

Beeldkwaliteitsplan Hoofdweg 80 te Zegveld



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan omschrijft de visie voor de herontwikkeling van het perceel aan de Hoofdweg 80 te Zegveld.

Zegveld bestaat uit een kern met drie agrarische linten, (Hoofdweg, Milandweg en Molenweg). Het plan is gelegen aan één van de agrarische linten van Zegveld, de Hoofdweg. Deze agrarische linten geven het traditionele, dorpse karakter van Zegveld weer. De bebouwing langs deze linten bestaan o.a. uit statige boerderijen georiënteerd op het oude lint en karakteristiek voor het veenweide landschap. Langs de Hoofdweg is de bebouwingsdichtheid hoog, maar de grote voortuinen of historische boomgaardjes en poldersloten geven het toch een groen en landelijk aanzien.

De oude boerderijen langs de Hoofdweg zijn karakteristiek. De boerenerven rondom deze boerderijen kenmerken zich een kaprichting haaks op de weg. De erven worden vaak gemarkeerd door heldere entrees, een recht grindpad met aan beide zijde een geleiding van hagen of bomen. Veelal wordt de hoofdmassa omzoomt door een diepe voortuin of kleine fruitboomgaard en een enkele grote, karakteristieke boom (beuk of eik). De bebouwing is links en rechts van de oprit geplaatst waardoor er een doorzicht ontstaat naar het groene achterland.



Voorbeeld van karakteristiek boerenerf langs de Hoofdweg.

Plangebied

De oorspronkelijke bebouwing op Hoofdweg 80 had ook al deze kenmerken, al was hier de kaprichting van het voorhuis evenwijdig aan de Hoofdweg georiënteerd.



Hoofdweg 80 anno 2014.

Gemeente Woerden verleend medewerking aan de herontwikkeling van het perceel naar 4 vrijstaande woningen mits er sprake is van een kwalitatieve verbetering van de situatie ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij wordt de bestaande bebouwing met een bebouwd oppervlak van 1.370m² en een massa/inhoud van 7.200m³, gereduceerd naar respectievelijk ca. 655m² en ca. 4.0373.

Situering en stijl

- De verkaveling en ontwerp van het plan moet hierbij refereren aan een boerenerf met een hoofdgebouw, zomerhuis, hooiberg en schuur.
- De bebouwing staan gesitueerd aan het gezamenlijke erf.
- De gebouwen op het erf vormen één ensemble (familie in architectuur)
- In stijl is onderscheid tussen de boerderijwoning (hoofdgebouw) en de schuur-, hooibergwoning en zomerhuis.

Erf en tuin

- Het gezamenlijk erf wordt afgeschermd met een lage, groene afscheiding in de vorm van een beukhaag.
- De inrichting, kleur en materialisering van het erf is uniform.
- De afwerking van het gezamenlijk erf is een duidelijk rijloper in de richting van de zichtlijn met bezoekersparkeren op graskeien. Rondom de woningen grind.
- In het gezamenlijke erf wordt een kleine boomgaard opgenomen.



Ontwerpcriteria boerderijwoning

Bouwmassa:

- statig hoofdvolume, bestaande uit een voorhuis met een kap parallel aan de Hoofdweg en een achterhuis daar haaks op;
- bebouwd oppervlak ca. 180m²;
- max. inhoud 1.407m³;
- berging en parkeren zijn geïntegreerd in de massa;
- De voorgevel en de zijgevel aan het erf zijn representatief.

Detaillering en materialen:

- De detaillering van het voorhuis is overwegend eenvoudig en traditioneel;
- De detaillering van het achterhuis is soberder dan van het voorhuis;
- De gevelopeningen zijn staand en de ramen zijn bij voorkeur onderverdeeld;
- De gevelopeningen hebben een traditionele profilering;
- Dakgoten zijn subtiel vormgegeven, bijv. door een mastgoot. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan;
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit baksteen gevels, houten kozijnen en op het dak pannen met reliëf of natuurriet.
- De uitstraling van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuust uiterlijk;
- Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



Ontwerpcriteria zomerhuis

Bouwmassa:

- Het volume van het zomerhuis is eenvoudig en heeft een rechthoekige plattegrond;
- De kapvorm dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting haaks op de Hoofdweg;
- bebouwd oppervlak ca. 170m²;
- max. inhoud 868m³;
- berging en parkeren zijn geïntegreerd in de massa;
- De voorgevel en de zijgevel aan het erf zijn representatief.

Detaillering en materialen:

- De detaillering van zomerhuis is sober en traditioneel;
- De gevelopeningen zijn staand en de ramen zijn bij voorkeur onderverdeeld;
- De gevelopeningen hebben een traditionele profilering;
- Dakgoten zijn subtiel vormgegeven, bijv. door een mastgoot. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan;
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit baksteen of gepleisterde gevels, houten kozijnen en op het dak pannen met reliëf;
- De uitstraling van de gevels en het dak is sober;
- Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



Ontwerpcriteria hooibergwoning

Bouwmassa:

- De hooibergwoning heeft als hoofdmassa een zeskantig grondvlak met 2 woonlagen en evt. een kelder. De kapvorm is een tent/piramidekap met een hellingshoek van 25 tot 35 graden;
- De kap heeft een groot overstek;
- De kap is dominant in het beeld;
- bebouwd oppervlak ca. 140m²;
- max. inhoud 822m³;
- berging en parkeren zijn geïntegreerd in een gekoppeld bijgebouw;
- Het tussenlid tussen bijgebouw en woning is transparant.

Detailering en materialen:

- De detailering van de hooibergwoning dient eenvoudig en sober te zijn, zonder lijstwerken en profielen;
- De gevelopeningen vormen een geïntegreerd onderdeel van het totale gevelvlak (geen negge's, ritmisch verdeeld over de gevelvlakken);
- Dakgoten zijn niet toegestaan. Voorzieningen voor de opvang van hemelwater integreren in het dakvlak;
- De gevels zijn van hout of metaal met een horizontale en verticale geleding;
- Het dak is van metalen golfplaat of natuurriet;
- De uitstraling van de gevels en het dak is sober;
- Kleurgebruik is terughoudend (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



Ontwerpcriteria schuurwoning

Bouwmassa:

- *Het volume van de schuurwoning is eenvoudig en heeft een rechthoekige plattegrond;*
- *De kapvorm dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting haaks op de Hoofdweg;*
- *bebouwd oppervlak ca. 165m²;*
- *max. inhoud 940m³;*
- *berging en parkeren zijn geïntegreerd in de massa.*

Detaillering en materialen:

- *De detaillering van de schuurwoning dient eenvoudig en sober te zijn, zonder lijstwerken en profielen;*
- *De gevelopeningen zijn staand en de ramen zijn bij voorkeur onderverdeeld;*
- *De gevelopeningen hebben een traditionele profilering;*
- *Dakgoten zijn subtiel vormgegeven, bijv. door een mastgoot. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan;*
- *Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit baksteen of houten, gepotdekselde gevels, houten kozijnen en op het dak pannen met reliëf.*
- *De uitstraling van de gevels en het dak is sober;*
- *Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).*



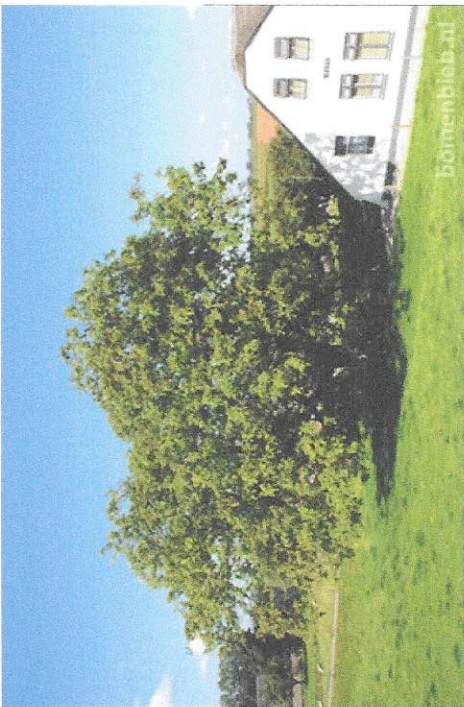
Referentiebeelden erfinrichting



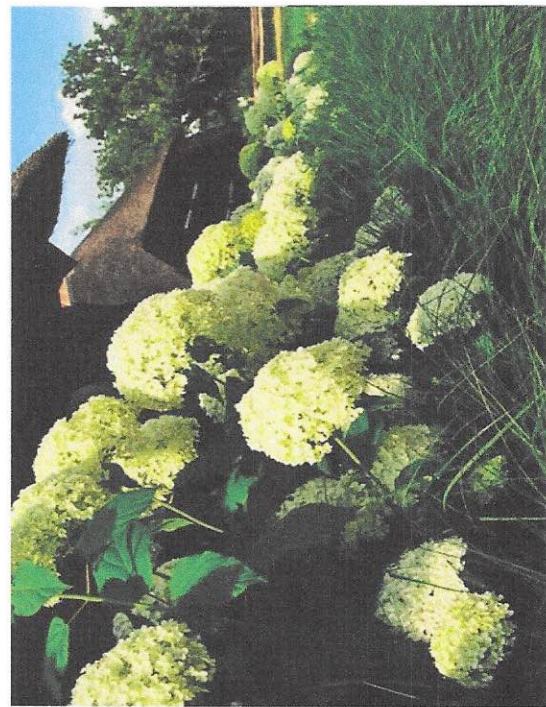
schellevis betonplaten antraciet 120x240 cm



salix alba (knotvorm)



Juglans regia (walnootboom)



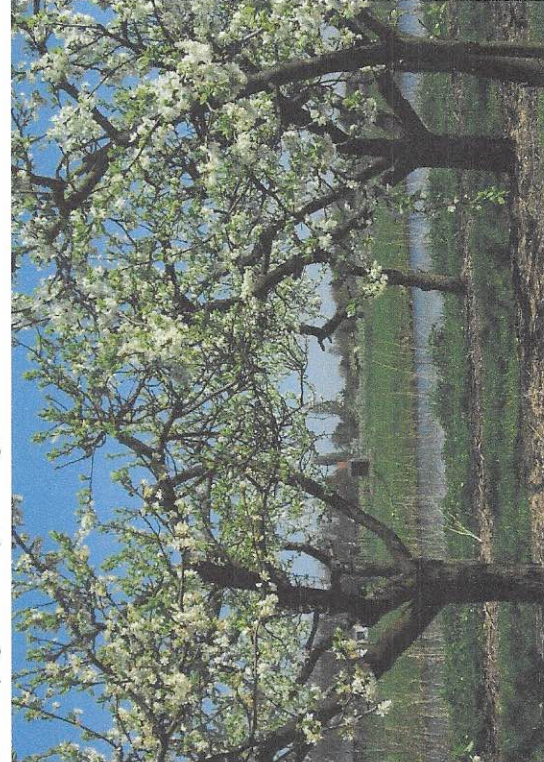
hortensia's



betula nigra



bloemrijk grasland bij de fruitgaard



fruitgaard

COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT & ERFGOED

Secretariaat:

Team Ruimtelijke Plannen
Leo Bos 06 2572 3566
e-mail: bos.l@woerden.nl

Verslag van 280^e vergadering woensdag 13 dec. 2017 vergadercentrum De Bleek 7, kamer 3.03.

Aanwezig:	A.E. van Vuuren (AV) (vzr)	H.F. Kuiper (HK)
	A. Heering (AH)	P. de Roos (PR)
	R. Verduijn (RV)	L. Bos (LB) (secr. Erfgoed)
	L. Doude van Troostwijk (LD)	S. Voorend (wnd. secr. W)
Afwezig:	F. van Rooijen (FR)	C. Oudshoorn (CO) (secr.W)

1 Opening

De voorzitter AV opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2 Agenda, mededelingen en verslag

a. Vaststellen agenda

Enkele plannen worden vanuit het mandaatoverleg aan de agenda toegevoegd:
Drie woningen Geestdorp 30a en verbouwen bijgebouw De Meije 207.

b. Mededelingen

- RV en LB doen kort verslag over een werkbezoek aan de te restaureren dorpskerk in Zegveld. Gemeentelijk monument. De commissie vraagt ook een bouwhistorisch onderzoek te laten verrichten voor het interieur, o.a. van de wandtegels.
- HK en LB doen verslag van een werkbezoek aan het voormalig koetshuis annex stal aan Mijzijde 3. De commissie is niet overtuigd van de noodzaak tot herbouw.
- Verschillende commissieleden melden problemen met Dropbox. LB neemt actie.

LB

c. Actiepuntenlijst

279-1 De wethouder is niet genegen financieel bij te dragen aan het behoud van de inventaris van het voormalige gemeentehuis in Kamerik. Ze verwees naar het dorpsplatform. AH zal de de initiatiefnemer inlichten en hem de contactgegevens van de ambtelijk contactpersoon geven.

AH

d. Voorbespreking

De geagendeerde plannen worden kort voorbesproken.

3 Bouw- & Restauratieplannen

a. Mijzijde 97 Kamerik, Olo 3130717, nieuwe woning en bijgebouw bij monumentale boerderij. Zie ook 278. Toelichting door Erik Wiltenburg en R. Koelemij.

Het plan is op ondergeschikte punten aangepast. Bij eerdere besprekingen van het plan met de commissie is steeds de achtergrond van de adviezen geweest dat met het plan een bijgebouw van een rijksmonumentale boerderij gerealiseerd moet worden. Deze boodschap lijkt niet goed overgekomen te zijn. Het ontwerp dient qua massa, positie, vormen en materiaaltoepassing duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. In het plan voor de bij te bouwen schuur wordt een vergunningvrije uitbouw aangegeven. Vergunningvrij geldt echter niet bij beschermde monumenten. De schuur moet op zijn beurt onderschikt blijven aan het bijgebouw.

De commissie doet een suggestie om ervenconsulent in te schakelen.

Conclusie: Het plan is niet akkoord en dient ingrijpend aangepast te worden zodat het karakter van een bijgebouw in stand blijft. Bovendien ontbreekt een erfinrichtingsplan.

b. Voorstraat 14 & Rijnstraat 13, Olo 3252149, aanpassen winkel (Voorstraat 14 is gem.mon). Zie ook 279. Toelichting door Erik Wiltenburg en Liselore Moesbergen

Er zijn vier alternatieven geschetst met een voorkeursvariant. Ook wordt er een reclame uiting gepresenteerd. De commissie heeft er begrip voor dat met het verwijderen van de bestaande kozijnen er nogal wat schade ontstaat. Het gaat er om dat de middenpartij meer nadruk krijgt. Daar zijn andere oplossingen voor mogelijk die blijkbaar niet zijn

onderzocht. In de vergadering wordt afgesproken dat met het aanbregen van de hijsbalk, twee vlaggemasten en gecentreerde reclame (losse letters) op de bestaande lamellen (in plaats van glas in lood) het plan ondervoorwaarden akkoord is. Ook zou het aanlichten van de entree en kleurgebruik meer accent kunnen geven.

Conclusie: Akkoord mits de middenpartij meer accent krijgt door onderandere hijsbalk, vlaggemasten en signing/reclame. Tekening aanpassen voor een akkoord in mandaat.

c. Teckop 23 Kamerik Olo 3041213, verbouwen woonboerderij, rijksmonument. Zie ook 265. Toelichting door Sanne van Straten, Michiel van der Palen en Paul Groen.

Het plan wordt toegelicht. Vooral in de nieuwe achtergevel gebeurt veel. Deze ingreep heeft te weinig verwantschap met de ingreep voor de nieuwe entree. Geadviseerd wordt meer samenhang te bewerken en een meer afleesbaar verhaal.

De commissie ziet graag nog een erfinrichtingsplan ter beoordeling tegemoet.

Verder wordt opgemerkt dat het plan nog naar de rijksdienst moet voor advies.

Conclusie: Het plan is in hoofdlijnen akkoord, maar de invulling van achterkant nog niet.

d. Mijzijde 3 Kamerik werkbezoek HK en LB, herbouw wagenberging annex stal.

Na een bezoek ter plaatse en de waarnemingen verwoord door HK is de commissie helemaal niet overtuigd van de noodzaak van slopen en herbouwen.

Conclusie: Het advies op het plan wordt aangehouden in afwachting van de uitslag van de conditiescore NEN 2767.

e. De Meije 207 Zegveld Olo 3205809 vergroten bijgebouw op verdieping

Door de grootte van de dakkapel is dit geen ondergeschikte toevoeging meer. Het betreft een historisch lint. Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.

PR zal dit met de richtlijnen in de welstandsnota nog nader onderbouwen.

PR

f. Kruittorenweg/van Loonstraat Olo 3177993, verbouwing winkel. Zie verslag 276

Conclusie Het plan is aangepast en akkoord.

4 Oudelandseweg 44 appartementencomplex

In december 2015 blijkt het schetsplan al in de commissie aan de orde te zijn geweest. Zie verslag 222.

5 Ingekomen/uitgaande stukken

Ingekomen:

- Artikel AD 5 nov. over watertoren Woerden (zie ook verslag 263 en 271)

Uitgegaan:

- Verslag vergadering nr. 279 van 22 november 2017 op 27 november 2017.

6 Adviezen in mandaat

Hoofdweg 80 → schetsplannen zijn aangepast en beeldkwaliteitsplan is nu akkoord.

Kruisstraat 8 → plan is aangepast en positief beoordeeld.

Geestdorp 30 → plan voor 3 woningen via formele weg naar de commissie.

Nieuwbouw scholen Kamerik → plan is aangepast en positief beoordeeld.

7 Rondvraag/sluiting

- AV zal in een brief de mandaatvergoedingen aan de orde stellen.
- Trafhuisje met zonnepanelen agenderen voor volgende keer.
- Rooster van aftreden agenderen voor de volgende keer.
- HK en LB zullen op uitnodiging een werkbezoek brengen aan Geestdorp 21. Blijkbaar is nu de achtergevel van de wagenberging (rijksmonument) ingestort.
- AV benadrukt dat de commissie in principe geen oplossingen moet aandragen, maar veeleer de ontwerpogave formuleren. Als er bij uitzondering oplossingen of details worden genoemd, dan moet dat ook uitputtend zijn.

AV

CO

CO

LB/HK

Allen

Woerden, maandag 18 december 2017

Adviescommissie voor Ruimtelijke kwaliteit & Erfgoed,
Namens deze,

De voorzitter A. van Vuuren

De secretaris L. Bos

Actielijst van de adviescommissie voor Ruimtelijke kwaliteit & Erfgoed			
Nummer	actie	door	termijn
274-2	Voorstel maken voor rooster van aftreden en agenderen	AV/CO	Jan '18
275-2	Vergoedingsregeling mandaatoverleg via brief aan de orde stellen	AV	Jan '18
276-2	Jaarverslag op gemeentelijke website laten plaatsen	LB/AW	z.s.m.
276-3	Programmamanager Omgevingswet uitnodigen voor rol commissie	LB	Febr '18
278-3	Redengevende beschrijving voormalig gemeentehuis Kamerik opstellen	AH	Jan '18
279-1	Toelichting inventaris gemeentehuis aan vertegenwoordiger dorpsplatform	AH	Jan '18
280-1	Problemen met Dropbox aan de orde stellen	LB	Jan '18
280-2	Advies De Meije 207 nader motiveren a.d.h.v. welstandsnota	PR	Dec '17
280-3	Trafohuisje met zonnepanelen agenderen	CO	Jan '18
280-4	Werkbezoek wagenberging Geestdorp 21	HK/LB	Dec '17

Geplande vergaderingen in 2018

10 januari	31 januari	21 februari	14 maart	4 april	25 april
16 mei	6 juni	27 juni	18 juli	15 aug.	5 sept
26 september	17 oktober	7 november	28 november	19 december	

Geplande mandaat overleggen in 2018 (en nog op 19 dec 2017)

2 januari	23 januari	13 februari	6 maart	27 maart	17 april
8 mei	29 mei	19 juni	10 juli	7 augustus	28 augustus
18 september	9 oktober	30 oktober	20 november	11 december	