

INRICHTINGSPLAN NOORDEINDESEWEG 268 BERKEL EN RODENRIJS

in opdracht van
Fam v.d. Lugt - Fam v. Loon

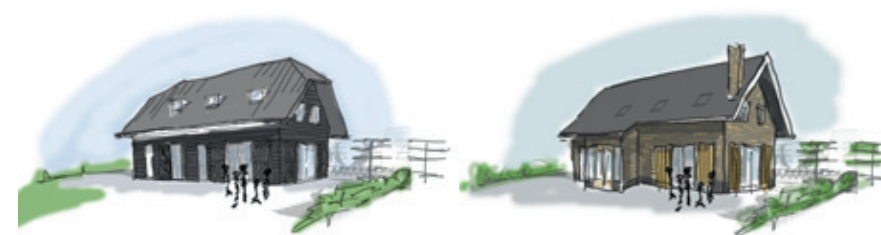
20 juni 2019



Ls,

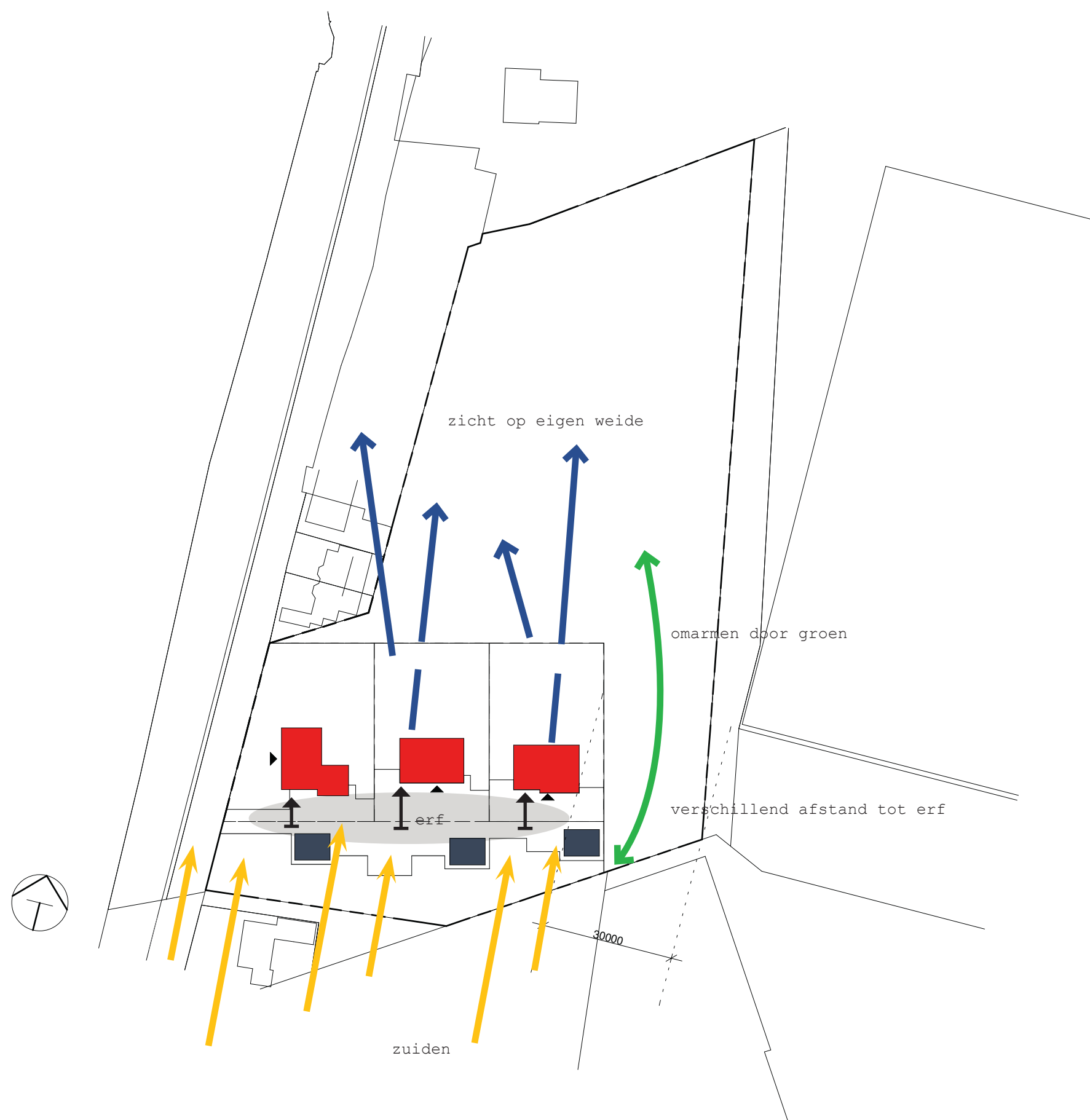
Hier voor u ligt het inrichtingsplan van het perceel aan de Noordeindseweg 268 te Berkel en Rodenrijs. Het perceel betreft de voormalig boerderij van de Fam vd Burg. De woonboerderij uit ca 1880 en de bijgebouwen bevinden zich in een slechte staat en zullen worden gesloopt. De kavel wordt gesplitst in 3 kavels met een herbestemming van agrarisch tot woondoeleinden.

Dit inrichtingsplan is een verkennend onderzoek naar ruimtelijke ontwikkeling, massa en vormtaal en een eerste aanzet van plattegronden. Het plan voegt zich naadloos in onze moderne tijd maar de sfeer, het authentieke karakter blijft behouden.













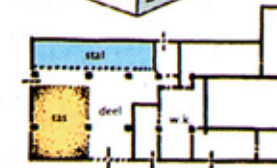
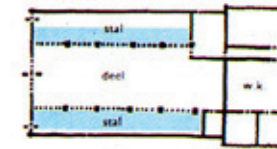
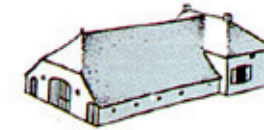
Met respect naar het verleden wordt de lokatie opgedeeld in 3 kavels welke gesitueerd worden aan een gezamenlijk boerenerf met grind en leibomen zoals dat vroeger was.

Kavel A is gelegen aan de Noordeindseweg en heeft een bouwvlak van ca 1255m². Het bouwvlak correspondeert met de plek waar de voormalige boerderijwoning lag en is eveneens georiënteerd naar de Noordeindseweg. De woning op kavel A is het voorhuis van het plangebied een laat dat ook zien in zijn uitstraling en detaillering. Qua vorm wordt gerefereerd aan de krukhuisboerderijen met een L-vormige plattegrond of de hallenhuisboerderijen, de meest voorkomende boerderijtypes in Zuid-Holland.

De woningen op kavel B en C hebben een bouwvlak van ca 1228m². Aangezien kavel B en C achter kavel A liggen met het 'voorhuis', vertegenwoordigen deze woningen de 'schuren'. De L-vorm van woning A zorgt voor de link naar de schuurvormige woningen B en C.

De woningen benadrukken met hun nokrichting de lengterichting van het boerenerf. In hun materialisatie en vorm refereren zij naar de boerderijschuren. De woningen zijn verschillend van grootte en zijn zo gesitueerd op hun kavel zodat de onderlinge samenhang groot is. Dit wordt mede versterkt door de materialisatie. Door stenen van de bestaande boerderij en schuur te behouden en te hergerbouwen, wordt de gedachte aan het verleden levend gehouden.

hallenhuisboerderijtype



krukhuisboerderijtype

Het erf verbindt de woningen maar elke woning heeft zijn eigen plek. De verbinding komt tot stand door gezamenlijke functies te plaatsen op een erf zoals bijvoorbeeld het plaatsen van leibomen. Deze staan vaak voor de gevels om de boerderijen te beschermen tegen de wind en de zon. Ze benadrukken samen met een groene erfafscheiding tot 1m hoog de lengterichting van het boerenerf en de rooijlijn van de woonvlakken. Tussen de leibomen mag groene, lage erfafscheiding geplaatst worden.

Het gemeenschappelijk erf wordt voorzien van een mooie boom of waterput op het erf. Het middelpunt van het erf.

Het boerenerf is altijd een combinatie van nut en sier. Er is een duidelijke voor en achter. De erf is bij dit plan ook zo gehouden. De siertuin met bloemen, moestuin en boomgaard krijgen een plekje op het erf aan de voorzijde van de woningen.

De siertuin bevat een- en tweejarigen zoals goudsbloem, afrikaantje, vingerhoedskruid, Oost-indische kers en stokroos. Vaste planten zoals hemelsleutel, duizendschoon, hosta en pioenroos. Knol en bolgewassen zoals dahlia, gladiol, knolbegonia. Heesters zoals klimroos, taxus, sering en sneeuwbal. Inheemse planten van Berkel en Rodenrijs zijn elzen, meidoorn (haag), esdoorn, gelderse roos, hazelaar, (rode) kornoelje en liguster.

De moestuin krijgt ook een plekje voor de woningen en een boomgaard sluit het boerenerf af met hoogstamfruitbomen.

Knotwilgen sluiten het plangebied af en zijn een zichtbare begrenzing wat past in het landschap.

Bij de toegang tot het erf staan mooie bomen die behouden blijven. De entree blijft hierdoor zoals het vroeger was. Hier is tevens plek voor het houden van kippen, insectenhôtels en kunnen landelijke hekwerken van wilgentakken een plekje krijgen.

Open kapschuren dienen als parkeerplaatsen voor de woningen en passen geheel bij een boerenerf.



LEGENDA, totaal oppervlak: 13369 m2	
■	= wonen
■	= belendende bebouwing
■	= bijgebouwen tbv parkeren
■	= boerenerf
■	= tuin
■	= weide
■	= bloementuin / groentetuin
■	= bestaand groen
■	= fruitbomen
■	= noordeindseweg
■	= water
■	= bomen
●	= erfafscheiding 'natuurlijk'
▲	= voorgevel

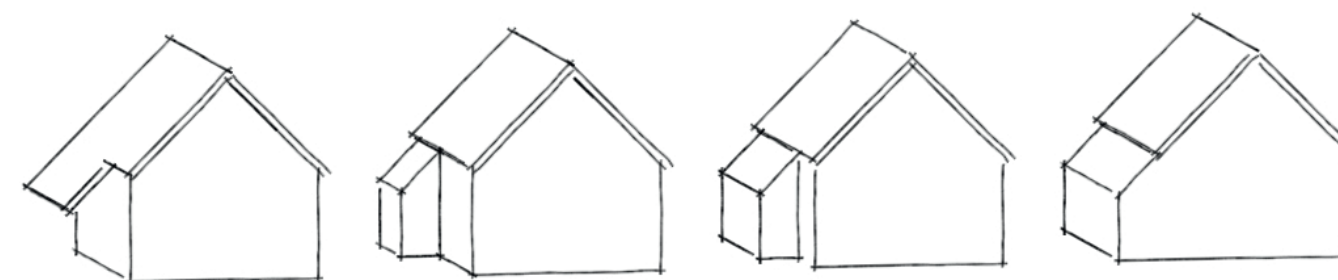
Gemeenschappelijk erf voorzijde woningen	
a	Gezamenlijk boerenerf met grind.
b	Leibomen in 1 vlak zoals deze vroeger vaak voor gevels van boerderijen stonden om te beschermen tegen de wind en zon. De leibomen benadrukken hier daarnaast samen met een groene erfafscheiding tot 1 m hoog, de lengterichting van het boerenerf en de rooilijn van de woonvlakken. Tussen de leibomen mag groene, lage erfafscheiding geplaatst worden.
c	Groene erfafscheiding
d	Een mooie boom of waterput op het gemeenschappelijke plein op het erf. Het plein biedt parkeergelegenheid voor bezoekers en keermogelijkheden.
e	Bloementuin met boeren planten. Eén- en tweejarigen zoals goudsbloem, afrikaantje, vingerhoedskruid, oost-indische kers en stokroos. Vaste planten zoals hemelsleutel, duizendschoon, hosta en pioenroos. Knol- en bolgewassen zoals dahlia, gladiool en knolbegonia. Heesters zoals klimroos, taxus, sering en sneeuwbal.
f	Een kleine boomgaard als afsluiting van het boerenerf met hoogstamfruitbomen.
g	Moestuin met groenten. Traditioneel gelegen voor de woningen.
h	Begrenzing van het plangebied met knotwilgen.
i	Plek voor hout/takken/insectenhôtels
j	Bestaande bomen. Plek voor bv. houden van kippen.
k	Vier bestaande bomen voor voormalige boerderij.
l	Landelijke hekwerken bv. van wilgentakken
m	Open kapschuren als parkeerplaatsen voor de woningen.

Kenmerken van een boerderijschuur kunnen hier toegepast gaan worden voor beide schuurwoningen:

- * gelijke dakhelling toepassen
- * daken gelijk van kleur
- * helder gebouwopzet 'schuur'
- * entree aan lange zijde, asymetrisch plaatsen
- * constructie (deels) laten zien in het interieur
- * hergebruiken oude bakstenen van boerderijschuur voor gevel en/of vloer
- * percelen natuurlijke erfafscheiding. Geen schutting
- * leilinden als afscheiding erf en tuin



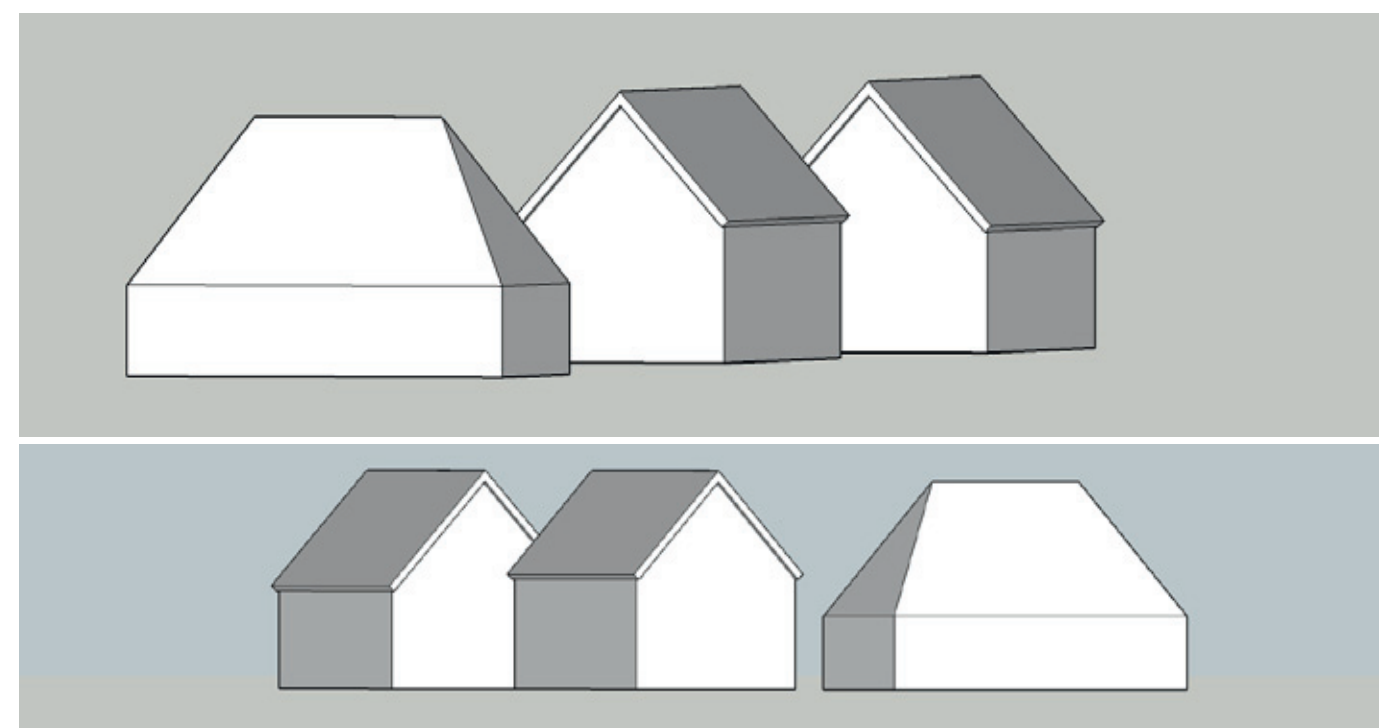
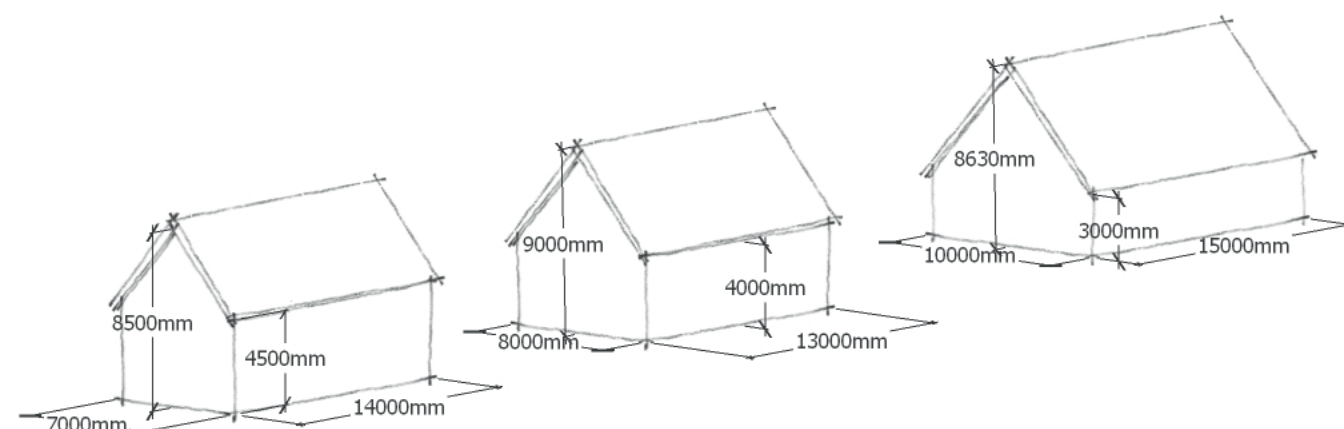
symmetrie dak



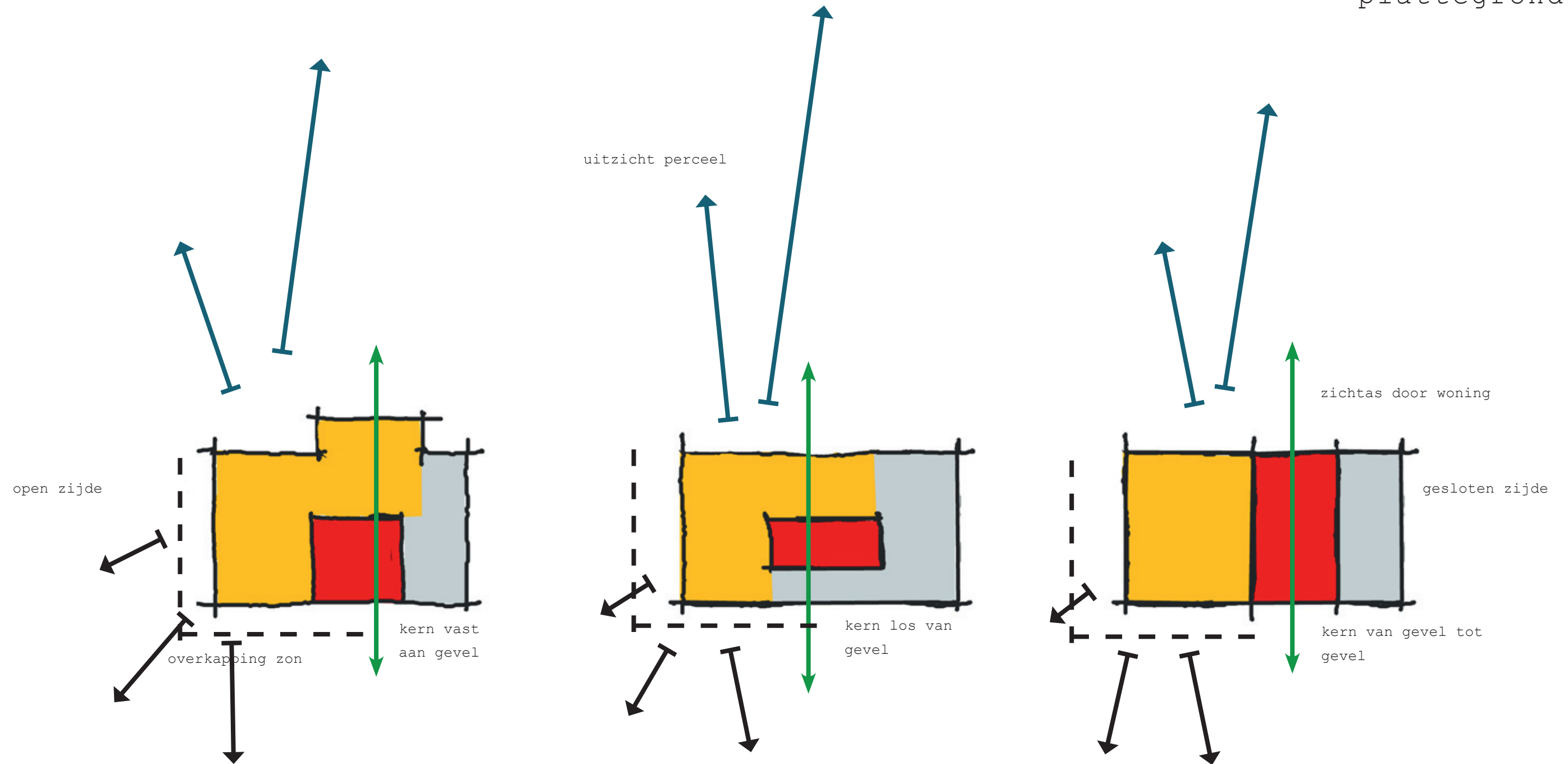
studie vormtaal - massa
aanbouw

Zelfde vormtaal toepassen voor schuurwoningen. Individualiteit bewerkstelligen door:

- * verschil in situeren op perceel
- * verschil in bouwmassa zowel in de hoogte als de lengte en de breedte



onderlinge verhoudingen



Wonen aan het zuiden

WONINGEN

referenties

bestaand



bestaand detail



kopwoning



sfeer

schuurwoning



vorm



materialisatie

referenties

wilgentakken - houtwallen



pannen voor hekwerken/insectenhuizen



knotwilgen



leibomen



boomgaard



natuurlijke afscheiding

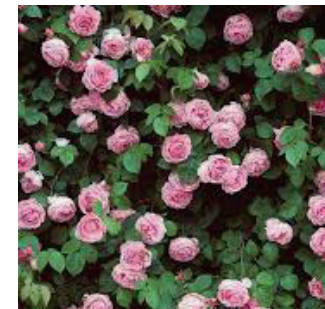


hergebruik bestaande elementen



gemeenschappelijk erf

bloementuin



knol- en bolgewassen



moestuin



heesters



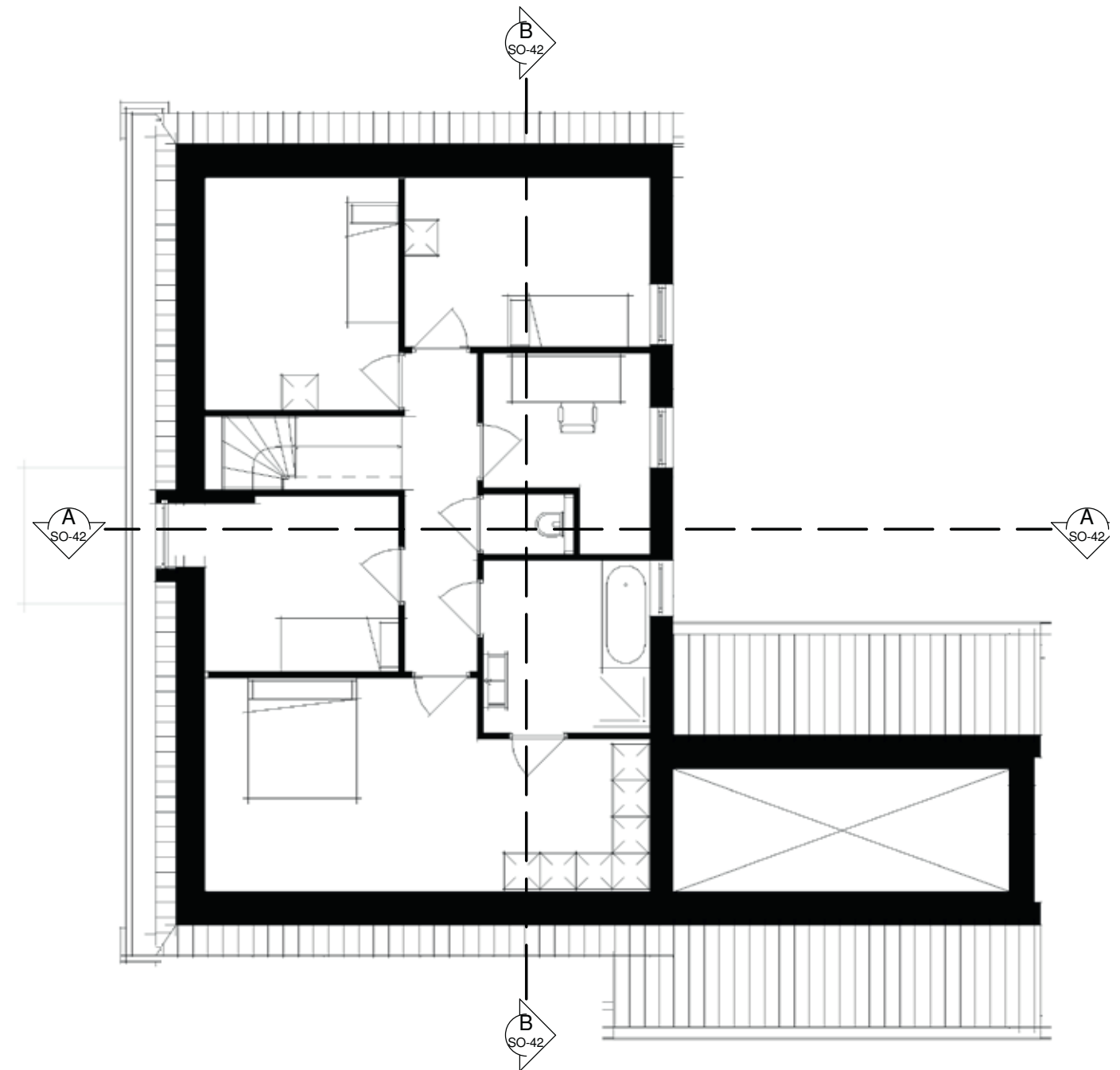
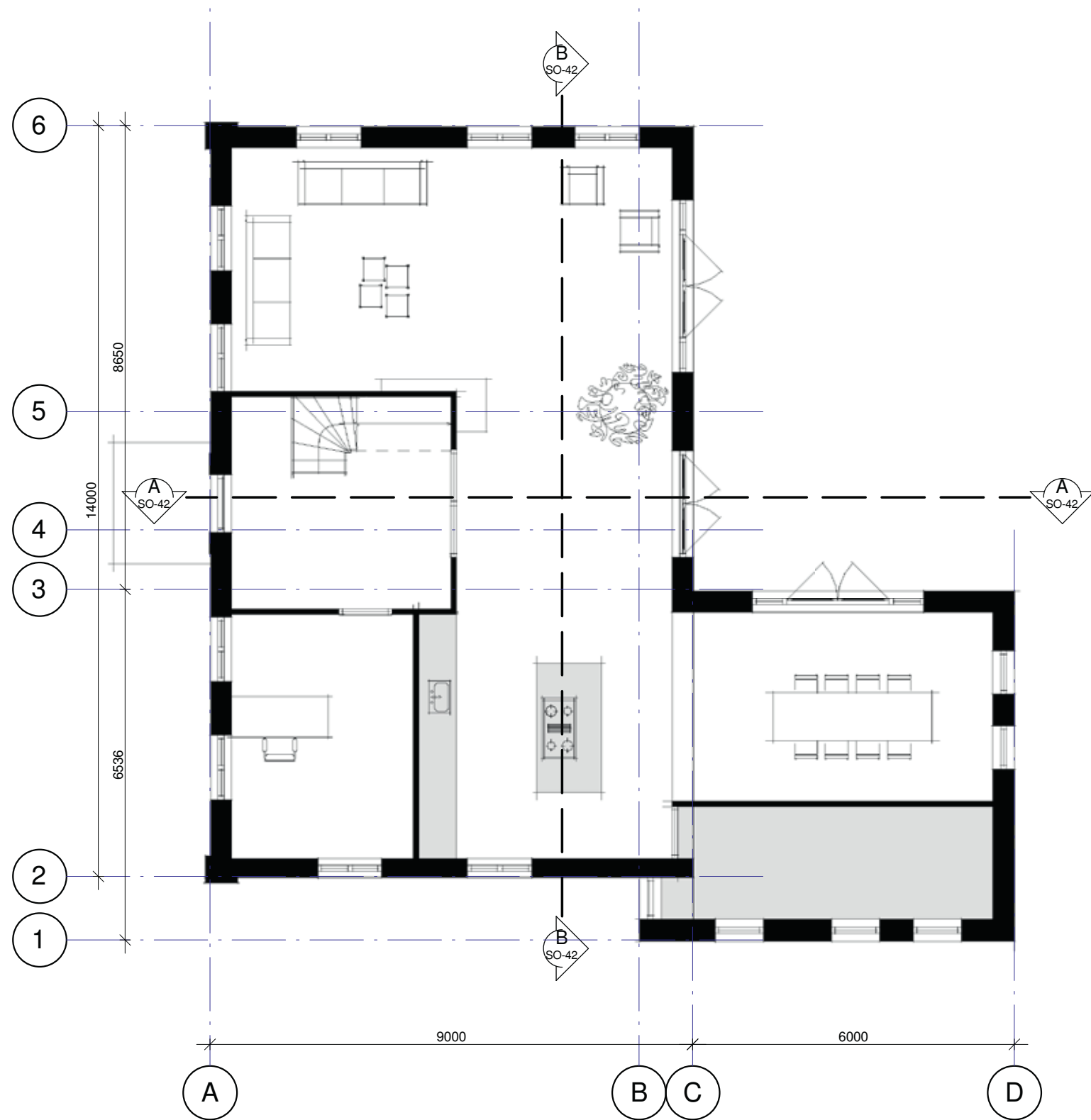
weide



mogelijkheid houden van bijv. kippen

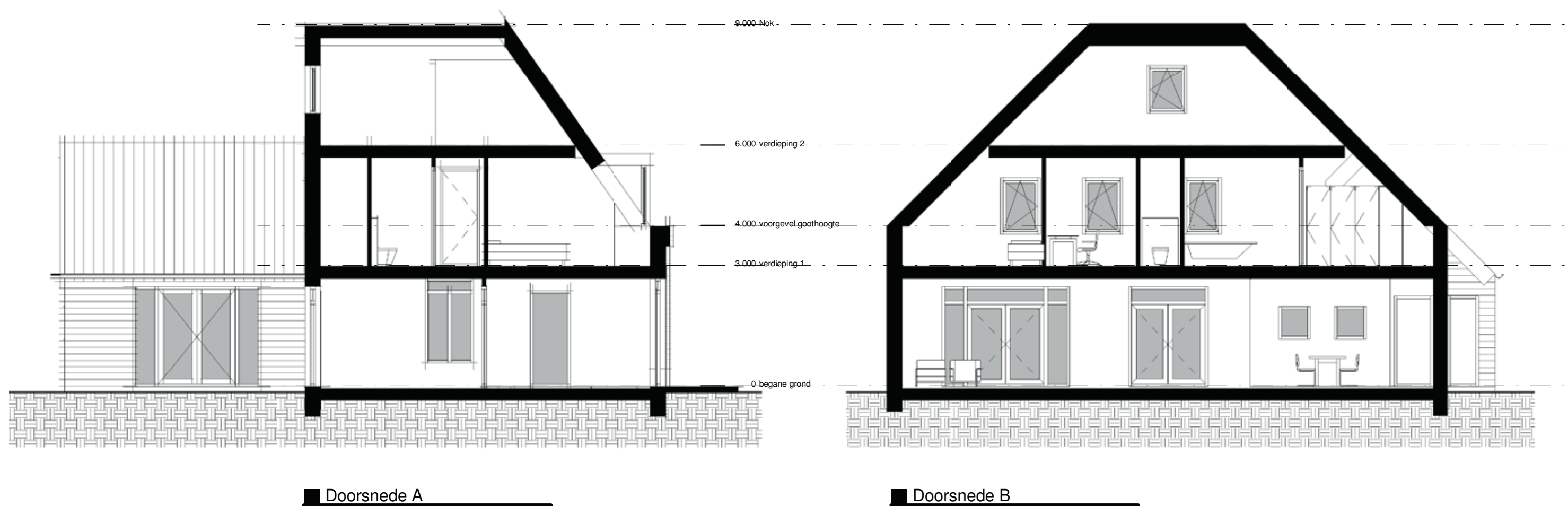
WONING A

plattegrond



WONING A

doorsneden



WONING A
aanzichten



Zijgevel links



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel rechts

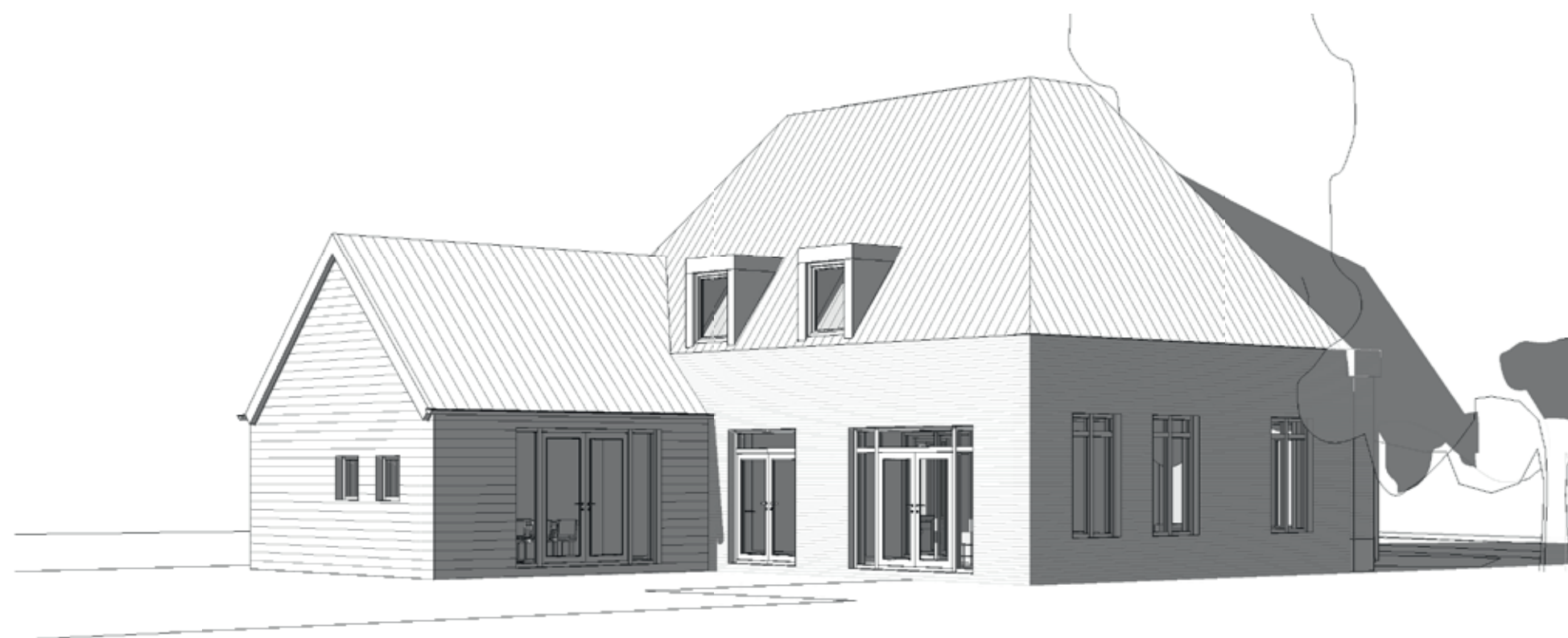
Wijz. Datum



3D Achterzijde



3D Voorzijde

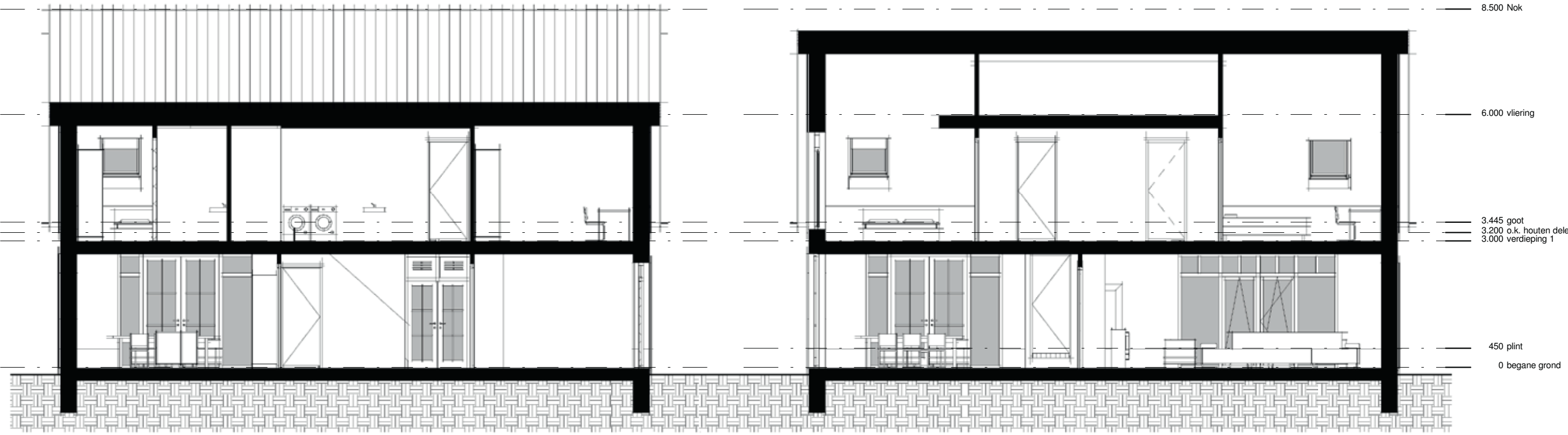


3D Achterzijde



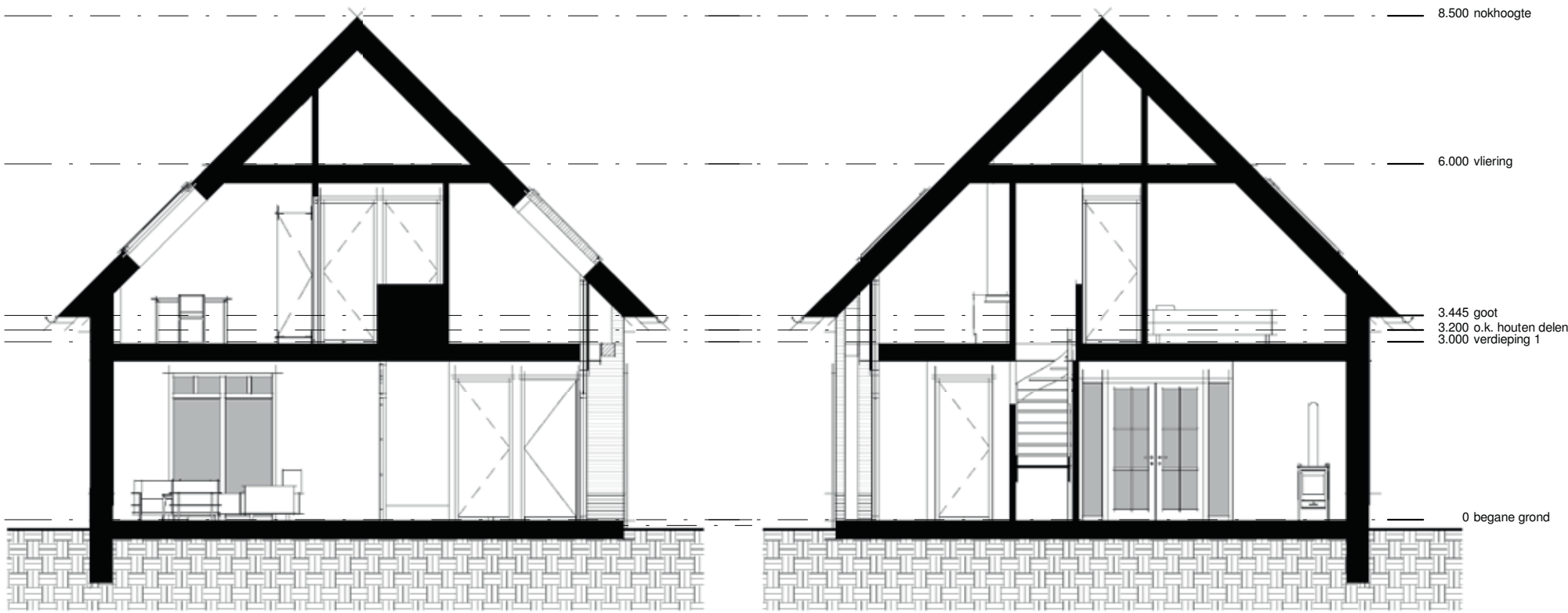
3D Voorzijde

doorsneden



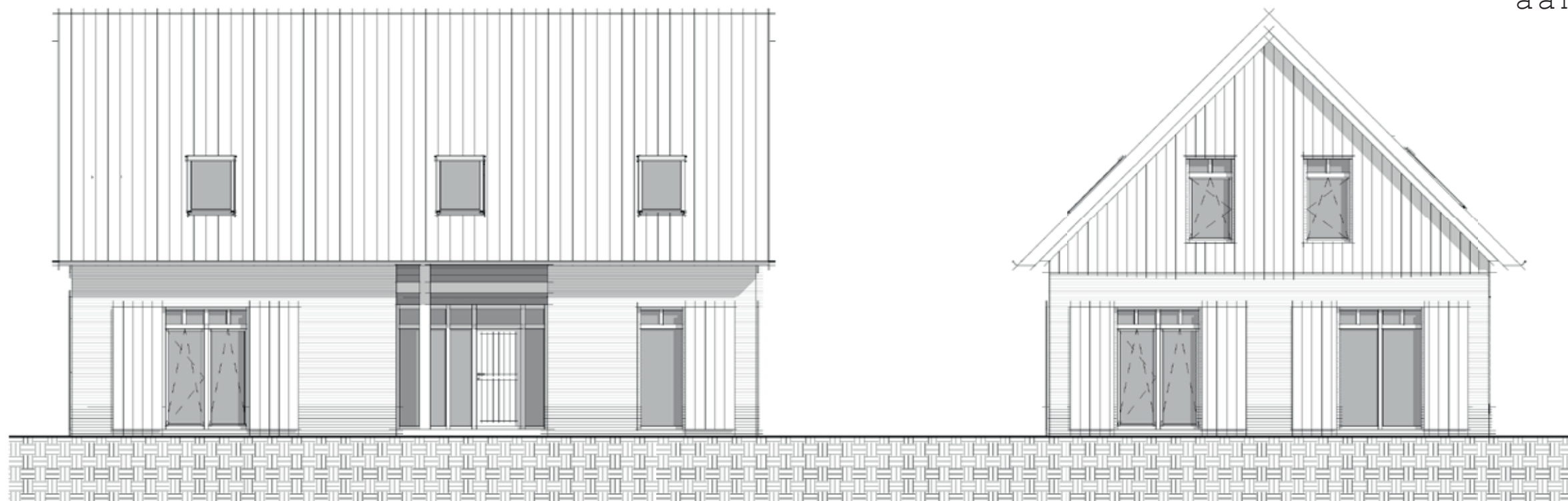
Doorsnede A

Doorsnede D



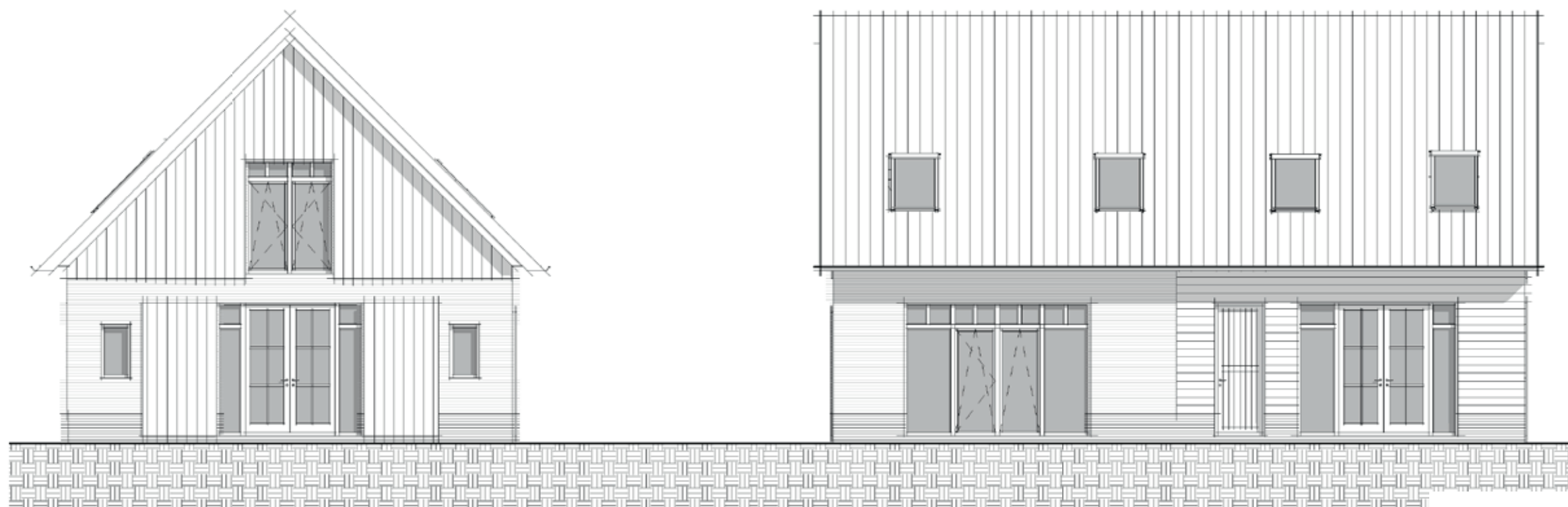
Doorsnede B

Doorsnede C



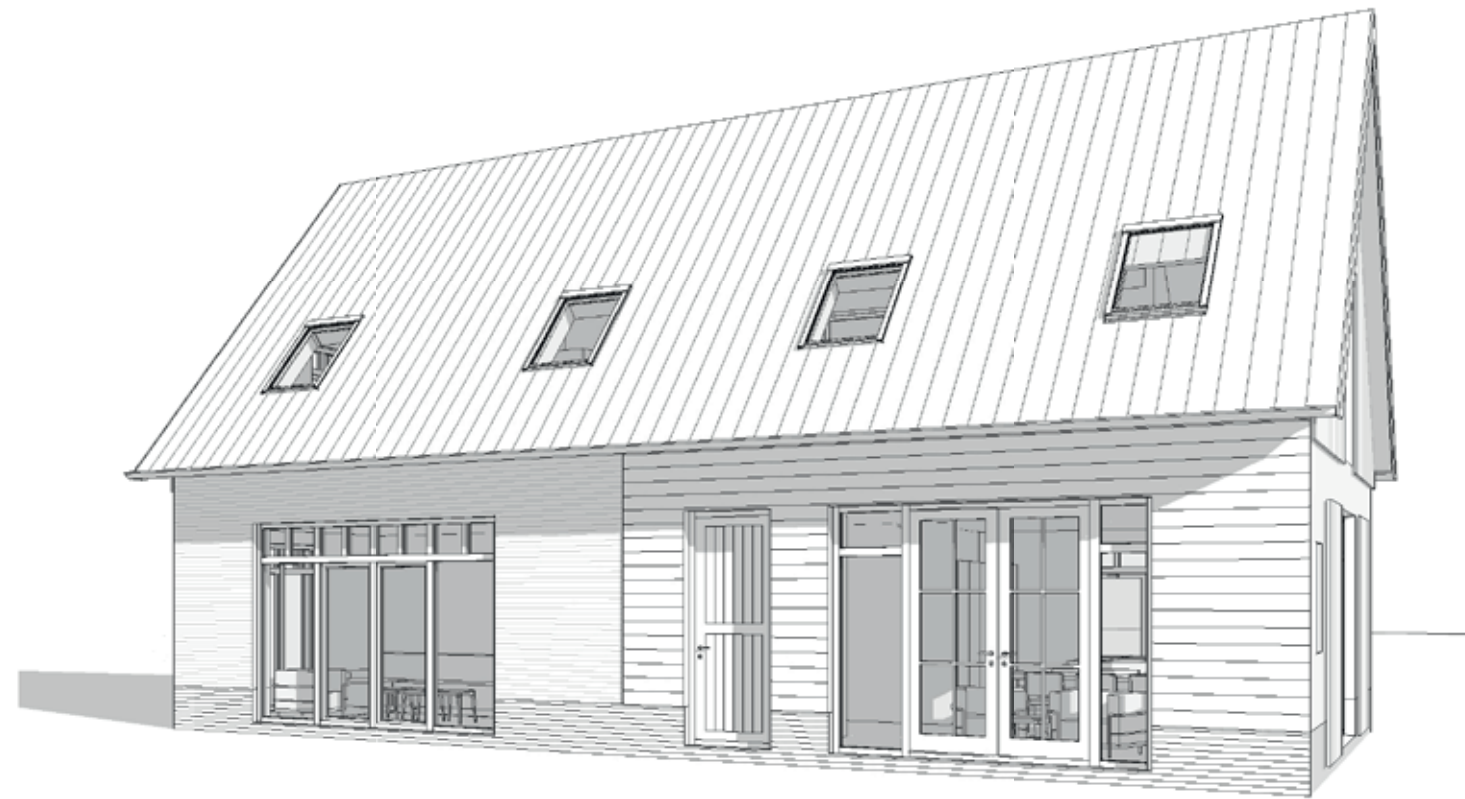
■ Voorgevel

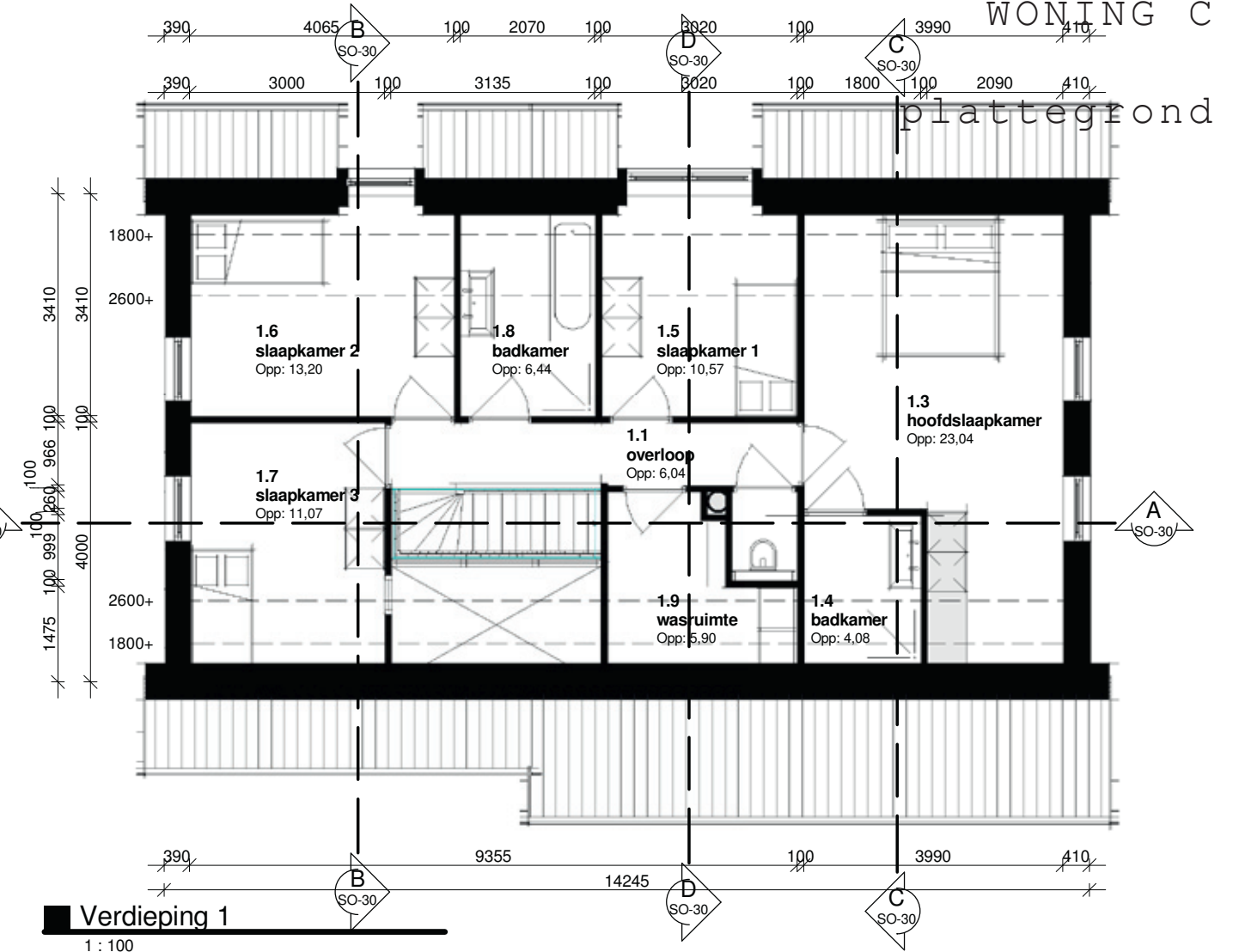
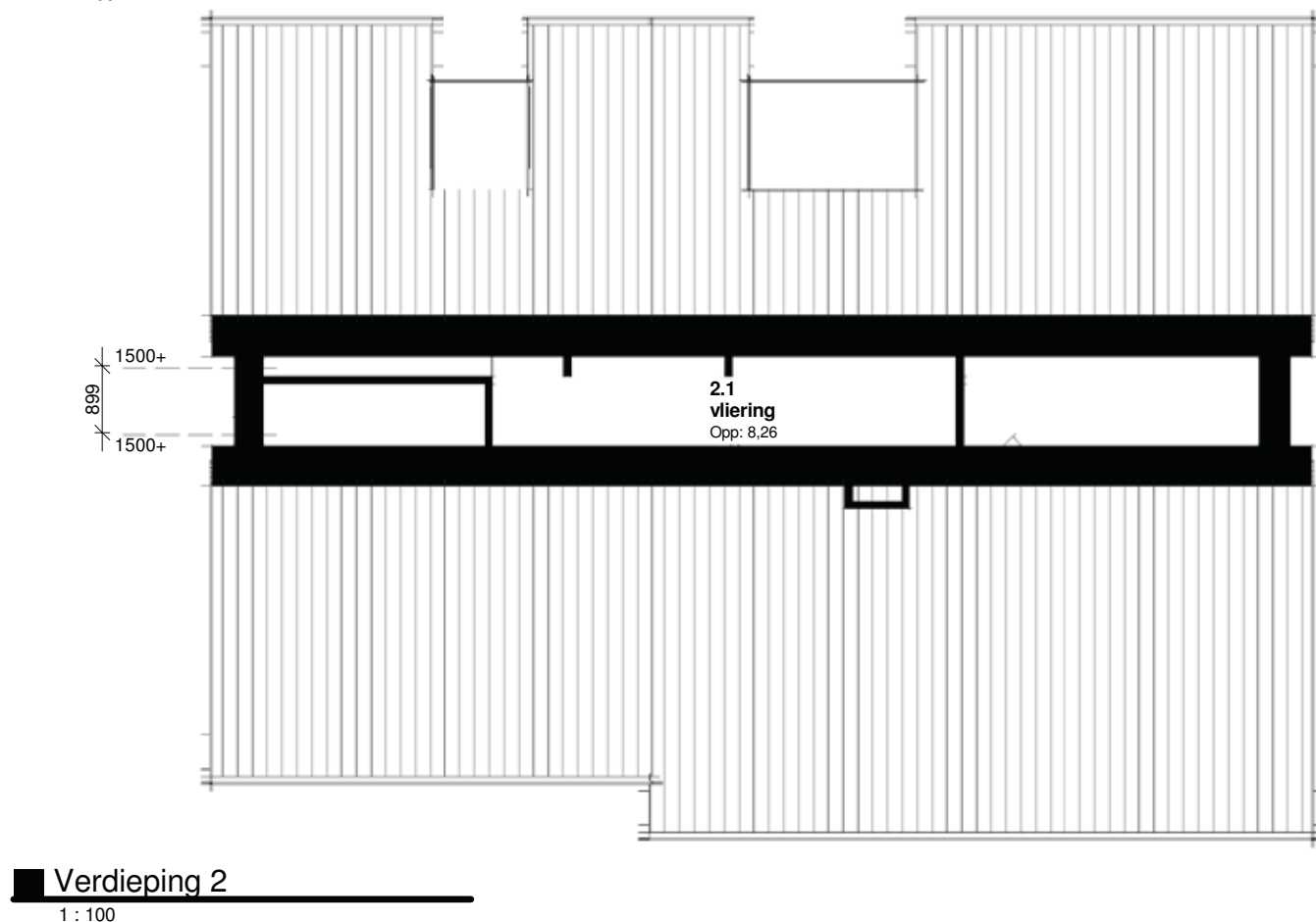
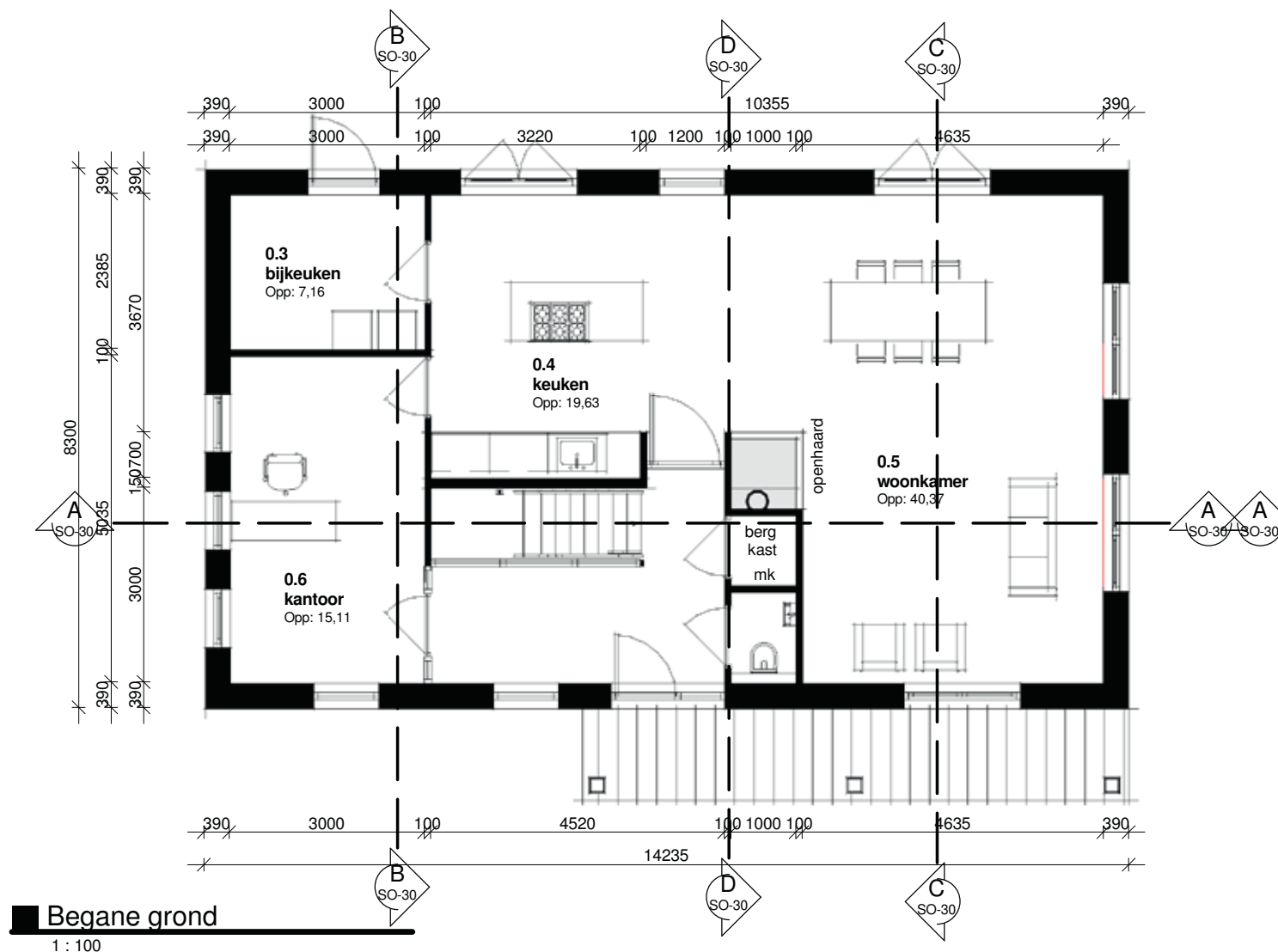
■ Zijgevel rechts



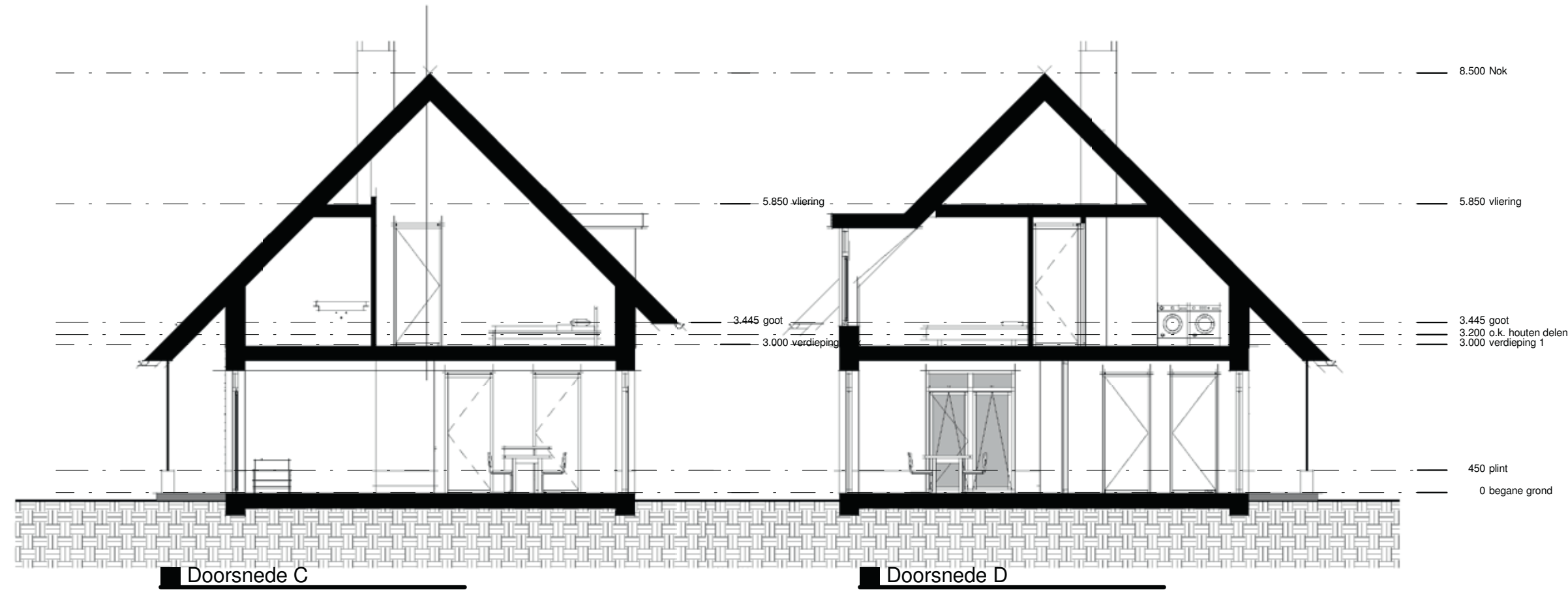
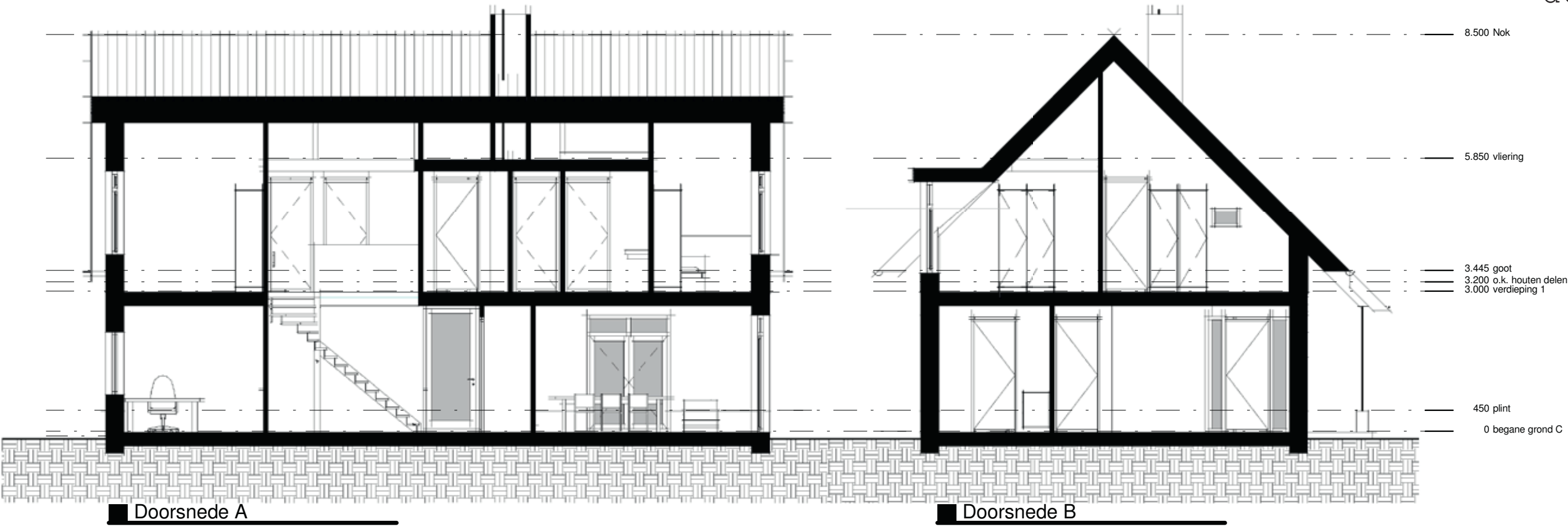
■ Zijgevel links

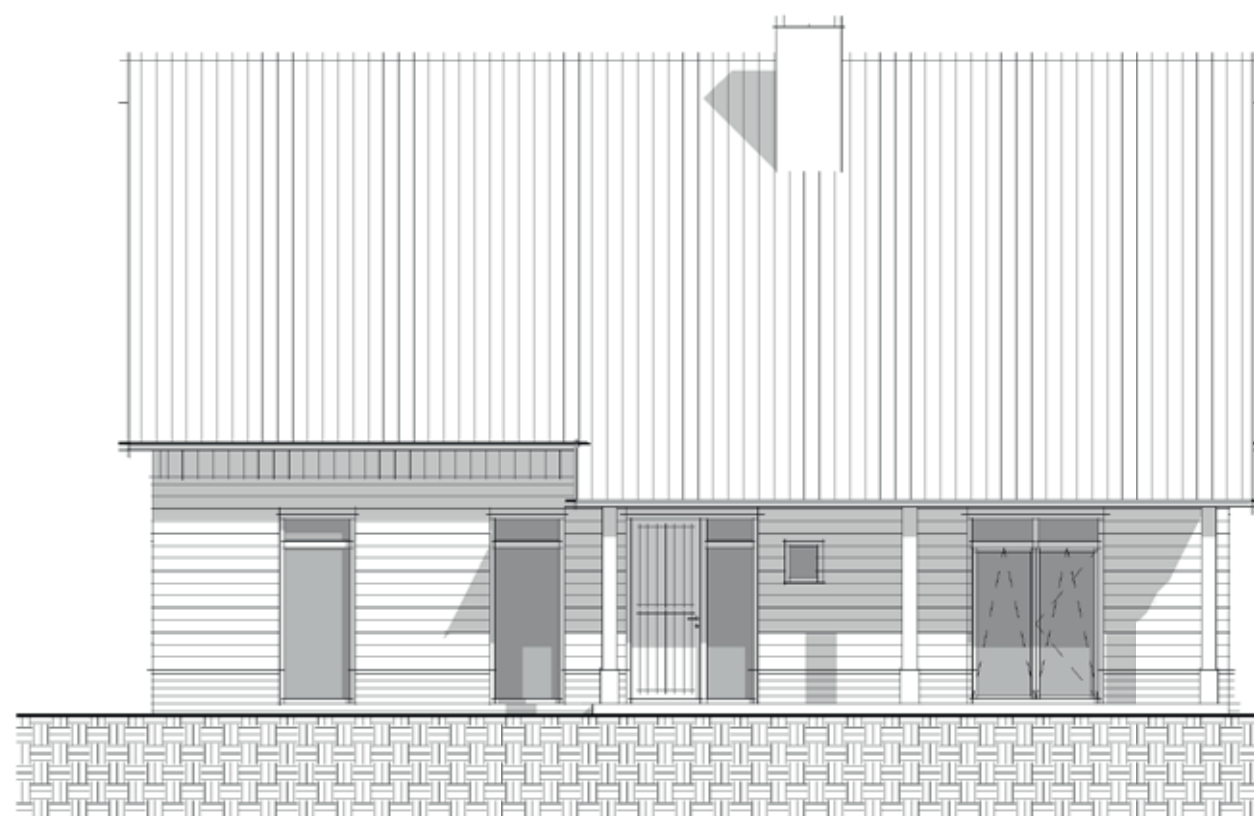
■ Achtergevel





doorsneden





Vorgevel



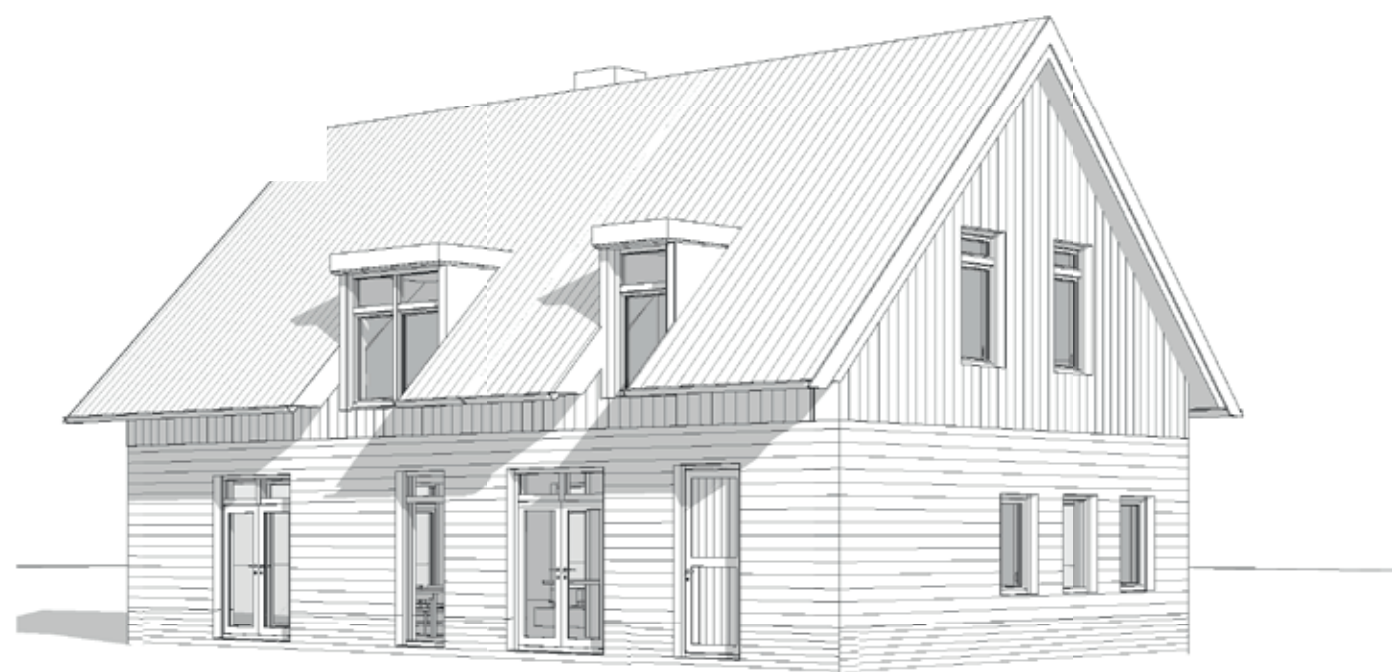
Zijgevel rechts



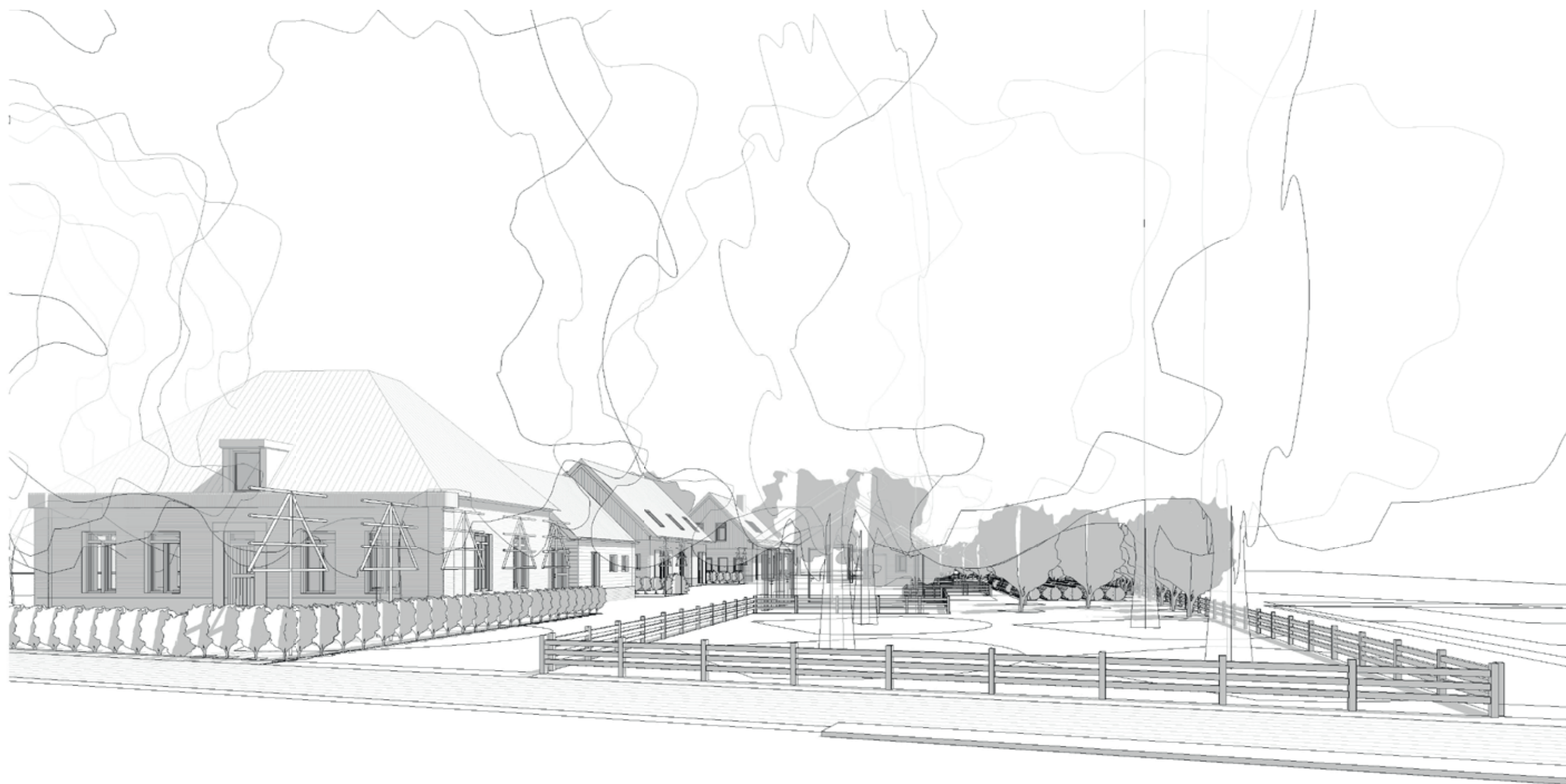
Zijgevel links



Achtergevel



Notat



Perceel van der Burg

gemeenschappelijk boerenerf

