelijk ingepast door natuurvriendelijke oevers en aan de noordwestzijde een rij knotbomen, wilg of els. Door de geringe hoogte van de panelen is er geen zicht op vanaf de Gageldijk.

- De zonnepanelen worden op het achtererf gesitueerd op de fundering van de bestaande kassen;
- De panelen worden haaks op de verkavelingsrichting georiënteerd. Landscape en rug aan rug. De hoogste punt is 70 cm boven bestaande kasvloer;
- Aantal ca. 6.400 panelen.

3.2 Architectonische richtlijnen

Algemeen

Uitgangspunt is een eigentijdse uitstraling van de woningen met duidelijke verwijzingen naar een agrarisch ensemble, hoofdgebouw (woonboerderij) en agrarische bijgebouwen. Dit komt tot uiting in overwegend lage goten en een prominente kap. In materiaalgebruik zal de bebouwing aansluiten op het aanwezige traditionele, dorpse bebouwingsbeeld.

Vormgeving - algemeen

Hoofdvolumes mogen worden voorzien van ondergeschikte uitsparingen en ondergeschikte gootdoorbrekingen zolang het beeld van een doorgaande, prominente kap in stand blijft;

- De nieuwe bebouwing is familie van elkaar maar niet gelijk aan elkaar. De bebouwing wijkt af in detaillering en kleurnuance zodat het aansluit bij elkaar. Dit geldt voor alle vier de bouwvolumes;
- De vier bouwvolumes worden ieder als één gebouw vormgegeven;
- De hoofdgebouwen kennen één hoofdmateriaal voor de gevel (b.v. baksteen, gepotdekseld, hout, etc.).

Vormgeving - hoofdbebouwing aan het lint

- De kopgevels zijn zichtbaar vanaf de openbare weg. Deze gevels zijn voorzien van gevelopeningen, met

daarachter een representatief woonprogramma;

- Deze woningen worden vormgegeven als hoofdgebouw met een T-vorm waarvan het representatieve gedeelte parallel staat aan de rijbaan;
- Het hoofdgebouw bestaat uit één of twee lagen en een kap.
- Het achterliggende gedeelte heeft een lagere goothoogte dan de voorgevel en staat haaks op de voorgevel.

Vormgeving - schuurvolume

Deze woningen bestaan uit één laag en een prominente kap;

- Se kaprichting is parallel aan de verkaveling;
- De goothoogte is gelijk aan het lage gedeelte van de hoofdbebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- In kleur- en materiaalgebruik sluit de bebouwing aan op het traditionele beeld van een boerenensemble. Voorkeur gaat uit naar de toepassing van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en zink en de toepassing van gedekte kleuren;
- Er is sprake van een hoogwaardige afwerking door toepassing van houten of aluminium kozijnen;
- Bij het schuurvolume kan meer gebruik worden gemaakt van gepotdekseld hout
- De daken zijn voorzien van matte keramische pannen of riet.

3.3 Conclusie

Indien het plan in de geest van bovengenoemde beeldkwaliteitsrichtlijnen uitgevoerd wordt ontstaat er een stedenbouwkundig passende invulling op de locatie. De bebouwing zal meer dan nu aansluiten op het bebouwingsbeeld, de verkaveling en de situering van de gebouwen in de directe omgeving. Er ontstaat een nieuwe zichtlijn, wordt water toegevoegd, er wordt groene energie opgewekt en de voorruimte wordt met groen ingericht passend bij de omgeving.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement