



Bijlage 3 **Onderbouwende informatie Eilandseweg 8**

Soort	Koloniebroeder	In bebouwde omgeving aanwezig?	Aanwezig in (beschermde) natuurgebieden?	Categorie vast nest
Steenuil	Nee	Ja	Nee	1
Gierzwaluw	Ja	Ja	Nee	2
Roek	Ja	Ja	Nee	2
Huismus	Ja	Ja	Nee	2
Grote gele kwikstaart	Nee	Nee	Ja	3
Kerkuil	Nee	Ja	Nee	3
Oehoe	Nee	Nee	Ja	3
Ooievaar	Nee	Ja	Nee	3
Slechtvalk	Nee	Ja	Ja	3
Boomvalk	Nee	Nee	Ja	4
Buizerd	Nee	Nee	Ja	4
Havik	Nee	Nee	Ja	4
Ransuil	Nee	Nee	Ja	4
Sperwer	Nee	Nee	Ja	4
Wespendief	Nee	Nee	Ja	4
Zwarte wouw	Nee	Nee	Ja	4
Blauwe reiger	Ja	Ja	Ja	5
Boerenzwaluw	Nee	Ja	Nee	5
Bonte vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Boomklever	Nee	Ja	Ja	5
Boomkruiper	Nee	Ja	Ja	5
Bosuil	Nee	Nee	Ja	5
Brilduiker	Nee	Nee	Ja	5
Draaihals	Nee	Nee	Ja	5
Eidereend	Nee	Nee	Ja	5
Ekster	Nee	Ja	Nee	5
Gekraagde roodstaart	Nee	Ja	Ja	5
Glanskop	Nee	Ja	Ja	5
Grauwe vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Groene specht	Nee	Nee	Ja	5
Grote bonte specht	Nee	Nee	Ja	5
Hop	Nee	Nee	Ja	5
Huiszwaluw	Nee	Ja	Nee	5
IJsvogel	Nee	Nee	Ja	5
Kleine bonte specht	Nee	Nee	Ja	5
Kleine vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Koolmees	Nee	Ja	Ja	5
Kortsnavelboomkruiper	Nee	Ja	Ja	5
Oeverzwaluw	Nee	Ja	Ja	5
Pimpelmees	Nee	Ja	Ja	5
Raaf	Nee	Nee	Ja	5
Ruigpootuil	Nee	Nee	Ja	5
Spreeuw	Nee	Ja	Ja	5

Soort	Koloniebroeder	In bebouwde omgeving aanwezig?	Aanwezig in (beschermde) natuurgebieden?	Categorie vast nest
Tapuit	Nee	Nee	Ja	5
Torenvalk	Nee	Ja	Ja	5
Zeearend	Nee	Nee	Ja	5
Zwarte kraai	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte mees	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte roodstaart	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte specht	Nee	Nee	Ja	5

=0=0=0=

EILANDSEWEG 8 IN NEDERHORST DEN BERG
BEELDKWALITEITPLAN

5 SEPTEMBER 2011

STUDIO TOBIAS
ARCHITECTENBUREAU BNA

INHOUD

Inleiding

Locatie

Kenmerkend landschap

Bijzondere plek in het landschap

Historie

Beleid overheid - Ruimte voor ruimte

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Uitgangspunten voor ontwerp in aansluiting op gebiedskarakteristiek

Schetsontwerp situatietekening

Schetsontwerp plattegronden

Schetsontwerp programma

Schetsontwerp impressie

Situatietekening bestaand

Situatietekening nieuw

opdrachtgever

dhr. G. van der Vliet

t +31 294 252316

Eilandseweg 8

1394 JB, Nederhorst den Berg

architect

ir. Marieke Tobias

t +31 70 3635862

e info@studiotobias.nl

Studio Tobias

architectenbureau bna

Wieringsestraat 210

2583 VE, Den Haag

www.studiotobias.nl

Den Haag, 5 september 2011

INLEIDING

In opdracht van dhr. G. van der Vliet heeft Studio Tobias het beeldkwaliteitplan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Eilandseweg 8 in Nederhorst den Berg, aan de Vecht. Aanleiding voor deze opdracht is de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te versterken, een kuikenstal te slopen en hiervoor in de plaats een woonhuis te bouwen. De regeling 'Ruimte voor ruimte' speelt hierbij een belangrijke rol en biedt de mogelijkheid om een woning te bouwen als compensatie voor de sloop van storende en / of niet passende bebouwing in het landelijk gebied van Noord Holland.

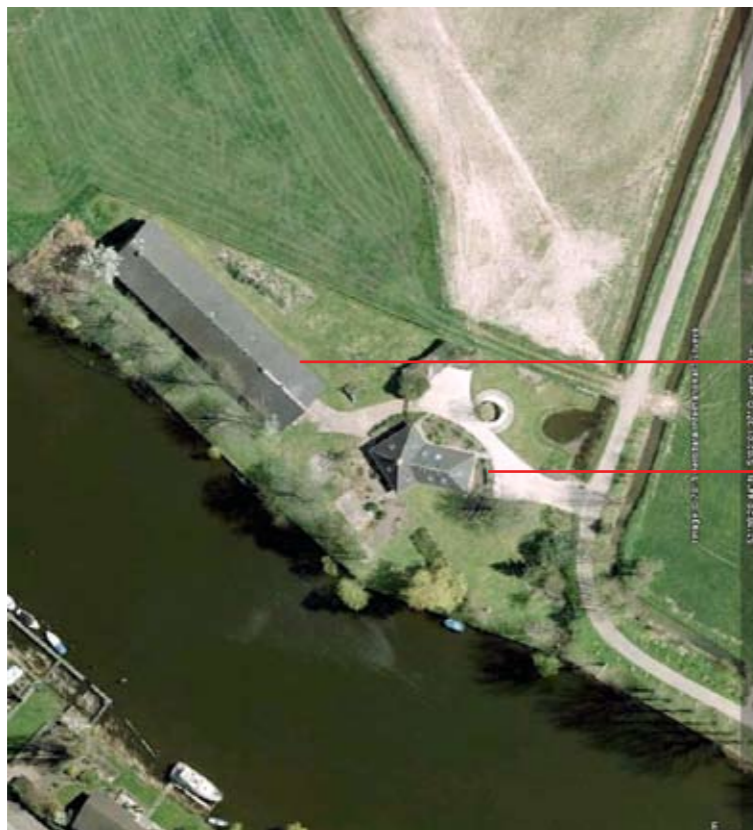
Het beeldkwaliteitplan zet in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de plek door aan te sluiten op de gebiedskarakteristiek. Deze inzet met aandacht voor het landschap, de cultuurhistorie en de versterking van de beeldkwaliteit van een plek ligt in het verlengde van het overheidsbeleid.

Het beeldkwaliteitplan betreft de uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie met daarop een nieuw woonhuis. Een beschrijving van de locatie met aandacht voor landschap en cultuurhistorie gaat vooraf aan de uitgangspunten. Een schetsontwerp illustreert de ontwerpmogelijkheden die de uitgangspunten bieden.



LOCATIE

- Eilandseweg 8 in Nederhorst den Berg, aan de Vecht, gemeente Wijdmeren.
- Een woonhuis en een kuikenstal op een perceel aan de Vecht. De kuikenstal heeft zijn functie verloren.
- Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg.



voormalige
kuikenstal

woonhuis



vanaf de Vecht gezien



woonhuis

voormalige
kuikenstal

vanuit het achterland gezien

KENMERKEND LANDSCHAP

In de Horn- en Kuijerpolder

De locatie ligt in de Horn- en Kuijerpolder aan de Vecht, in het Groene Hart, in de Vechtzone tussen Amsterdam en Utrecht. Het landschap in het noordelijk deel van de Vecht, tussen Muiden en Vreeland heeft een open karakter. Dit terwijl het zuidelijk deel, tussen Vreeland en Utrecht, bosrijk is en meer buitenplaatsen heeft. Kenmerkend voor het noordelijk deel zijn de fraaie doorzichten vanaf de Vecht naar het open achterland en de groene rand langs de open ruimte die de Vecht vormt gezien vanuit de veen- en kleipolders.

Tegenover Nigtevecht

Aan de overzijde van de locatie ligt Nigtevecht, in een buitenbocht van de Vecht. Het dorp is verdicht - heeft een dichte bebouwings-, verkavelings- en infrastructuur - rond een kerk met begraafplaats ter hoogte van die bocht. Er is hier geen zicht op de Vecht doordat de oever dicht bebouwd is. Vanuit deze dichte oeverbebouwing wordt de structuur richting het buitengebied geleidelijk opener langs de noordelijke oevers van de Vecht. De kavels worden steeds breder, de bebouwing staat steeds verder uit elkaar, een weg voert direct langs de Vecht en de bebouwing staat voornamelijk aan de landzijde van die weg.

In de groene rand langs de Vecht

De locatie ligt in de kenmerkende groene rand langs de open ruimte die de Vecht vormt gezien vanuit de polders.

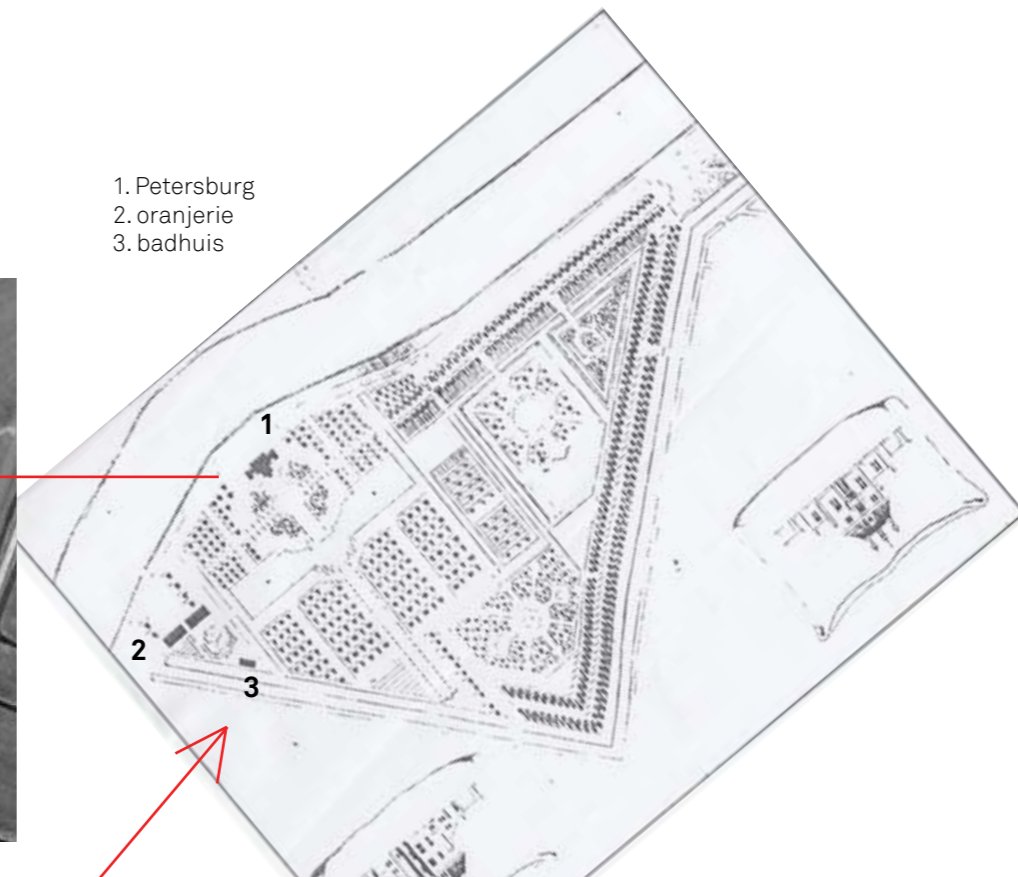


vanaf de Eilandseweg

EEN BIJZONDERE PLEK IN HET LANDSCHAP

De locatie ligt in de zuidwest hoek van een driehoek-vormig terrein aan de Vecht. De weg langs de Vecht maakt een beweging van de Vecht af, in tegenstelling tot de overige wegen die de oever nauwgezet volgen, en omkadert zo een driehoekvormig terrein.

De oorsprong van deze driehoekige vorm voert terug naar de voormalige buitenplaats 'Petersburg'.



Een bijzonder beeld, de groene rand langs de open ruimte van het landschap benader je frontaal. De woningen die hierin staan hebben zo een gezicht naar het landschap.

HISTORIE

1995-nu

De grond van het driehoekig terrein wordt grotendeels verkocht, behouden wordt een perceel in de zuidwesthoek aan de Vecht. De bestaande boerderij wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. De kuikenstal verliest zijn functie.



1921/1929-1995

Een moderne boerderij met de naam Petersburg, ernaast een kuikenstal.



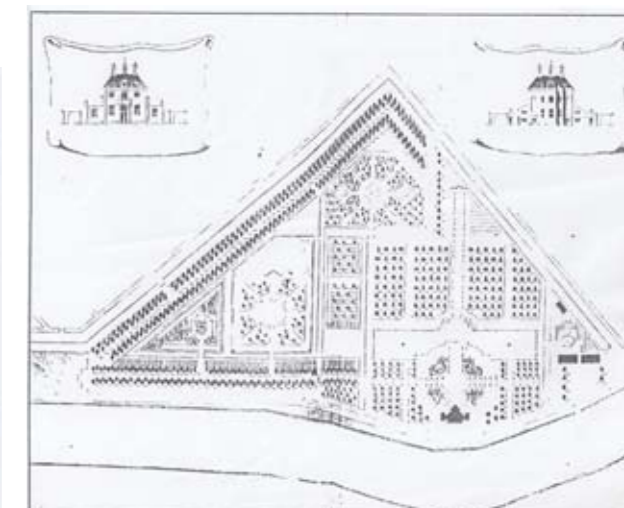
1816/1819-1921/1919

Een eenvoudige boerderij.



1664-1816/1819

Op het driehoekig terrein stond 'Huis ten Ham', een hofstede die in 1705 gekocht werd door de koopman van Brants. Hij verbouwde de bestaande woning tot een representatieve buitenplaats: Petersburg. Een nieuwe tuin werd aangelegd door Simon Schijnvoet tussen 1709 en 1717. De naam van het buiten brengt de vriendschappelijke relatie die Christoffel Brants met tsaar Peter de Grote onderhield, tot uitdrukking. Begin 1800 is de buitenplaats meer en meer in verval geraakt.



BELEID VAN OVERHEID - RUIMTE VOOR RUIMTE

Het beleid van de provincie is er op gericht dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Dit beleid is onderdeel van de 'Structuurvisie Noord Holland 2040'.

Dit beleid sluit weer aan op het landelijk beleid gericht op duurzame ruimtelijke inrichting van het landschap. Het tegengaan van verrommeling in het landschap en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en identiteit van een plek of landschap zijn hier onderdeel van. In de 'Agenda Landschap' zijn ideeën gebundeld over het opknappen van het landschap.

In 'Een cultuur van ontwerpen, Visie Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp' worden ontwerpers opgeroepen hun talent in te zetten om de groeiende onvrede over hoe Nederland er uit ziet tegen te gaan. Het kabinet ziet de structurele versterking van de rol van het ontwerp als voorwaarde voor een mooi en cultureel rijk Nederland. Dat is de focus van het nieuwe architectuurbeleid. In deze visie wordt onder andere opgeroepen om het gedachtegoed van Belvédère verder inhoud te geven en de rol en betekenis van cultuurhistorie in ruimtelijke inrichting te versterken.

De 'ruimte voor ruimte' regeling is een werkwijze die inzet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De winst die de regeling aantoonbaar op moet leveren is:

- Landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting;
- Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

Ook de welstandsnota 2011 van de gemeente Wijdmeren is gericht op het handhaven en versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied. Zij ziet de gevarieerde bebouwing in het buitengebied als onderdeel van de landschappelijke kenmerken. Het beleid is gericht op kleinschalige, terughoudende bebouwing met een juiste ligging en terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Per kavel is er één hoofdmassa met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg.

Voor het ontwikkelen van een visie voor Eilandseweg 8 gaf de studie 'Belvédère Bouwen Vecht en Plassengebied', naar de mogelijkheden van behoud door ontwikkeling in het Vecht- en Plassengebied, inspirerende aanknopingspunten. Ook het bijbehorende 'Vecht Vademecum' was een inspiratiebron.



Bestaande situatie: er is ruimte voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING

Sloop van de bestaande schuur met oorspronkelijke agrarische functie levert landschappelijke winst op doordat de schuur haar functie heeft verloren. Verrommeling van het landschap krijgt zo geen kans. Er zijn geen plannen voor de toekomst waarin de schuur een rol van betekenis kan spelen. Tegelijkertijd wordt de beeldkwaliteit op de locatie verbeterd doordat gekozen wordt voor een gebouw met een minder lange gevel langs de oever. Bovendien is dé cultuurhistorische betekenis van de Vecht het fraaie bouwen aan dit buitenstedelijk water. Hierop zal de herontwikkeling met de bouw van een woonhuis beter aansluiten dan de bestaande situatie.

"Kenmerkend voor de Vecht is de variëteit aan bebouwingstypen. En niet alleen dat; die typen hebben ook een verschillende verhouding tot de maat van hun kavel. Juist dat samenspel maakt de Vecht boeiend."

"De Vecht heeft, geënt op de ondergrond, altijd een soort ontginningsstrook en ontsluitingssysteem gekend. Binnen deze strook is een korrelvormige variatie zichtbaar: landgoederen en buitens op grote groene korrels; boerderijen met hun erf; arbeiderswoningen met kleine tuintjes; woningen voor beter gesitueerden met grote tuinen. De kwaliteit van de Vecht zit in de diversiteit van deze korrels; de ritmiek en het feit dat er veel ontwerpinzet aan is besteed. Essentieel is de verhouding van het (groene) grondvlak met de bebouwing en de tussenruimtes tussen de verschillende korrels."

- 1 Korrel
De locatie is geschikt voor twee korrels met ieder een woonhuis met grote tuin. De oeverbreedte biedt ruimte aan twee woonhuizen met ruime tussenruimte tot elkaar, zodat beide woningen een goede groene voet krijgen.
- 2 Ritmiek
De twee woonkorrels vormen samen met drie naastliggende woonkorrels een staccato. Verderop, met de ruimte van de polder ertussen, volgen de volgende bebouwingkorrels.
- 3 Diversiteit: Vechtse repetitie
De nieuwbouw onderscheidt zich door een verschillende architectuur.

"Aan de Vecht is geen korrel hetzelfde. Niet één gebouw is gelijk. Ook al worden de korrels steeds herhaald er ontstaat nooit een eentonigheid."

Noot. De schuin gedrukte teksten zijn overgenomen uit 'Belvédère Bouwen Vecht en Plassengebied' verricht door Landscape Architects for SALE en het 'Vecht Vademecum'.



De locatie.



Petersburg was een buiten op een grote groene 'korrel'. In die tijd behoorde de locatie toe aan het buiten en aan deze 'korrel'. Verkaveling heeft de locatie afgesplitst van het driehoekvormige terrein en de relatie in die zin met dit terrein verbroken. De huidige locatie is geschikt voor twee korrels met ieder een woonhuis met grote tuin.



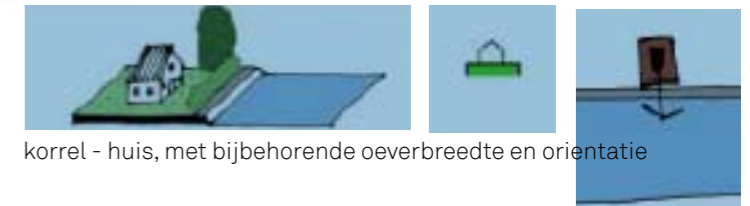
In de huidige situatie is de locatie geschikt voor twee korrels met ieder een woonhuis met grote tuin.

orientatie

UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP IN AANSLUITING OP GEBIEDSKARAKTERISTIEK

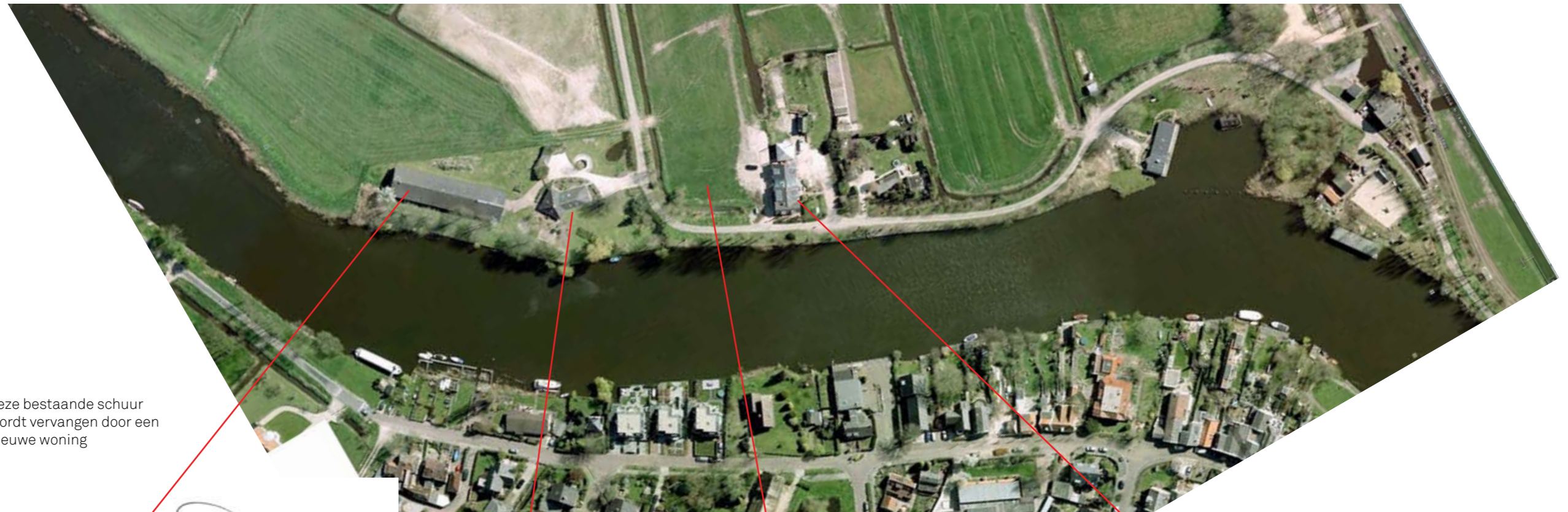
Vier gelijke korrels (woonhuizen met grote tuin) naast elkaar vormen een 'staccato'. Geen korrel is gelijk. Ook de nieuwbouw moet zich onderscheiden door een verschillende architectuur.

Het silhouet van de nieuwbouwwoning gezien vanaf de Vecht en vanaf de weg doet direct denken aan een huis: een huis met een kap. De woning staat als vanzelfsprekend, onopvallend, in het landschap. Tegelijkertijd is zij verrassend eigentijds en perfect gedetailleerd. Het aantal gebruikte materialen is gering, de gebruikte materialen zijn van hoge kwaliteit en zullen mooi verouderen.



korrel - huis, met bijbehorende oeverbreedte en orientatie

Noot. Deze schemá s zijn overgenomen uit 'Belvédère Bouwen Vecht en Plassengebied' verricht door Landscape Architects for SALE en het 'Vecht Vademecum'.



deze bestaande schuur
wordt vervangen door een
nieuwe woning



Eilandseweg 8



Eilandseweg 8a



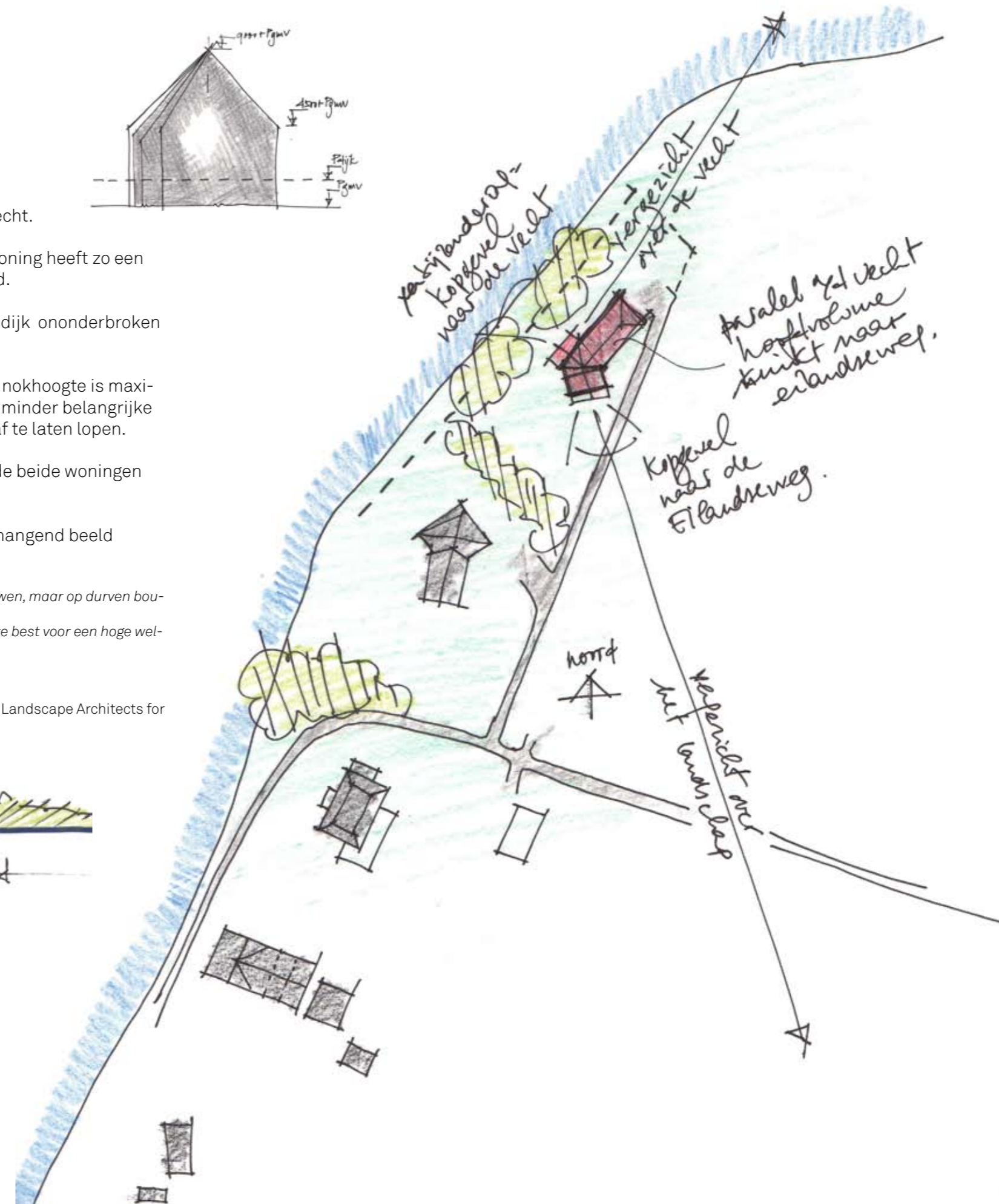
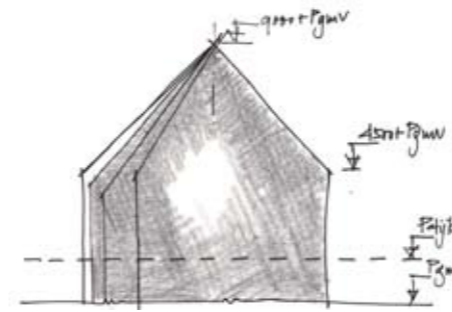
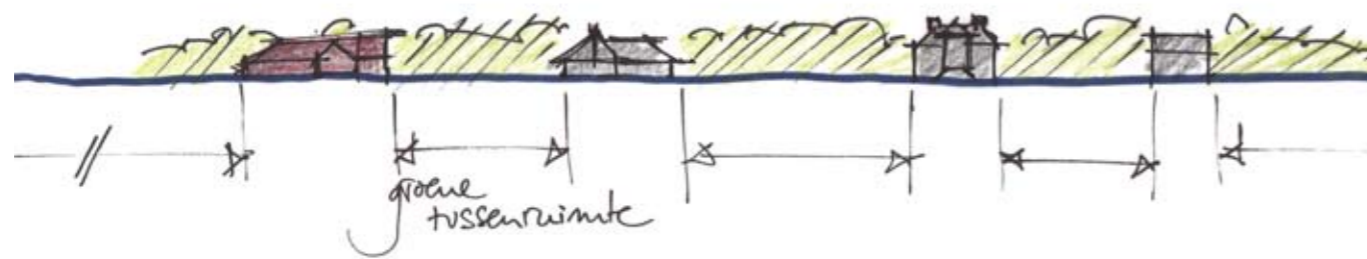
Eilandseweg 9

UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP IN AANSLUITING OP GEBIEDSKARAKTERISTIEK

1. De woning heeft een gezicht naar de Vecht, zoals kenmerkend voor de bebouwing langs de Vecht.
2. Het hoofdvolume staat parallel aan de Vecht en draait zijn gezicht naar de Eilandseweg. De woning heeft zo een voorgevel aan de belangrijkste weg, zoals kenmerkend voor bebouwing in het landelijk gebied.
3. Het bouwvolume staat achter dijk. Dat betekent dat de voor dit landschap zo karakteristieke dijk ononderbroken doorloopt.
4. De woning heeft een landelijke uitstraling door de verhouding tussen nok- en goothoogte. De nokhoogte is maximaal $9m + \text{gemiddeld maaiveld (gmV)}$ en de goothoogte max $4,5m + \text{gmV}$. De woning heeft een minder belangrijke gevel richting het landschap (noord). Dit wordt gerealiseerd door bijvoorbeeld de nokhoogte af te laten lopen.
5. De afstand tot het belendend perceel is minimaal 10 meter zodat een groene ruimte tussen de beide woningen zeker gesteld wordt. De groene tussenruimte is voor dit landschap kenmerkend.
6. Bijgebouwen zijn geïntegreerd in het bouwvolume van de woning, zodat een duidelijk samenhangend beeld ontstaat.

Vechtse architectuur is vooral eclectisch. De Vecht kent vele stijlen. Het Vechtse is niet gestoeld op traditioneel bouwen, maar op durven bouwen. Het particulier opdrachtgeverschap is de belangrijkste traditie. Vechts is vooral verzorgd, met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. Iedereen doet zijn uiterste best voor een hoge welstand. Het elkaar naar de kroon steken is hier gepast. Het Vechtse is geen stijl maar een manier van doen. De architectuur is vrij, maar de welstandseis is hoog.

Noot. De schuin gedrukte teksten zijn overgenomen uit 'Belvédère Bouwen Vecht en Plassengebied' verricht door Landscape Architects for SALE en het 'Vecht Vademecum'.



UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP IN AANSLUITING OP GEBIEDSKARAKTERISTIEK

7.

Het silhouet van de nieuwbouw is ingepast in het landschap. De twee kopgevels hebben een silhouet dat direct doet denken aan een 'huis' met een kap, de twee gevels richten zich op de weg en respectievelijk de Vecht. De uitdrukking van het woonhuis is rustig, sober en introvert. De woning staat als vanzelfsprekend, onopvallend, in het landschap. Tegelijkertijd is zij verrassend eigentijds en perfect gedetailleerd. Het aantal gebruikte materialen is gering, de gebruikte materialen zijn van hoge kwaliteit en zullen mooi verouderen.

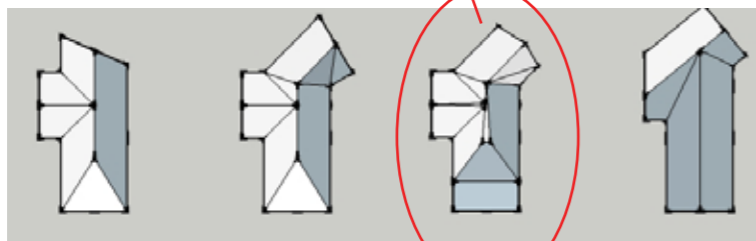
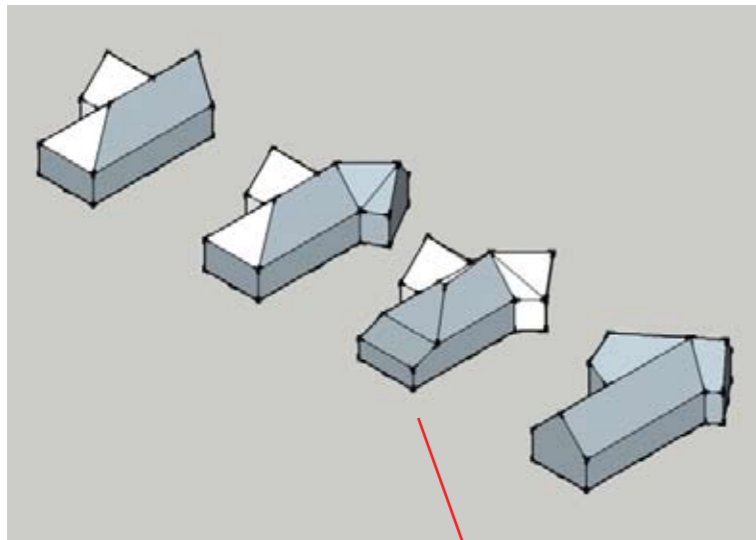


Referentiebeelden

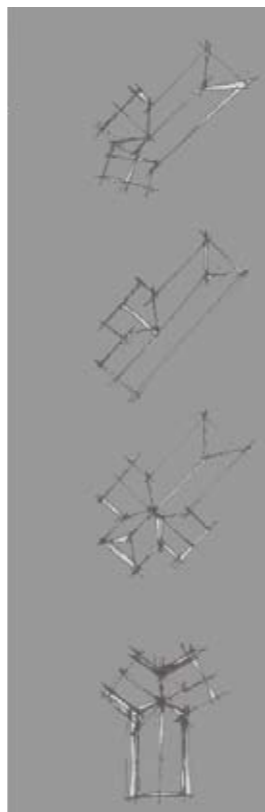
SCHETSONTWERP situatie

Studie naar basisvolume: ligging, vorm en kapvorm

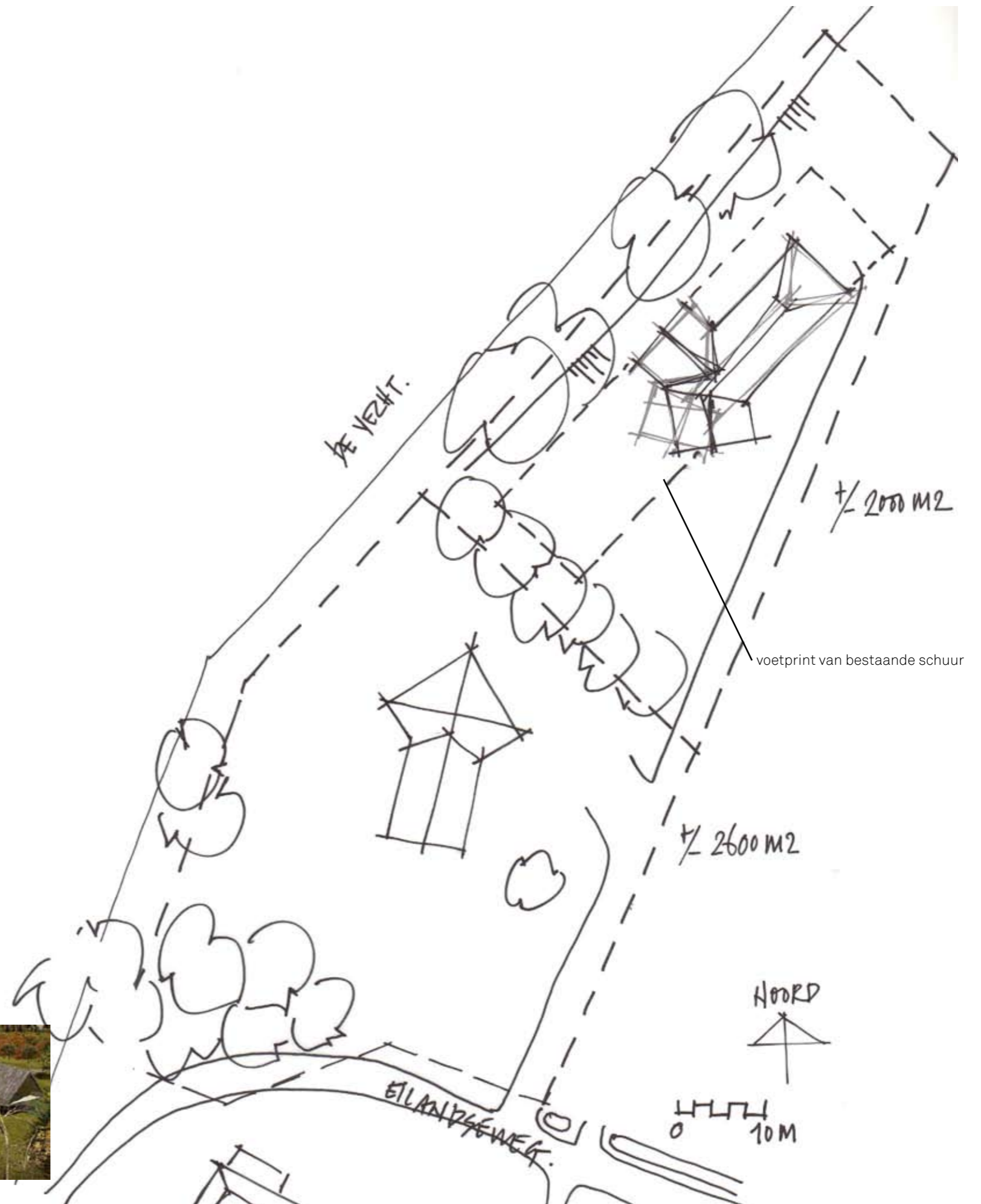
1. met een gezicht naar de Vecht, zoals kenmerkend voor de bebouwing langs de Vecht;
2. met het hoofdvolume parallel aan de Vecht, het volume knikt naar de Eilandseweg voor de voorgevel;
3. met het gehele bouwvolume achter dijk zodat de voor dit landschap zo karakteristieke dijk ononderbroken doorloopt;
4. met een aflopende bouwhoogte richting het landschap (noord) ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
5. met een goede groene ruimte tussen de buurwoning en de nieuwbouw;
6. met een bijgebouw (berging) geïntegreerd in het bouwvolume van de woning, zodat een duidelijk samenhangend beeld ontstaat.



Studie naar een hoofdbouwvolume met verschillende richtingen en verschillende gevels



Referentiebeelden voor een hoofdbouwvolume met verschillende richtingen en verschillende gevels



SCHETSONTWERP plattegronden

Begane grond

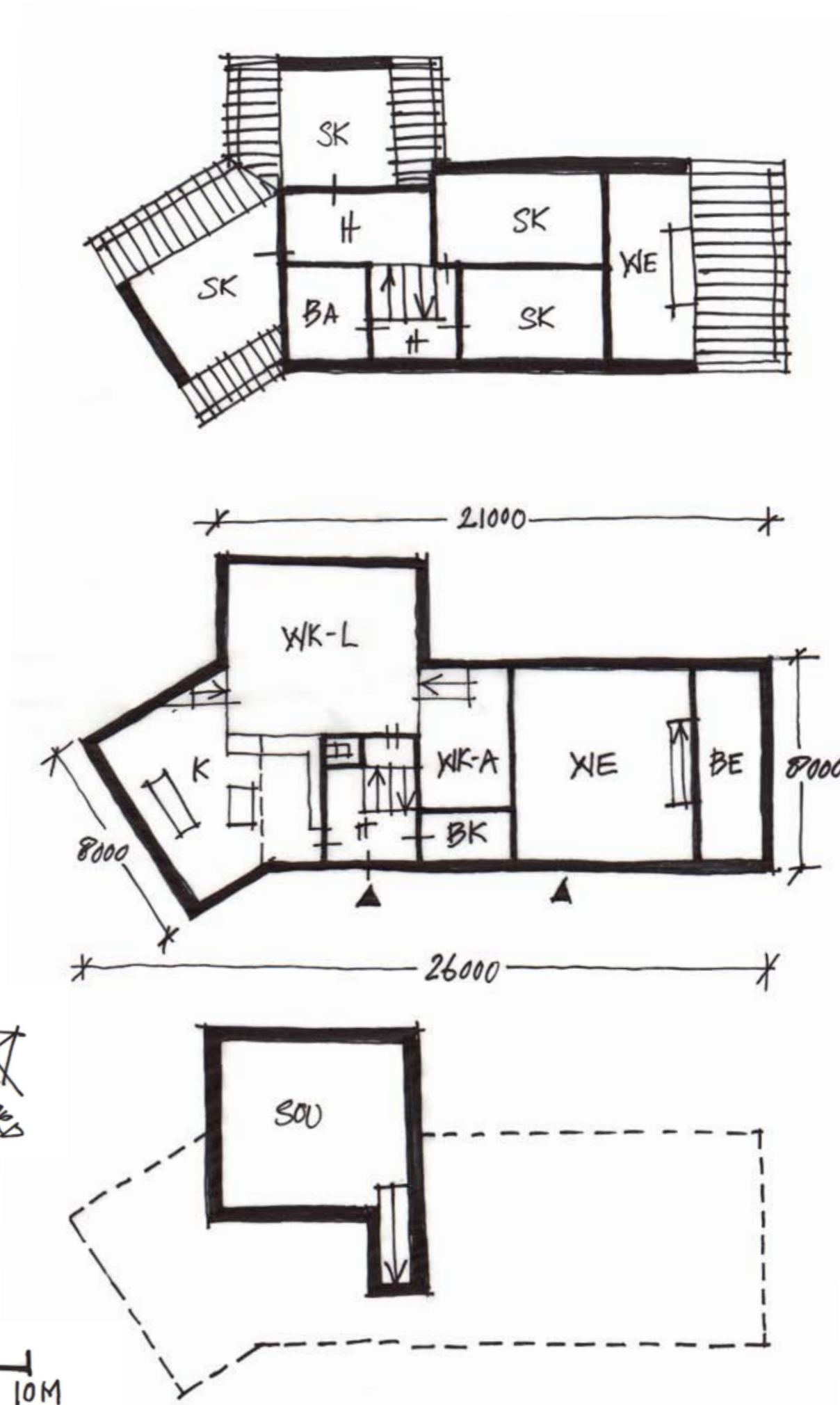
- Het woonprogramma is aan de warme zijde van de woning gesitueerd. Dit komt ten gunste van het wooncomfort en door de gevels van glas te voorzien kan dit reductie van het energieverbruik; betekenen
- Bedrijfsruimte en berging zijn aan de koelere noordzijde gesitueerd;
- De woonkamer ligt aan de Vecht en heeft in de zijgevel op het noorden een mooi raam dat een vergezicht over de Vecht biedt;
- De woonkeuken ligt op het zuiden, heeft uitzicht over het landschap en heeft openslaande deuren of een schuifpui naar de tuin;
- De woonkeuken ligt aan de entreezijde van het kavel, je kunt vanuit de keuken zien wie er aan komt.

Verdieping

- Op de verdieping liggen de slaapkamers en badkamer(s);
- Het is mogelijk de bedrijfsruimte hier een verdiepingsvloer te bieden.

Souterrain

- Het souterrain ligt gedeeltelijk boven maaiveld en wordt dus voorzien van daglicht. In het schetsontwerp ligt het souterrain onder de woonkamer, het is mogelijk de gehele woning van een souterrain te voorzien.



legenda
 WK - wonen
 K - woonkeuken
 BK - bijkeuken
 H - hal en overloop
 WE - bedrijfsruimte
 BE - bergruimte
 SK - slaapkamer
 BA - badkamer
 SOU - souterrain

SCHETSONTWERP ruimtelijke organisatie

Een doorsnede met een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4,5 meter + Pgmv biedt de mogelijkheid om:

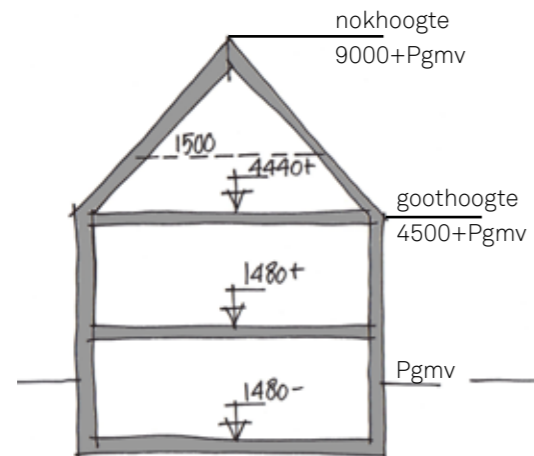
A.
Het wonen gedeeltelijk op dijkniveau te organiseren en gedeeltelijk op het niveau van het landschap dat lager achter de dijk ligt; een split-level woning.

Tegelijkertijd is de bovenverdieping praktisch indeelbaar in deze maten en goed geschikt voor zeker vier ruime slaapkamers en twee badkamers;

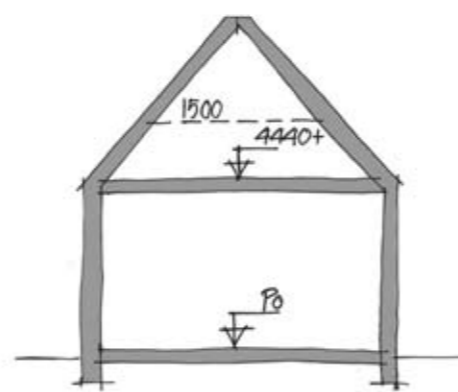
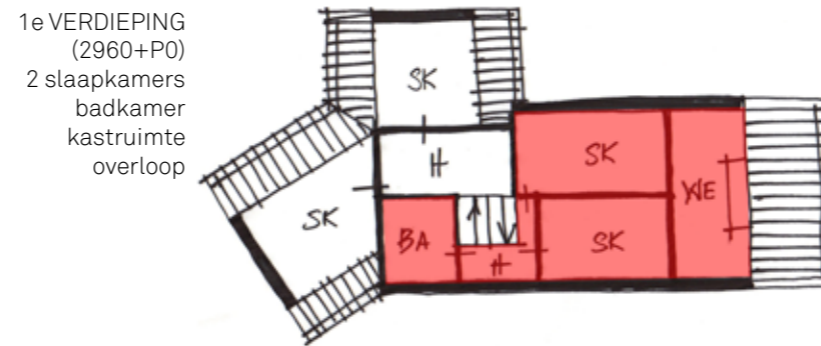
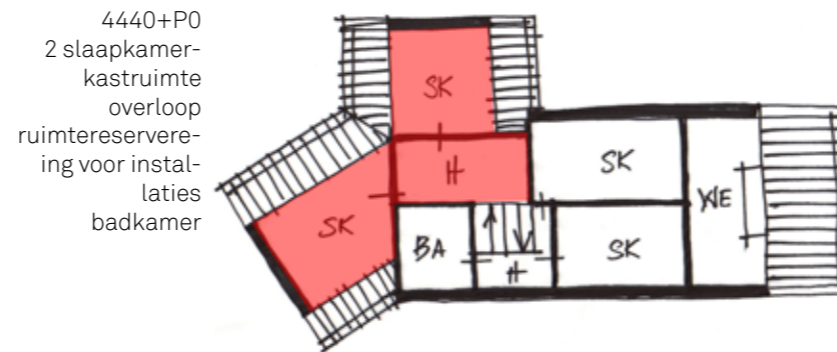
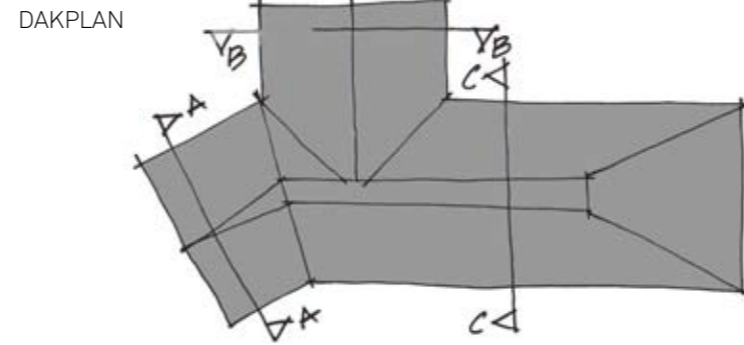
Resultaat is een ontwerp waarin de beleving van het landschap integraal onderdeel van de woning is. Glas op de juiste plek georiënteerd kan hieraan bijdragen en een vergezichten over de Vecht en het lichterland bieden.

In het schetsontwerp is het wonen is op niveau van de dijk geplaatst, op niveau van het landschap liggen de entree, de woonkeuken en het werken.

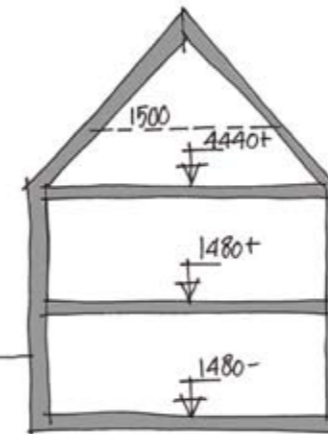
B.
Het is ook mogelijk om een woning met drie bouwlagen te realiseren:
- met in de kapverdieping drie slaapkamers en een badkamer,
- op de begane grond (op dijkniveau) het wonen, koken, eten, een slaapkamer met badkamer en berging;
- in het souterrain bedrijfsruimte en berging.



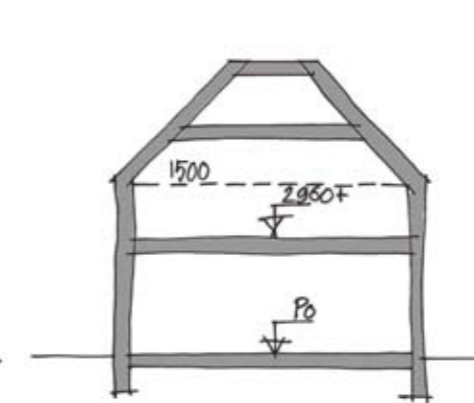
PRINCIPEDOORSNEDE
over woning met drie bouwlagen op een souterrain
variant B



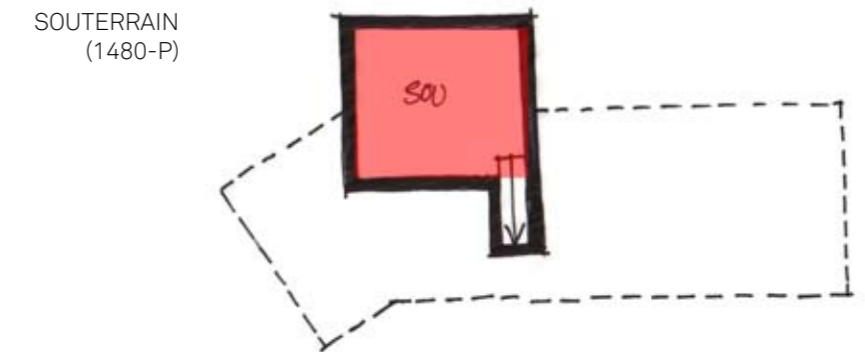
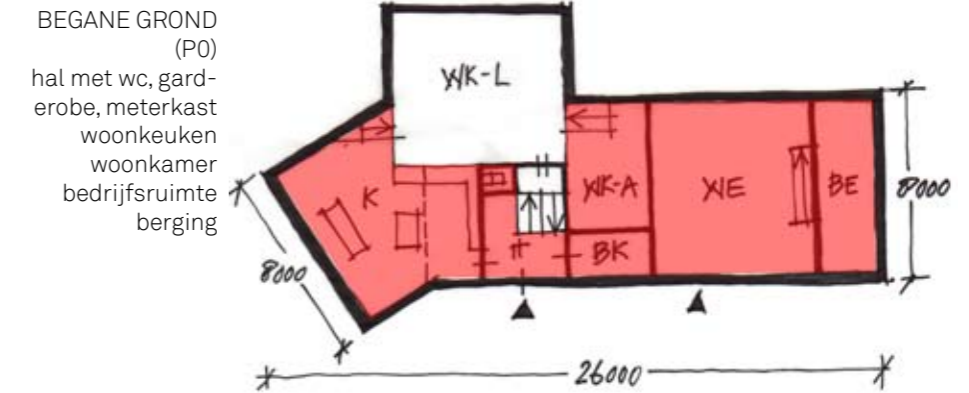
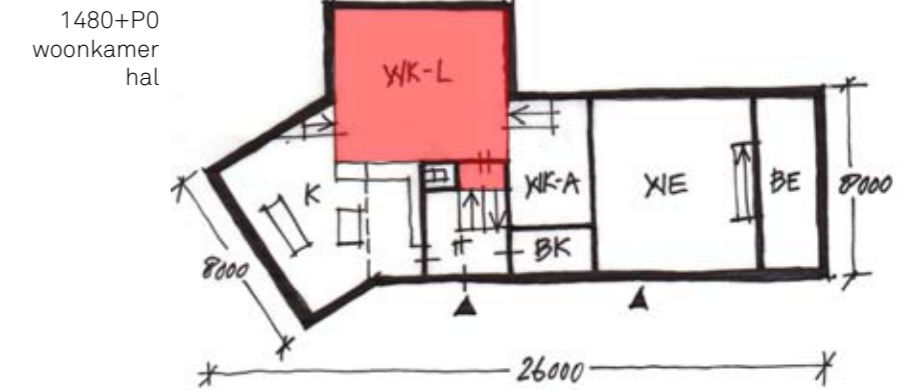
DOORSNEDE AA
split-level variant B



DOORSNEDE BB
split-level variant B

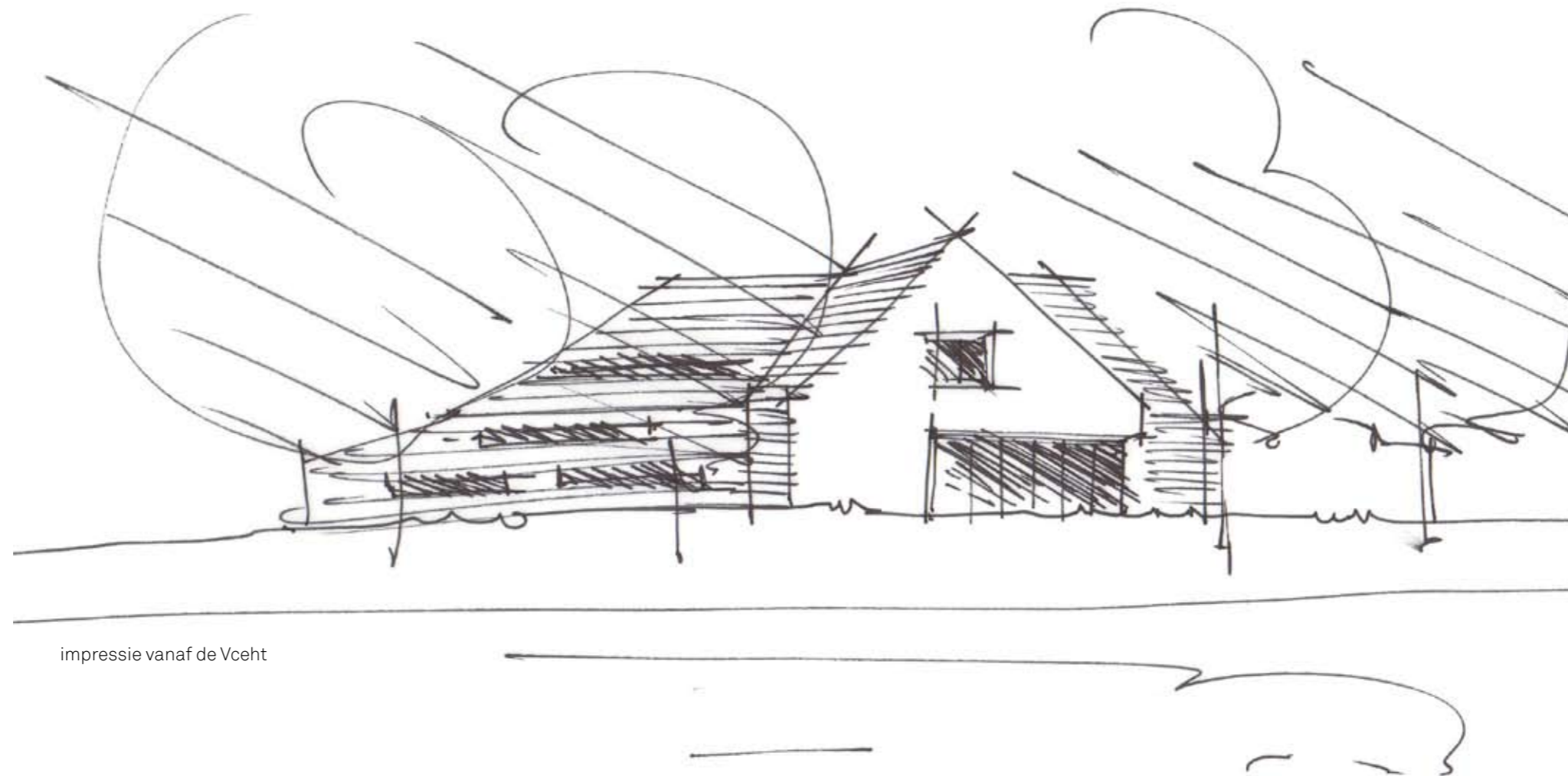


DOORSNEDE CC
split-level variant B



SCHETSONTWERP
impressie

In het schetsontwerp zijn dak en zijgevels geheel met hout bekleed en zijn de twee kopgevels expressief: waarbij de Vechtgevel uitgevoerd is in wit stucwerk.



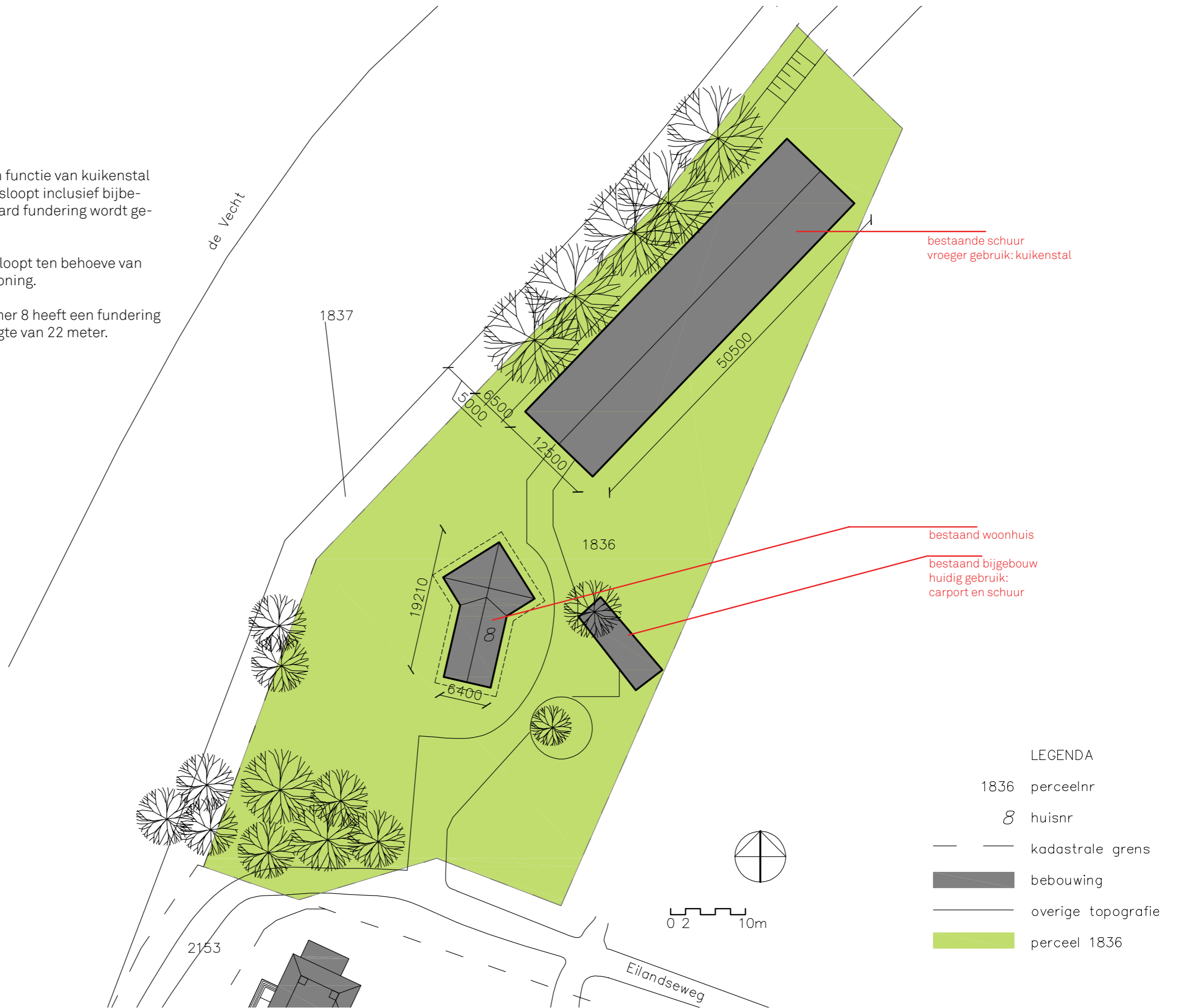
impressie vanaf de Vecht

SITUATIE
bestaand

De bestaande schuur heeft zijn functie van kuikenstal verloren. Deze schuur wordt gesloopt inclusief bijbehorende fundering, diepte en aard fundering wordt geschat op 20 cm.

Bestaand bijgebouw wordt gesloopt ten behoeve van ontsluiting nieuw te bouwen woning.

De bestaande woning op nummer 8 heeft een fundering op palen: 26 stuks met een lengte van 22 meter.



LEGENDA

1836 perceelnr

8 huisnr

— kadastrale grens

▬ bebouwing

— overige topografie

▬ perceel 1836

SITUATIE
nieuw

Op de plaats van de te slopen schuur komt in de nieuwe situatie een woonhuis te staan.

Het bebouwd oppervlak van de nieuwe woning zal de maximaal toelaatbare 230m² niet overschrijden. Getekend staat de envelop waarbinnen de nieuwbouw gepland is.

Een souterrain onder -een gedeelte van- de woning met een diepte van ongeveer 1,5 meter maakt onderdeel uit van het plan.

Uitgangspunt voor fundering van de nieuw te bouwen woning is de paalfundering van de bestaande woning op nummer 8.

De oprit komt aan de zijgrens van het perceel te liggen. Het bestaande bijgebouw staat in de weg en wordt vervangen door een nieuw bijgebouw.

