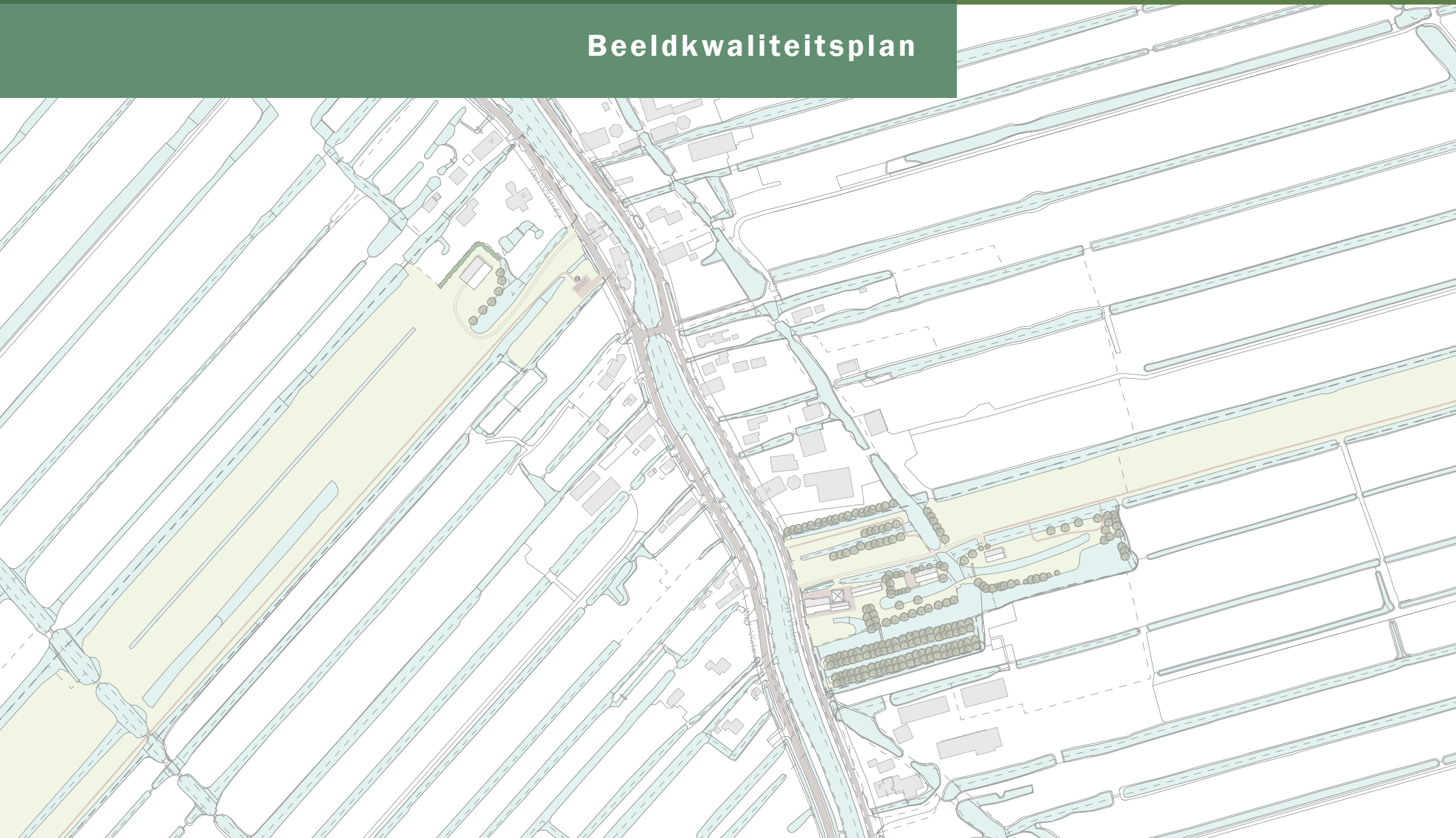


Landgoed De Vlist

Vlist

Beeldkwaliteitsplan





PROJECT

Beeldkwaliteitsplan

Landgoed De Vlist

Projectnummer: SR210209

INITIATIEFNEMER

Verstoep Bouwadvies Architecten

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

19 juli 2021

Inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Leeswijzer	5
Ligging plangebied	5
2. Stedenbouwkundige context	7
Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan	7
3. Beeldkwaliteit	11
Programma en typologie	11
Situering, oriëntatie en ontsluiting	11
Bouwmassa	11
Inrichting open(bare) ruimte	15



1. Inleiding

Aanleiding

Op het perceel aan de Oost-Vlisterdijk 13 te Vlist staat een monumentale woonboerderij met onder andere een aangebouwde voormalige veestal, een met riet gedekte hooiberg en een aantal voormalige agrarische opstallen. Het geheel wordt omzoomd door groen. Daarnaast behoort nog eens circa 7 hectare grasland bij het perceel. De familie Kruiswijk, die hier woont, wil de percelen overdragen aan de volgende generatie. Met deze overdracht wordt er tevens een zogenaamd NSW landgoed gevestigd.

De betrokken percelen zijn niet alleen gelegen aan de Oost-Vlisterdijk 13, maar ook aan de West-Vlisterdijk 28 in Vlist. Door de aanwezige padenstructuur is er verbinding tussen de Oost-Vlisterdijk en de Lange Vliet mogelijk, via het oostelijk gelegen boerenlandpad richting Polsbroek, Hoenkoop, Haastrecht of Oudewater, en richting Schoonouwen en Stolwijk via het westelijk gelegen Vrouwenpad. Beide paden zijn onderdeel van zowel gemeentelijke, regionale als landelijke wandelroutes. De familie Kruiswijk wil zich inspannen om deze wandelpaden voor de komende 25 jaar in stand te houden met het realiseren van 'Landgoed De Vlist'.

Voor Landgoed De Vlist zijn reeds plannen opgesteld die de goedkeuring hebben gekregen van provincie en gemeente. De bestaande boerderij aan de Oost-Vlisterdijk 13 dient daarbij als drager van het nieuwe landgoed. Daarnaast worden in het kader van de landgoederenregeling 2 woningen en een werkschuur gebouwd. De werkschuur wordt opgericht ten behoeve van het onderhoud en beheer van het natuurland.

Om voldoende sturing te kunnen geven aan de architectonische invulling en de inrichting van het (openbaar) gebied, om zo een passende en hoogwaardige plankwaliteit te realiseren, is met de gemeente Krimpenerwaard afgesproken om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Buro SRO heeft de opdracht gekregen om dit beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt een beknopte beschrijving en verbeelding gegeven van het plan binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke context. Vervolgens gaat dit plan in op de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing, onderverdeeld in de thema's programma en typologie, situering, oriëntatie en ontsluiting, bouwmassa en vormgeving. Het laatste onderdeel betreft de beeldkwaliteit voor het (openbaar) gebied.

Ligging plangebied

De planlocatie bestaat uit twee plandelen de Oost-Vlisterdijk 13 en West-Vlisterdijk 28 in Vlist. Beide delen van het plangebied zijn gelegen in het Landelijk Gebied en maken onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht Vlist.



Oost-Vlsterdijk
West-Vlsterdijk
Vlist

Pelgrimpad en fietsroute

Kraamvrouwenpad

West-Vlsterdijk
Oost-Vlsterdijk
Vlist

Boerenlandpad

Haastrecht
Hoenkoop-Oudewater
Polsbroek

Bilwijk

Schoonouwen/
Stolwijk





Bestaande boerderij Oost-Vlisterdijk 13



Bestaande schuur West-Vlisterdijk 28

2. Stedenbouwkundige context

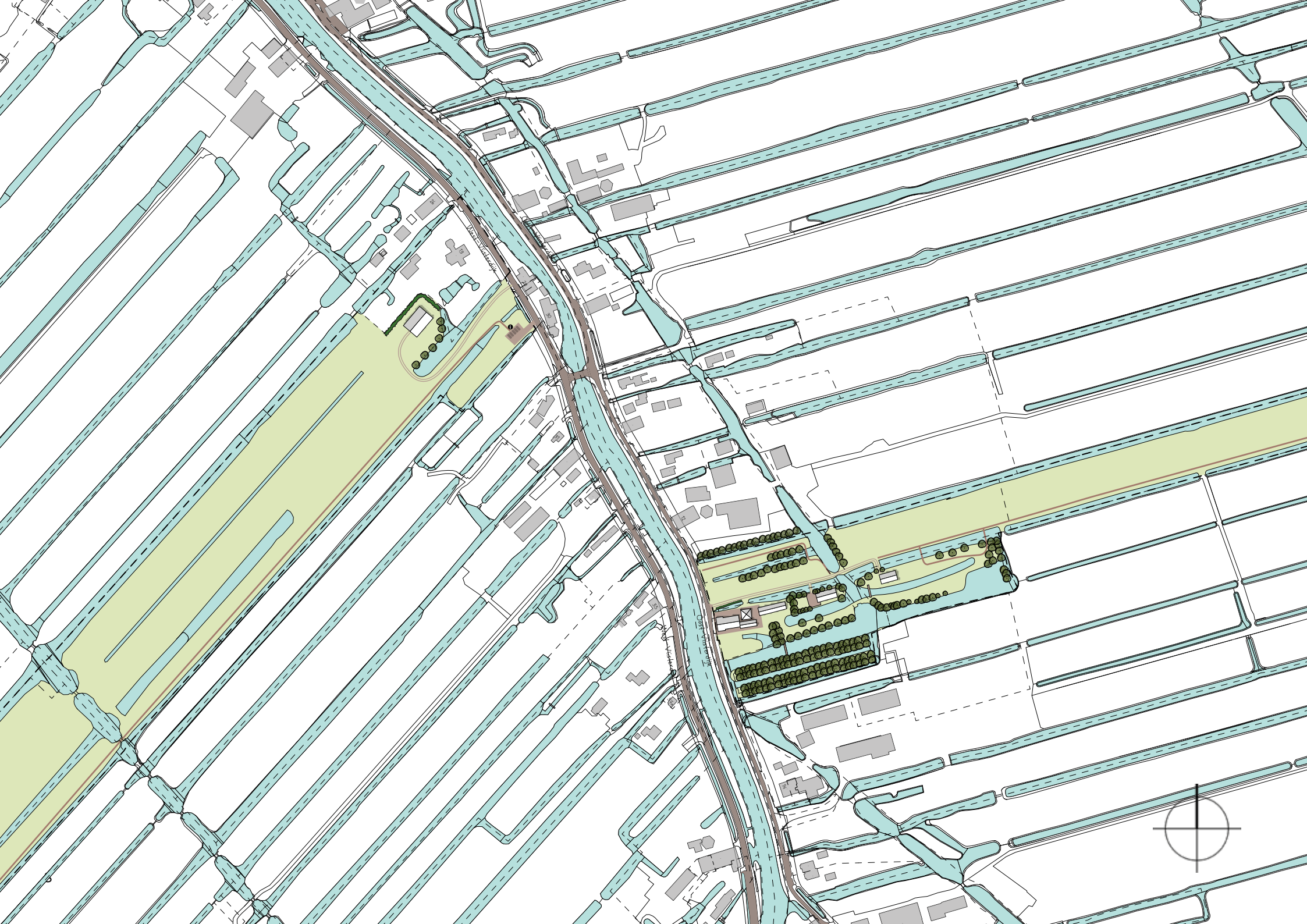
Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan

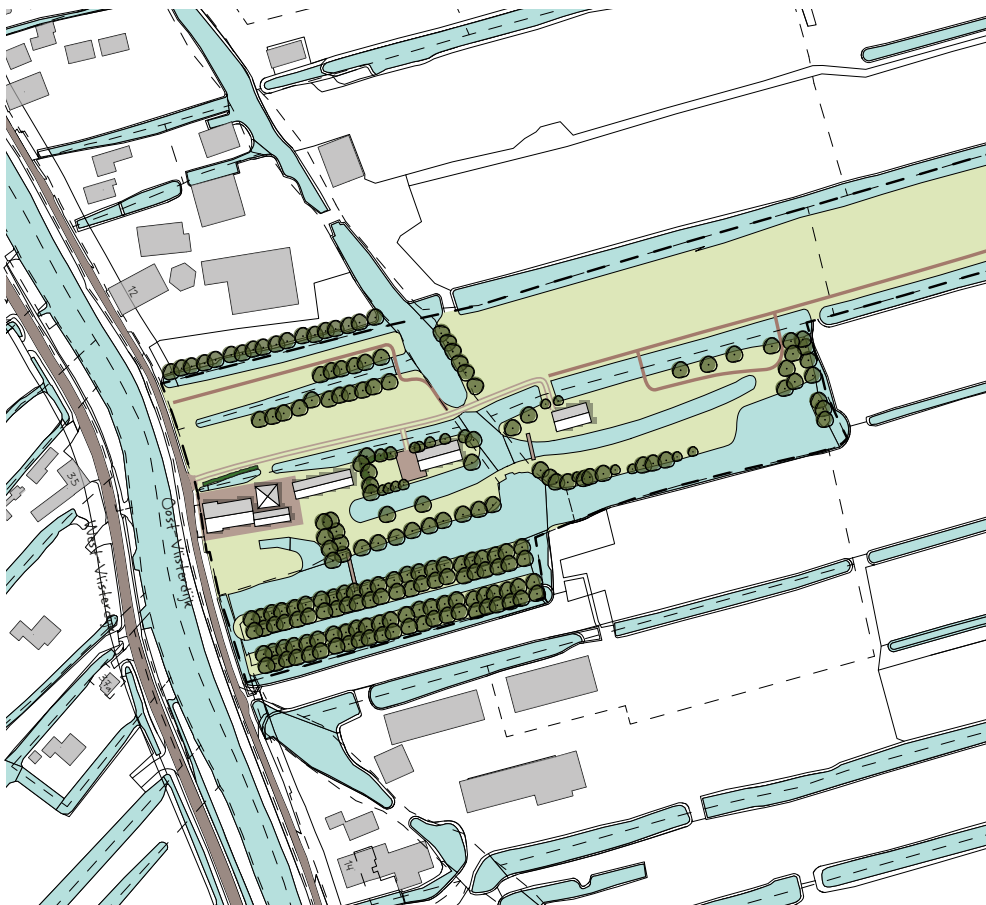
Op basis van eerdere studies is er een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan gaat uit van behoud van de bestaande boerderij aan de Oost-Vlisterdijk 13. Daarnaast wordt een nieuwe woning en een werkschuur gerealiseerd. Dit geheel is gebaseerd op een agrarische ensemble, dat uit een hoofgebouw met een aantal bijgebouwen bestaat. Het erf wordt landschappelijk ingepast met opgaande lijnvormige beplanting. Belangrijke zichtlijnen worden daarbij vrijgehouden.

Aan de West-Vlisterdijk 28 wordt in het bestaande gebouw een woning gemaakt. Daarbij blijft het bestaande karakter behouden. De kavel wordt visueel en landschappelijk ingepast door aanplant van streekeigen struiken aan de noordwestzijde en streekeigen boombeplanting aan de zuid-oostzijde. Wat betreft het bebouwingsbeeld, geldt voor beide plandelen, dat wordt aangesloten bij het beeld van het lint.

Voor beide 'achterterreinen' van deze kavels blijft een agrarische bestemming behouden, waardoor deze van bebouwing vrij blijven. De achtergelegen delen van de plangebieden worden als openbaar gebied ingericht, als groen landgoed met een boerenlandpad en het Kraamvrouwenpad. Zo vormt deze plek een voetgangersverbinding richting het westen naar Schoonouwen en Stolwijk en over de Vlist, richting de Lange Vliet, naar Polsbroek, Hoenkoop, Haastrecht of Oudewater.

Op de kavels wordt op eigen terrein geparkeerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Voor het bezoekersparkeren wordt de zuidelijke gelegen kavel nabij West-Vlisterdijk 13 ingericht.





^ Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan Oost-Vlisterdijk 13



^ Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan West-Vlisterdijk 28

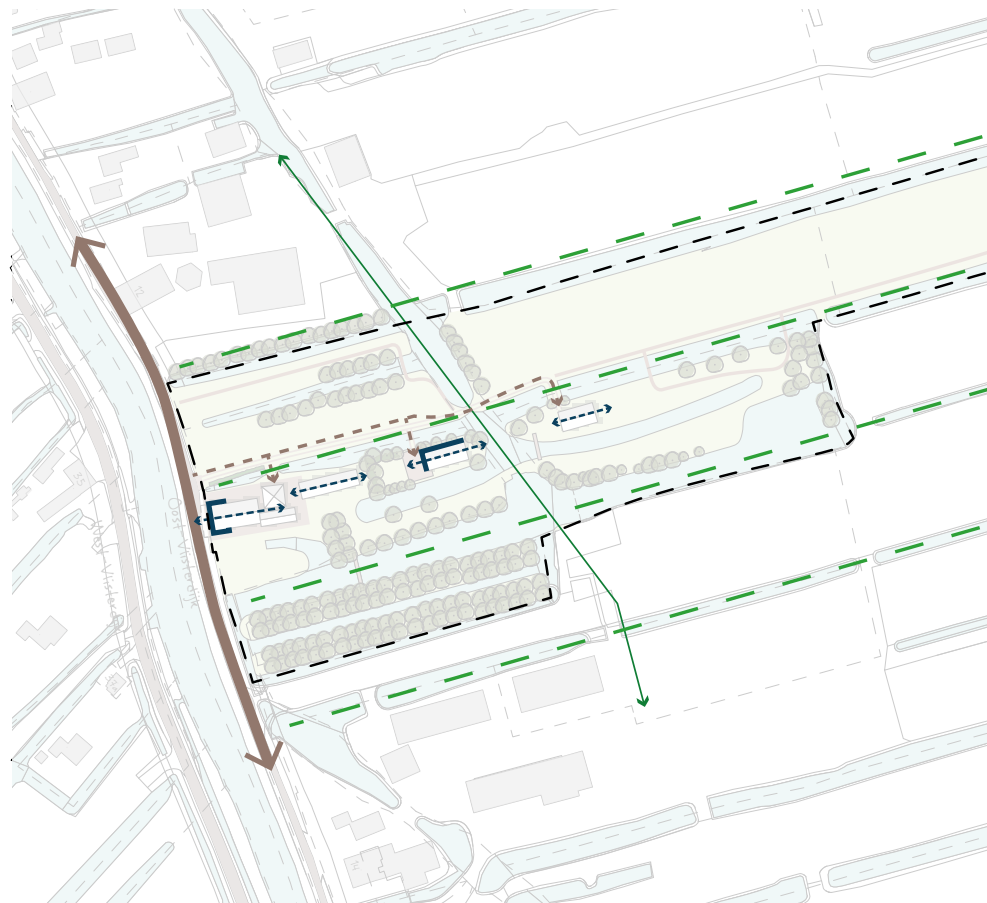
- Plangebieden
- Bebouwing omgeving
- Water
- Eigendom Fam. Kruiswijk
- Verharding

- Erf verharding
- Bebouwing
- ↔ Wandelpaden
- Karrespoor/toegangspad
- Bomen
- Hagen/struiken

< Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan in de context



^ Beeldkwaliteit West-Vlisterdijk 28



^ Beeldkwaliteit Oost-Vlisterdijk 13



Oost Vlisterdijk



Rooilijn/oriëntatie



Erfonsluiting



Nokrichting



Landschapsrichting



Overgang bebouwd naar
landschappelijk gebied



3. Beeldkwaliteit

Programma en typologie

Oostelijk plandeel

- De bestaande boerderij blijft behouden;
- Achter op het perceel is een vrijstaande (compensatie)woning en een werkschuurvolumen toegestaan;
- Het maximale aantal toe te voegen woningen bedraagt 1;
- De nieuwe woning en het werkschuurvolumen dienen typologisch onderdeel te vormen van een agrarische ensemble.

Westelijk plandeel

- Het maximaal aantal toe te voegen woningen bedraagt 1, waarbij het reeds bestaande gebouw wordt omgevormd naar burgerwoning;
- De vrijstaande woning wordt binnen het bestaande volume gerealiseerd;
- Het bestaande karakter van het gebouw blijft gehandhaafd.

Situering, oriëntatie en ontsluiting

Oostelijk plandeel

- De situering van de woningen is evenwijdig aan het landschapspatroon;
- De woningen staan haaks op de dijk, met de smalle gevel richting de dijk;
- De oriëntatie van de woningen is mede gericht op deze dijk. Dit dient nadrukkelijk in de architectonisch uitwerking vorm te krijgen door middel van representatieve gevels;

- De nokrichting van het hoofdvolumen, de nieuwe woning en werkschuur is haaks op de dijk;
- De zijgevel aan de zijde van het 'boerenlandpad' dient een open en aantrekkelijk karakter te krijgen;
- De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de noordzijde van het perceel.

Westelijk plandeel

- De situering van de woning vindt plaats in het reeds bestaande volume, evenwijdig aan het landschapspatroon;
- De woning is georiënteerd op het landschap;
- De zijgevel aan de zijde van het 'Kraamvrouwenpad' moet een relatief open en representatief karakter krijgen.

Bouwmassa

- De hoofdmassa's hebben een traditionele hoofdvorm;
- De maximale bouwmassa bedraagt één laag met kap;
- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter met een bijbehorende maximale bouwhoogte van 9,5 meter;
- De toepassing van een kap is verplicht. De werkschuur dient een zadeldak te krijgen. De woningen kunnen worden voorzien van zadeldaken, schilddaken, mansardedaken of samengestelde daken;
- De toepassing van erkers, uitkragingen of aanbouwen zijn uitgesloten. Garages of bergingen dienen daarbij onderdeel uit te maken van het hoofdvolumen;
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan.



Landelijke architectuur onder ander geïnspireerd op het agrarisch ensemble en schuurachtige volumes



Landelijke dorpse architectuur passend binnen het lint van de Oost- en West-Vlisterdijk



Daken uitgevoerd in riet of matte antraciet gekleurde dakpannen

Natuurlijke materialen

Vormgeving

Algemeen

- De woningen hebben een robuust gevelbeeld en zijn in hoofdzaak opgetrokken uit metselwerk en/of hout in een terughoudende kleurstelling: aardkleurig, lichtbruin of een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of geverfd. Ondergeschikte geveldelen (bv. een topgevel) mogen uit houtwerk bestaan;
- Hoofdgebouwen hebben een heldere en in de regel verticale geleding en een fijne detaillering die wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, windveren en baksteenpatronen in de gevel;
- De daken zijn uitgevoerd in matte pannen of riet;
- Aan- en uitbouwen zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdvolume, of zijn als bewust ontworpen nuance of contrast in samenhang met dat hoofdvolume vormgegeven;
- Kozijnen en lijsten wit of in neutrale donkere kleurstelling;
- Materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel;
- Kleuren dienen afgestemd te worden op belendingen.

Oostelijk en westelijk plandeel:

- In vormtaal dienen de woningen en werkschuur een landelijke uitstraling te krijgen geïnspireerd op een agrarisch ensemble. De woningen mogen zich duidelijk van elkaar onderscheiden;
- De werkschuur dient in een afwijkend materiaal te worden uitgevoerd (agrarisch ensemble);

Voor meer gedetailleerde criteria wordt verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard waarin aanvullende gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen voor het 'Landschap Vlist' (gebied 2A).



Knotwilgen als streekeigen boombeplanting



Bloemrijk grasland



Wandelpad langs de Vlist



Lage groene erfafscheidingen



Erfinrichting als onderdeel van een agrarisch ensemble



Toepassen van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, grind, gras en streekeigen beplanting zoals bomen, struiken en hagen



Parkeeroplossing op eigen terrein



Agrarische (weide) grond aan de achterzijde van de kavels

Inrichting open(bare) ruimte

- De bestaande watergangen blijven gehandhaafd en worden mogelijk ondersteund door boombeplanting van knotwilgen en streekeigen bomen, struiken en hagen;
- De nieuwe woonkavels dienen te worden voorzien van een passende natuurlijke erfafscheiding in de vorm van streekeigen hagen, struiken en/of boombeplanting;
- Zichtlijnen dienen gehandhaafd te worden;
- Het erf in het oostelijke plangebied wordt ingericht behorend bij en als onderdeel van het agrarisch ensemble;
- De achterzijde van het oostelijk plandeel blijft behouden als agrarische (weide) grond en versterkt met een werkschuur t.b.v. onderhoud landgoed;
- Voor de erfinrichting worden natuurlijke materialen toegepast zoals gebakken klinkers, grind, split, gras en (streekeigen) bomen, struiken en hagen;
- In verband met zicht en privacy mogen zijdelingse erfgrenzen eventueel worden voorzien van groene erfafscheidingen door middel van houtsingels van streekeigen soorten;
- Het parkeren ten behoeve van de wandelpaden ligt bij voorkeur zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de dijk;



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement