



Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 3 - Haastrecht

28 APRIL 2023

In opdracht van: Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer B.V.



Oog voor buitenruimten



Beeldkwaliteitsplan Bredeweg 3 - Haastrecht

28 APRIL 2023

In opdracht van: Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer B.V.

Is voorbereid door:
Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.
Postbus 67
2860 AB Bergambacht

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

•	Inleiding	4
•	Inventarisatie / analyse	5
	Plangebied in ruimere omgeving	6
	Plangebied ingezoomd en kadastraal	7
	Fotobeelden bestaande situatie	8
	Historie	9
	Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en landschappelijke kwaliteit	10
•	Aanbevelingen	11
	Ontwerputgangspunten	11
	Inrichtingsvoorstel	12
•	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	13
	Bouwprogramma en typologie	14
	Bouwmassa en materiaalgebruik	15
	Referentiebeelden woningen	16
•	Beeldkwaliteitseisen landschap	17
	Boomstructuur	18
	Erfafscheidingen / hagen	19
	Ontsluitingsweg, brug en parkeren	20
	Sfeerimpressie buitenruimte	21

Inleiding

Aanleiding

Opdrachtgever Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten gevraagd het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing van het nieuwe erfensemble aan de Bredeweg 3 te Haastrecht te verzorgen. Het voornemen betreft de herontwikkeling van voormalige boerderij met erfensemble.

Doelstelling

Doelstelling is het landschappelijk inpassen van de nieuwe woningen met behoud en herstel van de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten en waarden met daarnaast versterking van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit, verduurzaming en versterking van het karakter van de Bredeweg. De beeldkwaliteit wordt zowel voor het nieuw te realiseren woningen als ook het landschap en erfinrichting opgesteld. Dit wordt in aparte hoofdstukken omschreven en gevisualiseerd voor het behalen van de gewenste beeldkwaliteit.

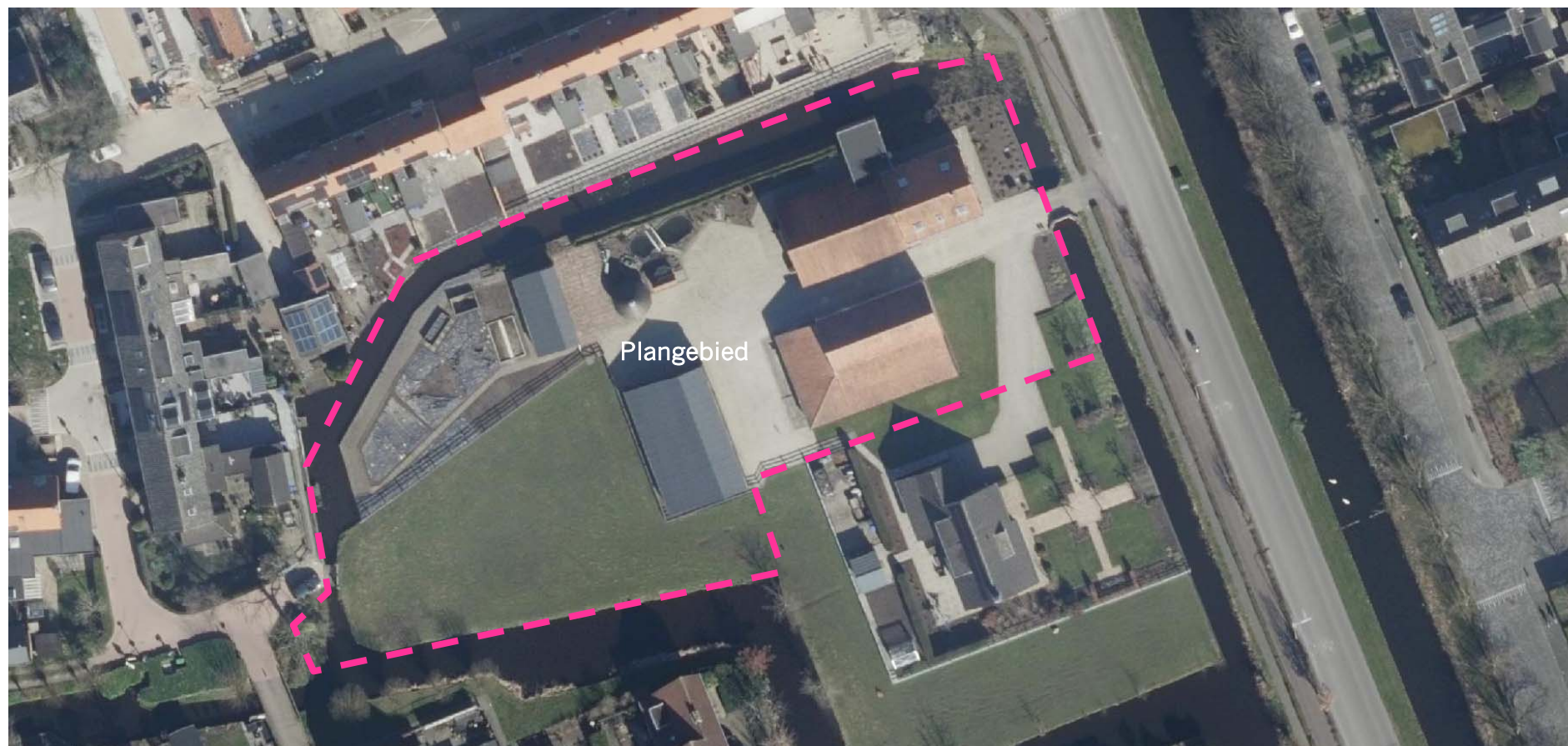
Aanpak

Via een beknopte landschappelijke verkenning en de analyse van verschillende landschappelijke en historische aspecten wordt een voorstel gedaan binnen de geschetste mogelijkheden en randvoorwaarden voor de inpassing van het erfensemble. Vanuit dit voorstel wordt de beeldkwaliteit omschreven voor de nieuwe woningen en de omliggende buitenruimte.

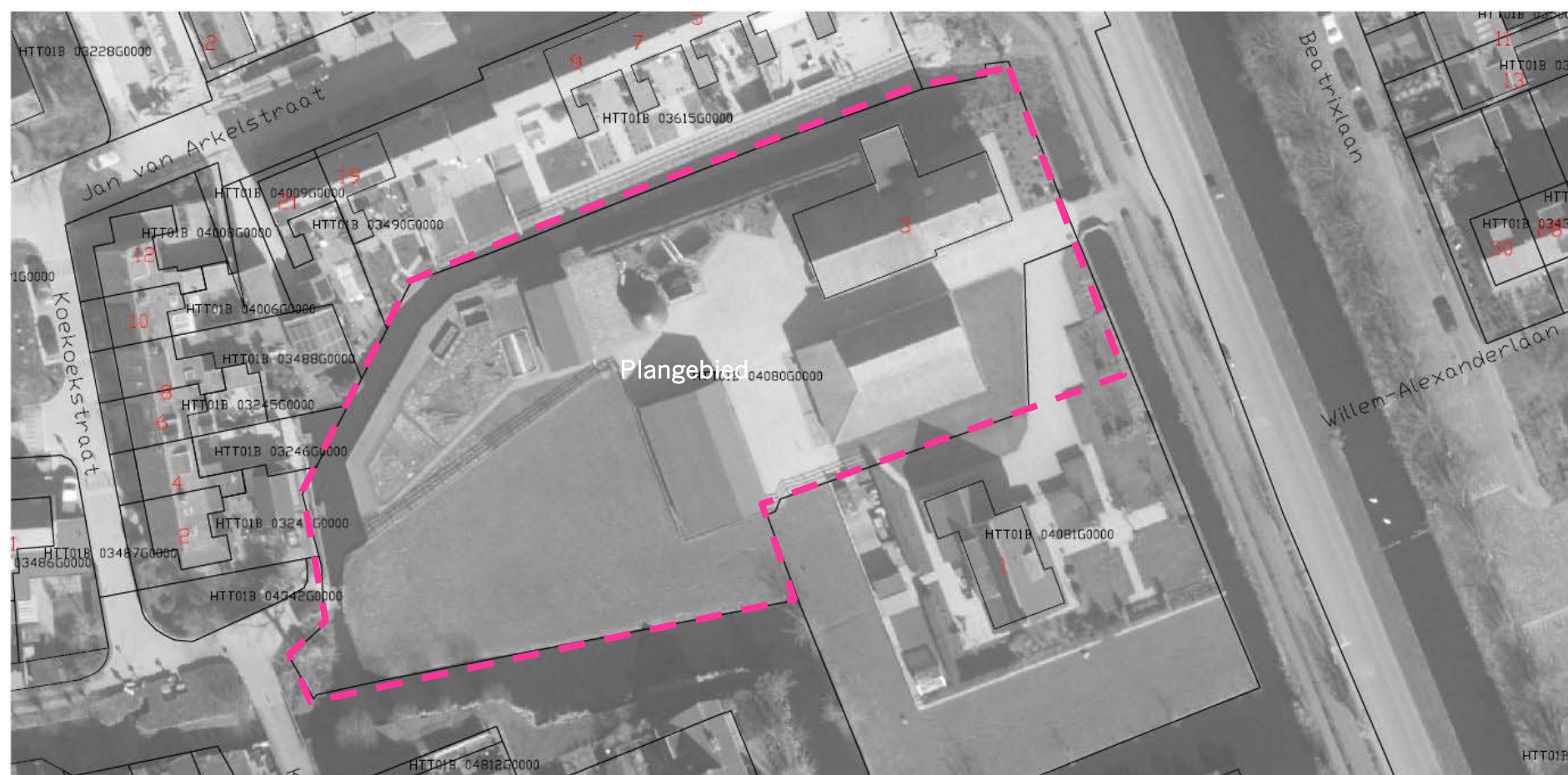
Inventarisatie / analyse



Plangebied (bron: pdok)

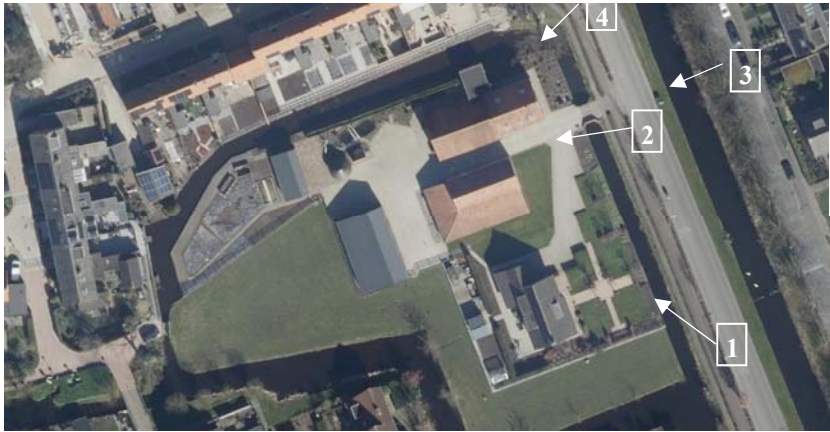


Plangebied ingezoomd (Bron: pdok)



Kadastrale kaart en luchtfoto (Bron: kadaster, pdok)

Bestaande
situatie



Overzicht met fotolocaties



1. Zicht vanaf Bredeweg op het plangebied en naastgelegen woning.



2. Zicht vanaf Bredeweg op bestaande te behouden boerderij en achterliggende woonwijk



3. Zicht op bestaande boerderij vanaf Beatrixlaan.



4. Zicht vanaf Bredeweg op plangebied en achtertuinten van woningen langs Jan van Arkelstraat



5. Boerderij gaat in kleurstelling en korrelgrootte op in omgeving

Historie

De historische kaarten laten de afgelopen eeuw ter plekke van het plangebied een sterke stedenbouwkundige ontwikkeling zien. Van een verbindingsweg met Tiendweg tussen de weilanden zonder direct aanliggende bebouwing tot uitbreidingswijk van Haastrecht.

Op de kaart van 1936 zijn de eerste fragmenten van het boerderijensemble terug te vinden. De luchtfoto laat een fragment van de hooiberg aan de westzijde van het erf zien. Daarnaast is een groene omzoming van het erf waarneembaar. De jaren '50 wordt de naoorlogse uitbreidingswijk gerealiseerd en bevindt de boerderij zich aan de rand van de kern. Na de realisatie van de woonwijk ten zuiden van de boerderij in de jaren '80 komt de boerderij geïsoleerd te staan binnen de bebouwde kern.

Het verdient de aandacht het boerderijensemble als dusdanig herkenbaar te maken dat het agrarisch verleden terug te herkennen is te midden van alle recente bouwontwikkelingen.



Bron kaarten: topotijdreis.nl, foto: Facebookpagina, Bergambacht bab



Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en landschappelijke kwaliteit

Het plangebied met voormalige boerderij Achterpoort laat tegenwoordig weinig meer van haar agrarische verleden zien. Althans, de omgeving van de boerderij is dusdanig veranderd dat een boerderij op deze plek niet te verwachten valt.

Het erf wordt gekenmerkt door een sobere uitstraling en afwezigheid van boombeplanting die een boerenerf zou kunnen markeren. Door de kleur gevelsteen en dak gaat de boerderij op in de architectuur van de omliggende bebouwing en krijgt het niet de aandacht die het verdient.

De omgeving van de Bredeweg kenmerkt zich verder door een stedelijke uitstraling. Langs de Bredeweg zijn verschillende uitbreidingswijken gesitueerd die elke een eigen tijdsperiode in architectuur laten zien. Recent is daarnaast ook een appartementencomplex gerealiseerd. Dit vergroot het contrast extra met het voormalige landelijke karakter van het plangebied en de huidige stedelijke uitstraling.

Om het plangebied zich weer van de omgeving te laten onderscheiden zou het contrast tussen plangebied en omgeving kunnen worden vergroot. Hierbij zou kenmerkende erfbeplanting en een uitgesproken architectuur met een knipoog naar het agrarische verleden een bijdrage aan kunnen leveren.



Bredeweg, kijkend in zuidelijk richting



Lange bouwblokken met achtertuinen op het plangebied georiënteerd



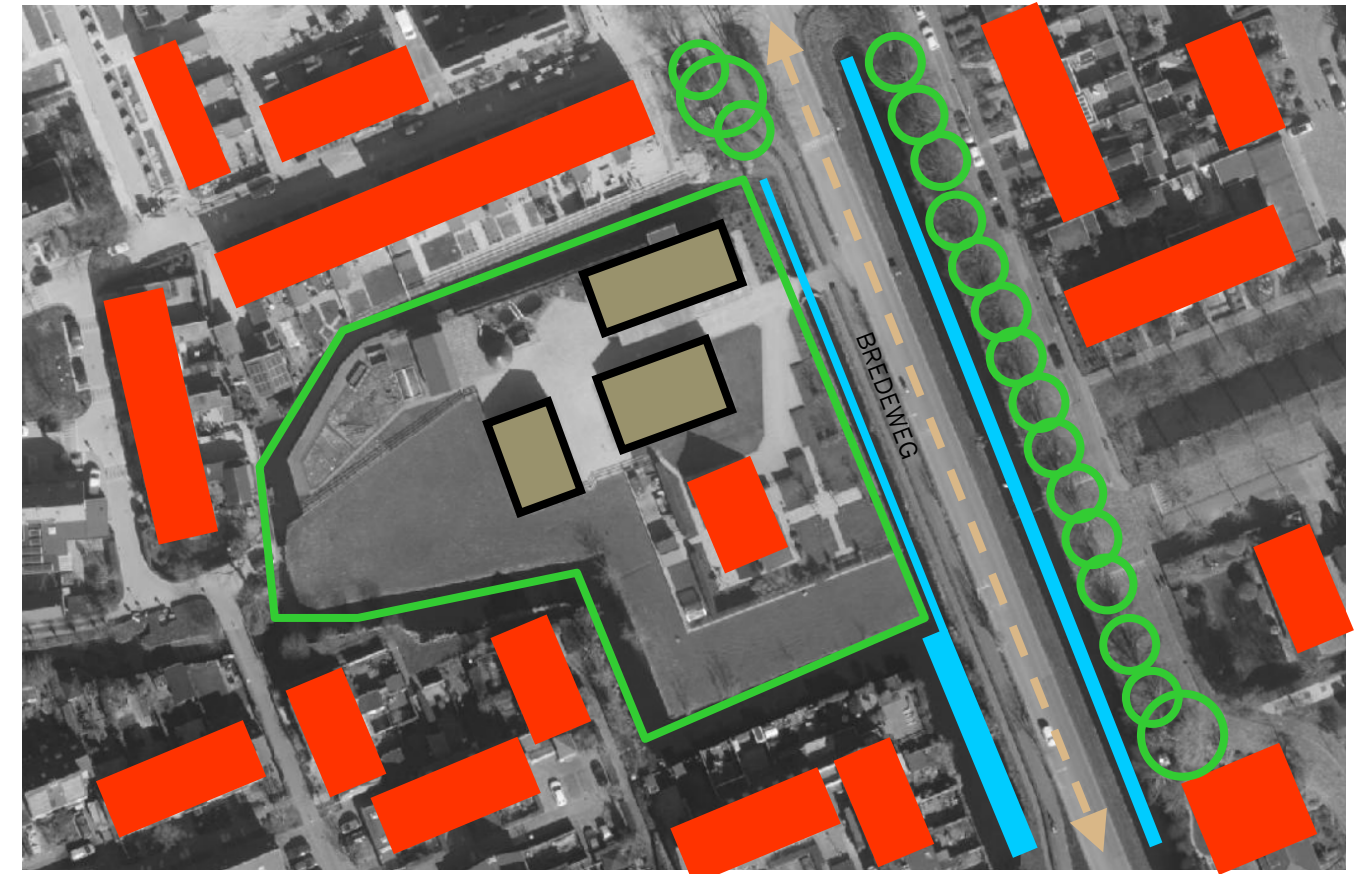
Stedelijk karakter met rijwoningen en appartementenblok van omgeving te noorden van plangebied



Theater Concordia, terug te herkennen op luchtfoto



Foto Polder Agterpoort met een fragment van het voormalig achtererf van plangebied



Groene pocket met erfcluster en vrijstaande woning in stedelijke omgeving

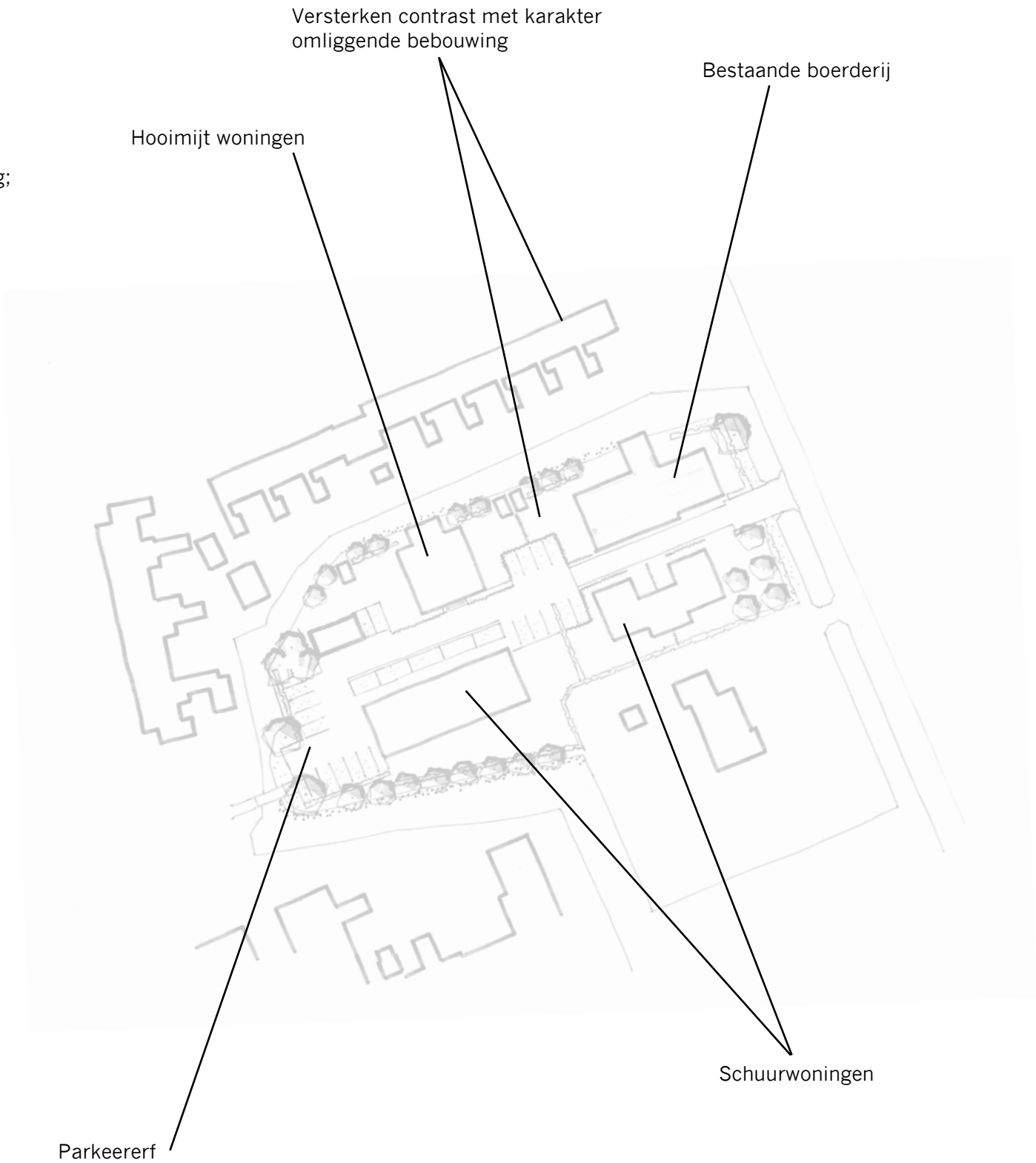


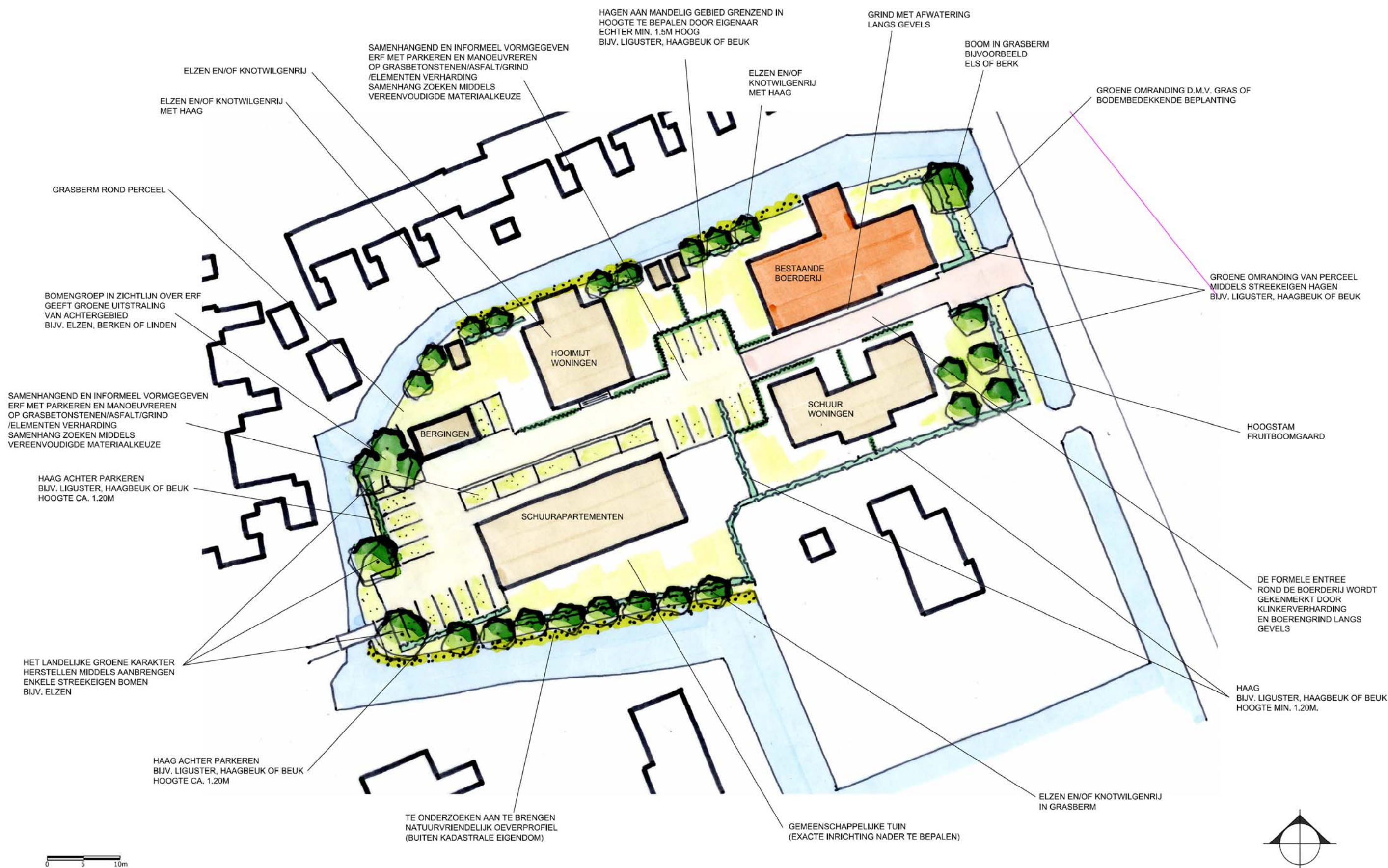
Bestaande situatie

Ontwerputgangspunten

Binnen het ontwerp dient naast de eerdere constatering binnen de analyse o.a. rekening gehouden te worden met de volgende uitgangspunten:

- Versterking en herstel van boerderij ensemble in contrast met omliggende woongebieden;
- Diversiteit in volumen, echter eenheid in materialisering;
- Groene omzooming van erfcluster ter versterking van boerderijensemble-erf eenheid in contrast met omgeving;
- Ruimte voor diversiteit in kapvorm, richting in oriëntatie;
- Inpassen van streekeigen beplantingselementen o.a.:
 - Groene omranding;
 - Streekeigen bomen toepassen binnen plangebied, bijvoorbeeld elzen, knowilgen, erfbomen en hoogstam fruitbomen;
 - Efscheidingshagen als groene omranding van plangebied;
- Voldoende parkeergelegenheid met voldoende manoeuvreerruimte inpassen;
- Architectuur van de nieuwe gebouwen aan laten sluiten bij het karakter van het boerenerf ensemble;
- Daar waar mogelijk natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen toepassen.





Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Bouwprogramma en typologie

In de omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid aan woningen terug te vinden. Dit uit zich ook in een grote diversiteit in schaal en architectuur. Door de isolatie van het boerenerf in de woonomgeving is het van belang het karakter van het erf te versterken door middel van een contrast in architectuur, schaal en erfinrichting met omliggende woonomgeving.

WONINGTYPOLOGIE

De woningtypologie uit zich in nieuwe woon-schuurvolumen en een berging als schuurvolume naast de bestaande vrijstaande boerderij. De volumen kunnen onderverdeeld zijn in meerdere woningen en/of appartementen. De woningen hebben een ondergeschikt karakter als schuurelement op het boerenerf. Het karakter van een agrarische schuur is duidelijk afleesbaar in de architectuur en is hedendaags vormgegeven. De woningen hebben een natuurlijke en agrarische uitstraling, contrasterend met de stedelijke omgeving waarbij eenvoud in vormgeving wenselijk is. De schuurvolumen zijn familie van elkaar in hoofdvorm en materiaaltoepassing. Er is wel verschil in functie te herkennen als voormalig onderdeel van een boerderijensemble. Dit kan door veestal, hooimijt of wagenloods herkenbaar te maken. Daarnaast is het van belang eenheid te creëren tussen de drie schuurvolumen, dit kan middels materiaaltoepassing.

ORIËNTATIE

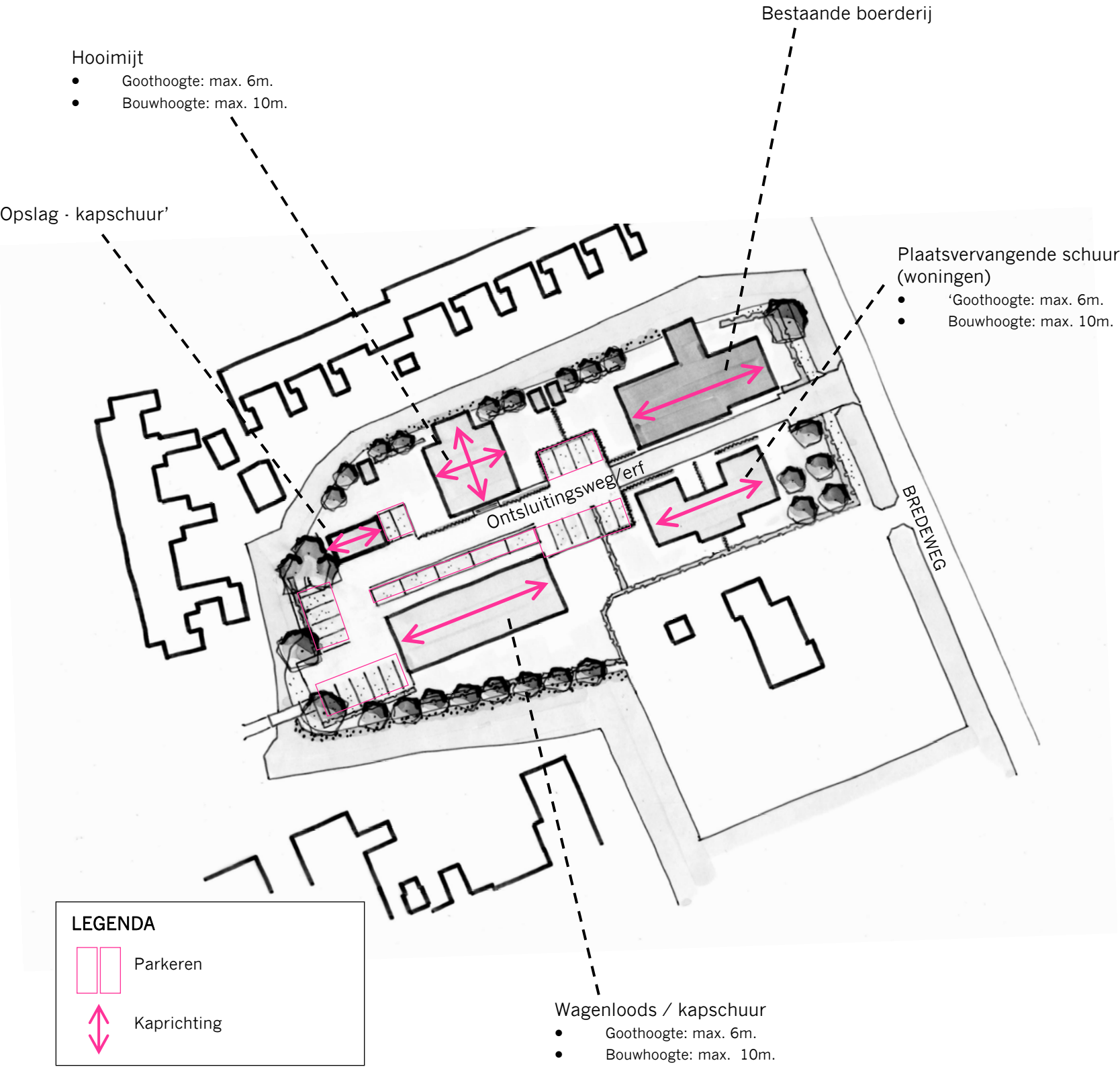
De oriëntatie uit zich in het ontbreken van duidelijk definieerbare voorgevel. De woningen worden ontsloten door een gezamenlijk erf. De woningen worden hierop georiënteerd. De hoofdentree van de woning is in de op het erf georiënteerde gevel gesitueerd. De nieuwe woonvolumen staan in lijn met de bestaande boerderij op het erf gepositieerd.

BOUWHOOGTE

De bouwhoogte bestaat uit 1,5-2 woonlagen met een kap, de maximale goot- en bouwhoogte is op verbeelding hiernaast weergegeven.

KAPRICHTING

De kaprichting is in lijn met de kaprichting van de bestaande boerderij en haaks op de Bredeweg. Verder heeft een dak een eenvoudige zadeldak kapvorm zonder wolfseinden of dwarskappen. Bij de hooimijt is de toepassing van een tentdak onmisbaar. De kapschuur kenmerkt zich door de toepassing van een zadeldak met ongelijke dakvlak lengten. Er is ruimte voor de toepassing van een aangekapt dak.



Bouwmassa en materiaalgebruik

De in de omgeving aanwezige boerenerven worden gekenmerkt door een grote diversiteit in bouwstijl, positionering qua rooilijnen. Het is wenselijk hier aansluiting bij te vinden, echter door de toepassing van een beperkt materiaal en kleur pallet. Dit om eenheid in het plan te creëren. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige landelijke uitstraling met zowel moderne als gebiedseigen materialen en vormgeving. Hierbij worden de schuurvolumen in een consequente stijlvolle architectuur ontworpen zodat een rustig en samenhangend beeld ontstaat. De woningen worden gekenmerkt door een royale onverdeelde hoofdmasse waarbinnen diverse woningen een plek krijgen. Landbouwschuren in de omgeving worden ook gekenmerkt door hun grotere volume en eenvoud in vormgeving.

Aan- en uitbouwen zijn aan de gevel grenzend aan het gemeenschappelijke erf niet toegestaan ten behoeve van het eenvoudige karakter van het schuurvolume.

GEVELS

Gevels worden opgetrokken uit hoogwaardige en gebiedseigen materialen, zoals baksteen of in combinatie met natuurlijke duurzame materialen zoals natuurlijk vergrijsd, bruinkleurig of in antraciet/grijs kleur geschilderd houtwerk, zwart/antraciet kleurig metalen golfplaat en glas. De gevels worden gerealiseerd binnen een terughoudend kleurenpalet van roodbruin, bruin, donkergrijs of antraciet/zwart. Toepassing van grote glazen puien is denkbaar.

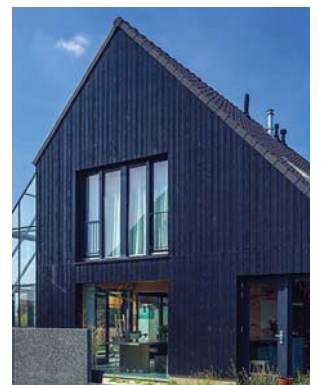
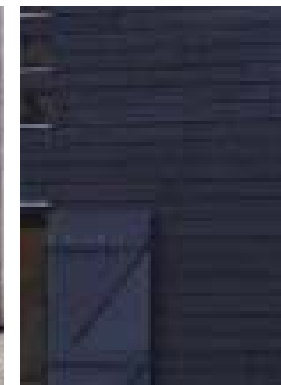
Het is wenselijk om het karakter van de bestaande te slopen schuur terug te laten komen in de voorgevel van de plaatsvervangende schuurwoningen naast de bestaande boerderij. Dit kan in een combinatie van metselwerk met typerende details in metselwerk en combinatie met houtwerk.

DAKBEDEKKING

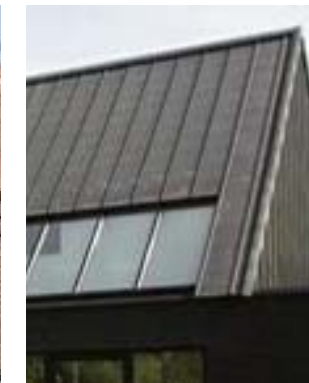
De dakbedekking bestaat uit keramische ongeglazuurde dakpannen in kleur; rood, roodbruin of antraciet/zwart. Daarnaast is bij de hooimijt een toepassing van rieten kap denkbaar.

DETAILLERING

- Voordeuren/ entree: ondergeschikte entree opgaand in zijgevel.
- Kozijnen: verschillende duurzame materialen zijn toepasbaar, zorgvuldige en terughoudende detaillering aansluitend bij de architectuur en harmoniserend bij geverkleur;
- Goot: traditioneel zinken mastgoten, zonder goten of minimalistische mee ontworpen goten;
- Dakkapel/dakopbouw; toevoegingen aan en op het dakvlak dienen mee ontworpen te worden in de stijl van het schuurvolume;
- Deuren, kozijnen en daklijsten zijn uitgevoerd in donkere en/of aardse, natuurlijke kleurstelling afgestemd op de kleur van de gevel(bekleding).



GEVELS



DAKEN

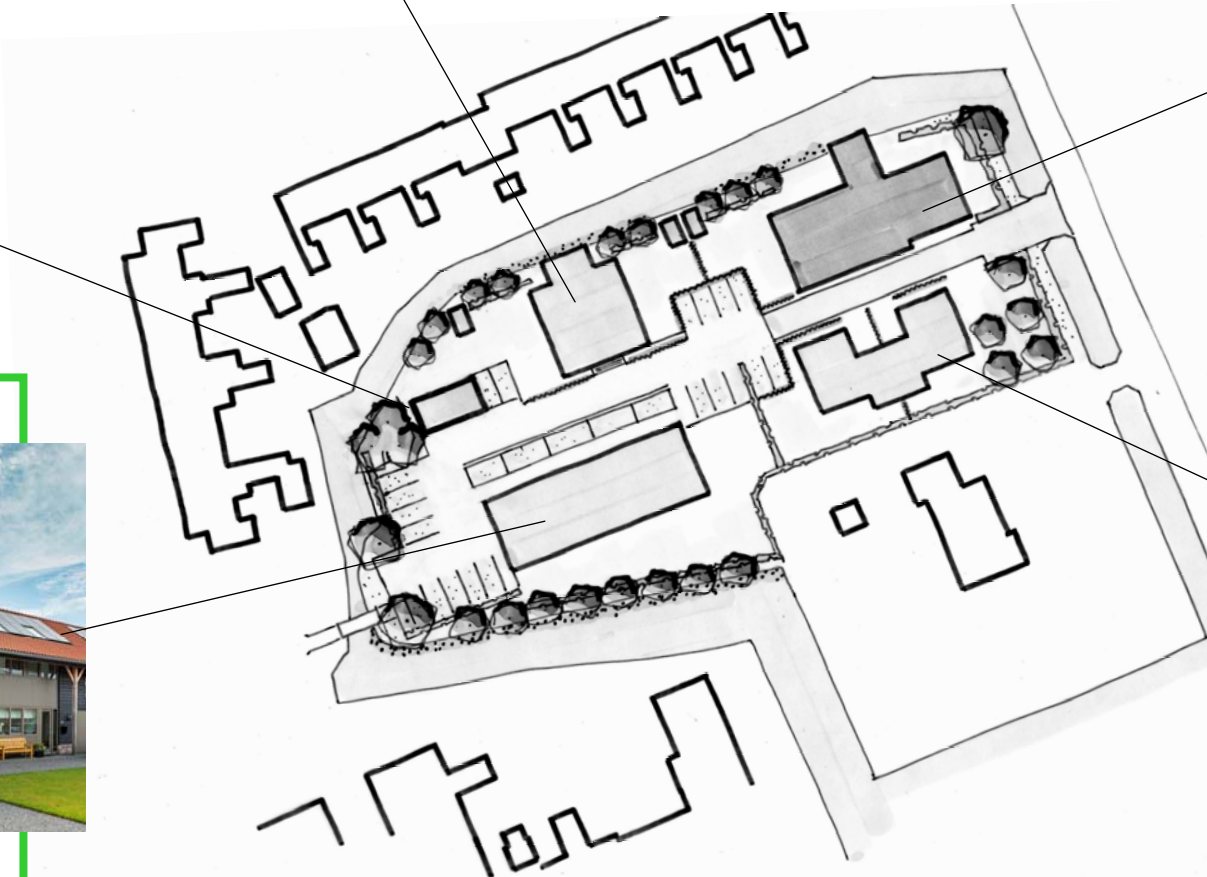


DETAILLERING



HUIDIGE MASSA'S EN MATERIAALGEBRUIK BESTAANDE BOERDERIJ

Referentiebeelden bebouwing



Beeldkwaliteitseisen landschap

Boom- en groenstructuur

De boomstructuur vormt een belangrijke meerwaarde. Hiermee wordt het contrast tussen het beoogde boerenerf met landelijk karakter en omliggende woonwijken versterkt. Typerende elementen zijn knotwilgen, elzen(hakhout), een hoogstam fruitboomgaard en een gebiedseigen erfboom. Deze krijgen een plek binnen het ensemble en vormen daarmee een onmisbare factor ten behoeve van het herstel van het voormalige landelijke karakter van de plek.



Erfboom bijv. linde, walnoot of elzengroep



Erf met walnoot als erfboom, ligusterhagen en knotwilgen langs sloot

Hoogstam fruitboomgaard



Els als hoogstamboom of als hakhout beheerd vormt groene buffer/achtergrond van plangebied en karakteristieke streekeigen randbeplanting



Knotwilgenrij



Elzenrij

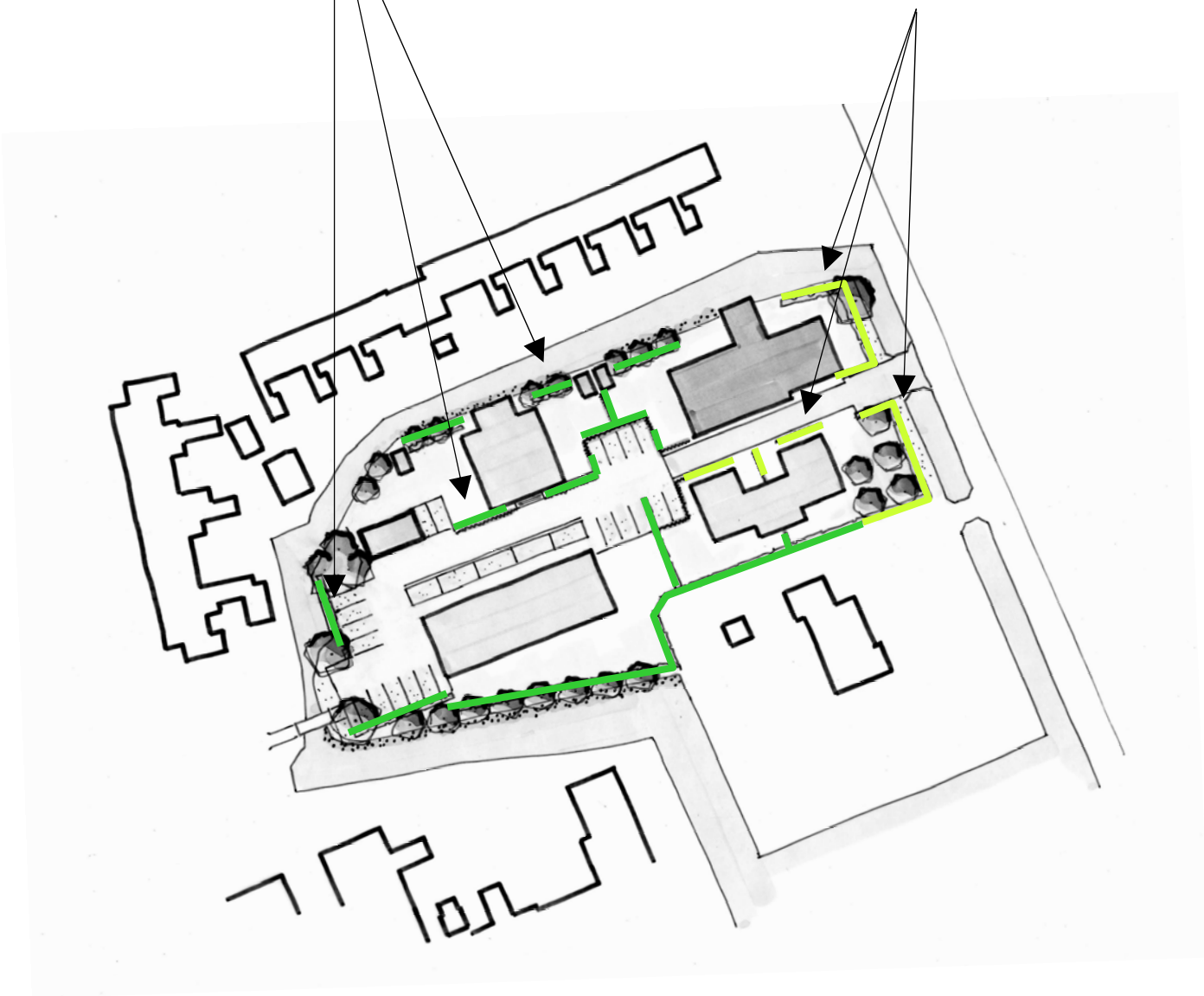
Erfafscheidingen / hagen

Het plangebied wordt gekenmerkt door de uitstraling van een gezamenlijk boerenerf. Hier vormen hagen zoals beuk, haagbeuk en liguster een streekeigen onderdeel van. De hagen bieden naast privacy en een heldere erfbegrenzing ook ondersteuning in de orthogonale opzet van de verkaveling. De voorzijde van het erfcluster wordt gekenmerkt door een haag van eenzelfde soort met een maximale hoogte van 1.2m tot twee meter achter het verlengde van de voorgevel van de bestaande boerderij en in het voorerfgebied zoals aangegeven. De overige hagen zijn minimaal 1.5m hoog om zowel privacy als openheid en samenhang tussen de kavels te waarborgen.



In het overige deel van het plangebied is ruimte een haag naar keuze bijvoorbeeld beuk, haagbeuk of liguster in nader te bepalen hoogte echter met een minimale hoogte van 1,2m.

Haag van max. 1.2m hoog in voorerfgebied op aangegeven locaties. Voorkeur heeft het deze in één dezelfde soort toe te passen



Voorbeelden van lage hagen in het voorerfgebied met soorten als beuk, haagbeuk of liguster.

Ontsluiting, brug en parkeren

In de huidige situatie wordt het terrein ontsloten door een bestaand brug. Deze brug met ontsluiting op de Bredeweg vormt ook in de toekomst de hoofdontsluiting van het erfcluster.

De ontsluitingsweg (voor erf) wordt gekenmerkt door een formeler vormgegeven voor erf met een rijloper in elementenverharding passend bij het karakter van het boeren erf. Langs de gevels van de daaraan grenzende gebouwen is ruimte voor toepassing van grind, waar ook de afwatering op plaats kan vinden. Eventueel kan ook overwogen worden het gehele erf in grind uit te voeren. Hierbij dient zorgvuldig een grind geselecteerd te worden passend bij het boeren erf karakter. (fijn bont maasgrind)

Achter de bestaande boerderij gaat het erf over in het achter erf waar een informeel karakter te herkennen is. Dit kenmerkt zich door toepassing van robuuster materiaal als grasbetonstenen, die tevens ruimte bieden voor een grotere biodiversiteit, waterinfiltratie en tegengaan van hittestress. Het realiseren van een aaneengesloten, sober en niet versnipperde ruimte is hierbij van belang.

Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen. Bij de bestaande boerderij, hooimijtwoningen en 2-1 kap schuurwoningen kunnen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Daarnaast is voor bezoekers en bewoners van de schuurappartementen voldoende parkeerruimte op het gedeelte erf .

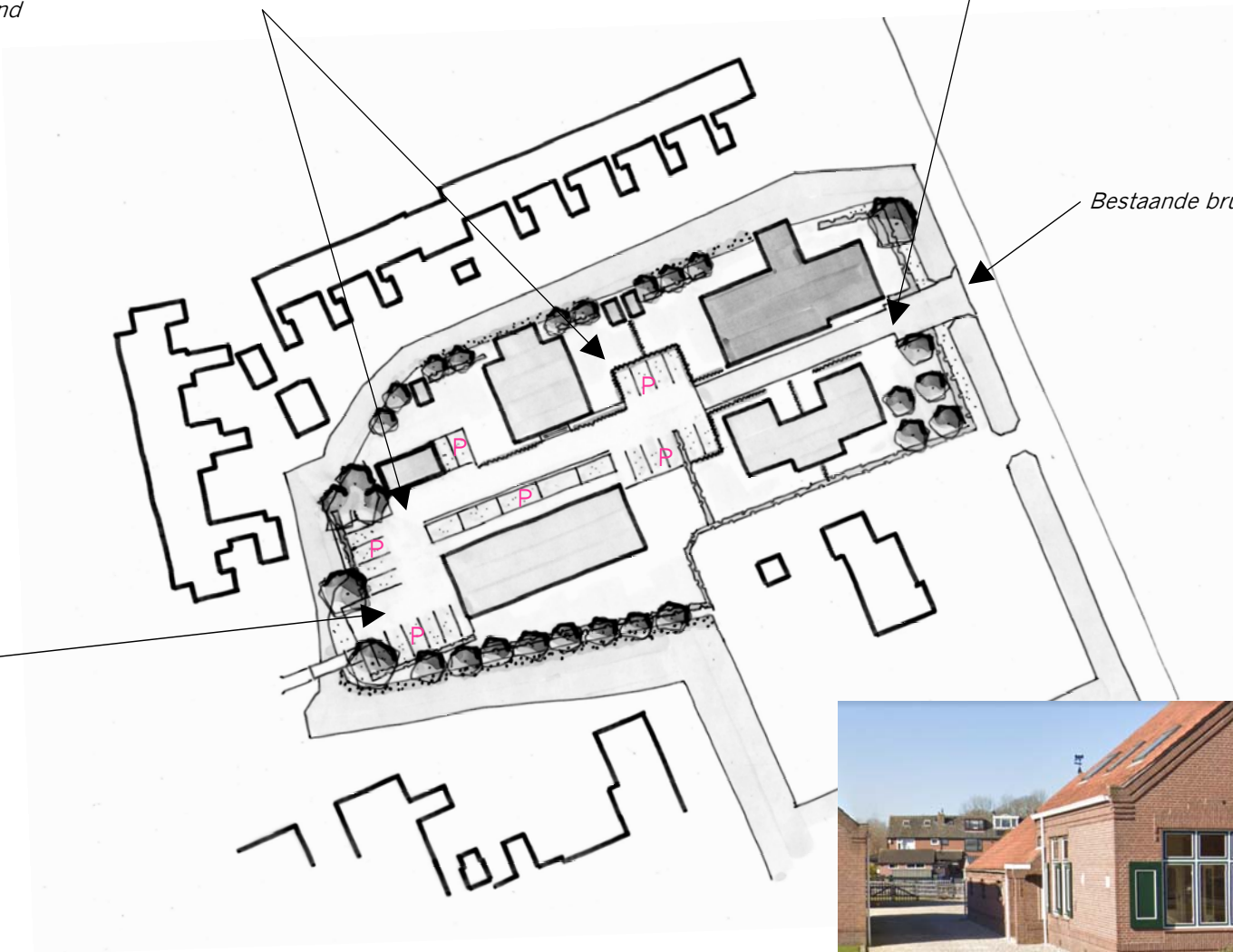


Voor erf uitgevoerd in elementenverharding, achter erf krijgt een informelere uitstraling met grasbeton en/of asfalt/grind

Parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton in combinatie met elementenverharding, asfalt, grind

Voor erf gebied uitgevoerd in gebakken klinker of elementenverharding en grind langs de gevel

Bestaande brug

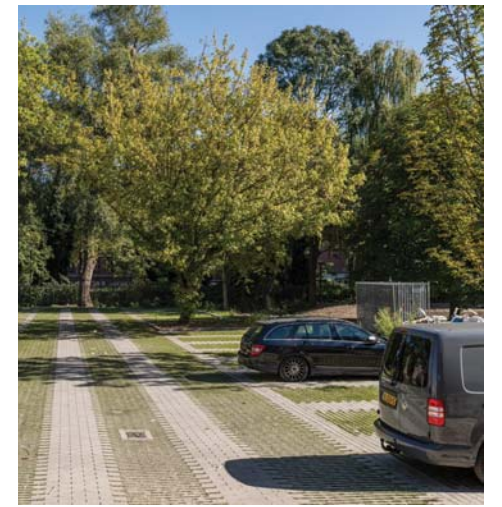


Parkeerplaatsen en ontsluitingsweg in grasbeton of in combinatie met grind/asfalt



Bestaande in lijn met architectuurstijl van boerderij vormgegeven brug

Sfeerimpressie buitenruimte





© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077
E info@lagendijktlarchitecten.nl
