

Beeldkwaliteitsplan Vreeland-Oost



Inhoudsopgave

Blz.

3	Inleiding	Beeldkwaliteitsplan Inspiratie
4	Omgeving	Vechtstreek Vreeland
8	Plangebied	Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse
11	Woningen	Ligging Aanbouwen Bijgebouwen
13	Architectonische uitwerking	Architectuur Clusters Materiaal- en kleurgebruik
15	Erfafscheidingen	Erfafscheidingen
17	Openbare ruimte	Openbare ruimte



Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is geschreven voor het plangebied Vreeland-Oost en specifiek voor woongebied "Plantage-Vredelant". Hier zullen ongeveer 60 woningen worden gerealiseerd. De uitgangspunten voor deze ontwikkeling liggen vast in het bestemmingsplan Vreeland-Oost.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt een kwalitatief toetsingskader voor de toekomstige woningbouw en voor de inrichting van de openbare ruimte.

Verder is dit beeldkwaliteitsplan bedoeld als handreiking en inspiratie voor ontwerpers en toekomstige kopers van kavels.

Voor gedetailleerde en meer uitgebreide kwaliteitseisen wordt verwezen naar de Welstandsnota Stichtse Vecht 2012.

Inspiratie

Plantage-Vredelant is geïnspireerd op de Vechtse bouwstijl welke in belangrijke mate is ontstaan vanuit particulier opdrachtgeverschap. De Vechtse bouwstijl is vooral verzorgd en met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud.



Omgeving

Vechtstreek

Vreeland maakt onderdeel uit van het Vecht en Plassengebied en is één van de kernen, die door de Vecht aaneengeregen worden.

Het landschap bestaat voornamelijk uit veenweidegebied en ligt tussen de hooggelegen rivieren.

Kenmerkend is de meanderende loop van de rivieren, de Vecht onderscheidt zich door de begroeiing aan weerszijden.

De verschillende landschappelijke eenheden hebben hun eigen bebouwingsvormen. Zo zijn in het zuidelijke deel van het veenweidegebied vrij rechte linten te vinden met aan weerszijden bebouwing. De kernen zijn verdichte linten. Aan beide kanten van de rivieren is ook lintbebouwing te vinden, die veelal de grillige loop van de oevers volgt. Latere uitbreidingen hebben van de oude lintkernen langs de rivieren clusters bebouwing gemaakt, die voornamelijk aan de westkant van de rivieren zijn gesitueerd. De kern Vreeland heeft zowel een west- als een oostoever.



De transportfunctie van de Vecht is vrijwel geheel overgenomen door het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn en de A2. De Vecht is nu hoofdzakelijk een rivier met een recreatieve aantrekkingskracht, waar naast buitenplaatsen ook burgerwoningen en agrarische bedrijven zijn gesitueerd. Cultuurhistorisch waardevol zijn de forten, die onderdeel uitmaakten van ofwel de Nieuwe Hollandse waterlinie of de Stelling van Amsterdam. Ze zijn vaak dichtbegroeid en hebben soms een recreatieve functie.

Vreeland

Vreeland, gelegen langs de Vecht heeft naast een beschermd dorpsgezicht enkele buitenplaatsen, boerderijen en aan de westzijde een compacte nieuwbouwwitbreiding.

Eén van de kwaliteiten van het gebied is de wisselwerking tussen landschap en bebouwing en het beschermde dorpsgezicht.

De panden in de dorpskern en langs de Vecht zijn meestal opgetrokken uit een donkere baksteen en soms zijn de gevels wit gestuct en van snijwerk in blokmotief voorzien.

De woningen kennen vele stijlen en kenmerken zich vooral door veel variatie, mede ontstaan door particulier opdrachtgeverschap.

Kenmerkend is de aandacht voor gebruik van kwalitatief hoogstaande materialen en fraaie detaillering.

Veel voorkomende elementen zijn daklijsten, windveren en rijke versieringen rond de vaak houten dakkapellen. Ook gevelankers en luiken komen voor. Tevens kenmerkend zijn de staande ramen.



De meeste woningen hebben een stenen onderbouw van één of twee lagen met verschillende typen daken. Een enkeling is opgebouwd uit hout. Schoorstenen zijn mee ontworpen en veel daken zijn voorzien van dakkapellen. Entrees zijn vaak een verbijzondering en een rijke versiering. De gevels hebben geen uitbundig kleurgebruik.

Bijgebouwen hebben dezelfde stijlkenmerken als de woningen en hebben veelal een kap. Kenmerkend is het ontbreken van herhaling. Veel opeenvolgende panden verschillen van elkaar maar vormen toch een eenheid door het toepassen van dezelfde materialen (baksteen, stuc en/of hout), eenheid in schaal en vormgeving en door de detaillering voorzien van verbijzonderingen.

Ook de kaprichting varieert, o.a. door de kapvorm zoals een mansardedak, schilddak of zadeldak; de bedekking is afwisselend uitgevoerd in rode of donkere pannen en een enkele in riet.

Veel gevels hebben staande ramen, die de gevels een verticale geleding geven. Door de ramen op één lijn te plaatsen krijgen de gevels eveneens een horizontale geleding. De ramen op de begane grond hebben een andere hoogte dan de ramen op de eerste verdieping. De verdeling is boven en beneden wel van een zelfde verhouding. De begane grondverdieping is veelal hoger dan de verdieping.



Het monumentale beschermde dorpsgezicht van Vreeland heeft als hoofdkenmerk aaneengesloten bebouwing, vaak zonder voortuin, direct aan het trottoir gelegen.

Het plangebied maakt hier echter geen onderdeel van uit.

Het toekomstige plangebied vormt als het ware de overgang van het dorp naar het open buitengebied met voornamelijk vrijstaande bebouwing.

Het architectonische beeld en de straatprofielen sluiten dan ook meer aan bij het beeld van de gebieden aan de rand van het dorp dan op die van het dorp zelf. De woningen krijgen ruime kavels met grote tuinen.

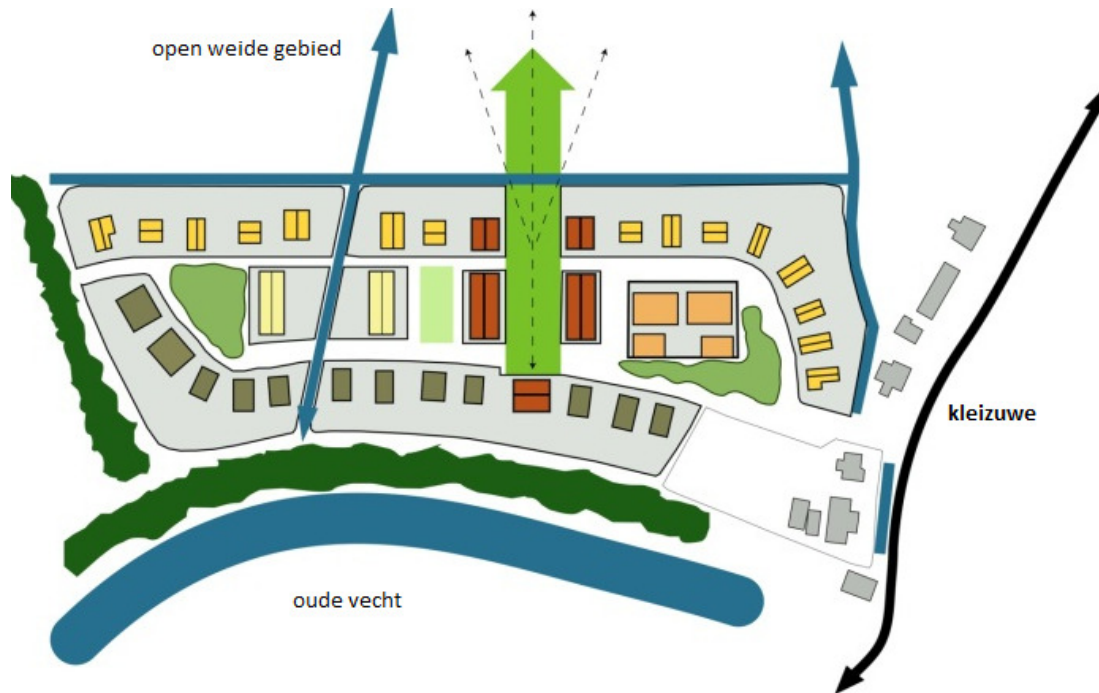
De erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke begroeiing of fraai gedetailleerde muren en hekken. De openbare weg krijgt groene bermen en de weg wordt zo smal mogelijk gehouden zonder trottoirs.

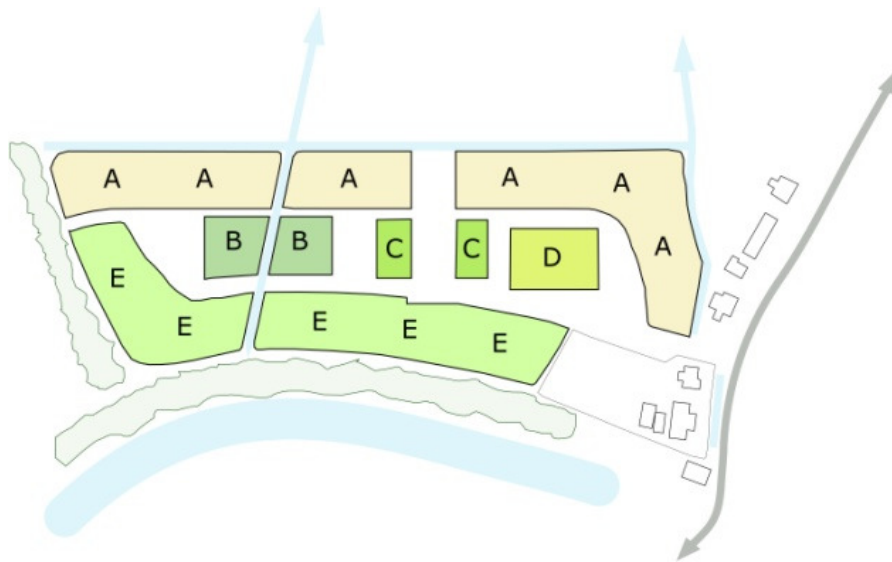
Plangebied

Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse

Uit de landschaps- en stedenbouwkundige analyse komt naar voren dat het plangebied uit drie delen bestaat. Een noordelijke rand grenzend aan het open weide landschap. Een zuidelijke rand grenzend aan de oude Vecht met aangrenzend aan het plangebied dichte hoog opgaande begroeiing. En tenslotte, een door bovenstaande gebieden omsloten middengebied.

De verbindende elementen tussen de drie gebieden zijn een bestaande historische sloot die vanuit het open weide gebied het plangebied wordt ingetrokken en een parkje in het oostelijk gedeelte van het plan. Door deze sloot en het parkje krijgen de woningen en de openbare ruimte in het middengebied extra kwaliteit en een directe relatie met het open weide landschap aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt de historische watergang gehandhaafd.





De wijk zal aan de noordrand bestaan uit ruime kavels met vrijstaande woningen (A). Door de bebouwing een afwisselende kaprichting te geven en de hoogte van de dakgoten aan de zijde van het weidegebied te beperken ontstaat er vanuit het weidegebied een fijnmazige bebouwingskorrel.

De zuidrand verdraagt door de hoge bestaande beplanting aan de zuidzijde van het plan een iets hogere bebouwingsdichtheid. Hier zullen de woningen voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen, afgewisseld met een enkele tweekapper (E).

Het centrale middengebied kent de grootste dichtheid en bestaat uit aaneengesloten of geschakelde woningen (B, C, D).

De openbare ruimte oogt ruim van opzet met veel groen, met minimale verharding voor het gemotoriseerde verkeer en direct langs de hoofdweg geen openbare parkeerplaatsen. De hoofdweg heeft drie rondlopende aftakkingen waar, in de parkeervakken, kan worden geparkeerd. Deze parkeervakken zijn met groene hagen afgeschermd en zullen een onder architectuur ontworpen overkapping krijgen, passend bij de stijl van de woningen.

Er zal geen sprake zijn van doorgaand verkeer. Alleen de nood- en hulpdiensten kunnen gebruik maken van de verbindingsweg naar de Vecht. De openbare ruimte krijgt extra kwaliteit door de hoofdweg aan weerszijden groene berm te geven, met aan één zijde boombeplanting.

Om het groene karakter en het rustige beeld te garanderen hebben de vrijstaande woningen langs deze weg voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor is de kans klein dat er langs de smalle rijweg wordt geparkeerd en de openbare ruimte vooral een verkeersruimte wordt. Om het ruimtelijk beeld zo rustig mogelijk te houden worden hoogteverschillen tussen de rijbaan en naastgelegen berm en voetpaden voorkomen.



Er komt een voetpad dat slingert door de wijk en dat zoveel mogelijk wordt vrijgehouden van het autoverkeer. Dit pad verbindt de entree van de wijk met een recreatief pad naar de Vecht. Zowel aan de oost- als aan de westzijde komen begroeide landtongen die dienen als afscherming naar de omliggende bedrijven of bebouwing. De entree van de wijk bestaat uit extra brede groene bermen, waar ook het wandelpad door de wijk begint. Midden in de wijk ligt een parkje dat de verbinding vormt met het open weide gebied en waar een speelplek komt voor de kinderen. Hier grenzen de woningen met hun veranda's direct aan het park. Dit verhoogt de levendigheid en de sociale controle.

Aan het eind van de wijk bevindt zich een groene ruimte met in het midden tevens plaats voor een speelplek voor de kinderen.

Tenslotte vormt de westelijke landtong niet alleen de begrenzing naar het naastgelegen bedrijventerrein, maar ook een mogelijkheid om speelruimte te maken voor de oudere kinderen.

De oostelijke landtong dient als privacy afscherming tussen de te realiseren nieuwbouw en de bestaande woningen.

Aanzicht bebouwings- "korrel" vanuit het weidegebied



Woningen

Ligging en massa

Woningen zijn alzijdig, dat wil zeggen geen blinde gevels.

De rooilijnen volgen de wegen en de voorgevels kunnen in diepte enkele meters van elkaar verspringen.

Bijgebouwen liggen achter de hoofdmasa.

De nokrichting bij de vrijstaande woningen in de randen van het plan zal van naast elkaar gelegen woningen zoveel mogelijk worden afgewisseld.

De zichtrelatie vanuit de openbare ruimte met het open landschap wordt verhoogd door het park en de watergang in het middengebied.

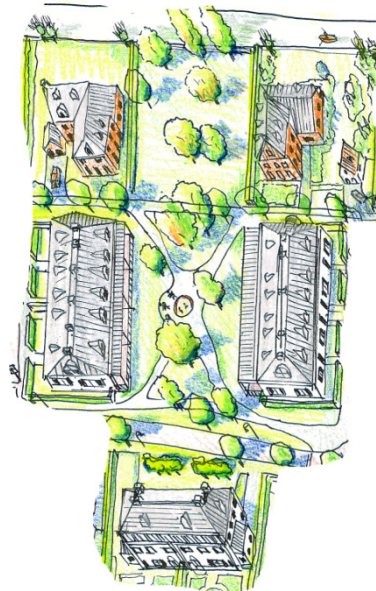
Om de zichtrelatie te garanderen mogen op de oevers langs de watergang geen bouwwerken (behalve vlonders of steigers) worden geplaatst.

Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met dak.

Geen bergingen aan de straatzijde.

Door de kavels aan de noordzijde bij het open weide gebied breder te maken dan in de rest van het gebied, ontstaat er meer vrije ruimte tussen de woningen en wordt de kans op zicht op het open weidegebied vergroot.

Gebouwen in het middengebied vormen clusters, die een sterke samenhang vertonen. De individuele woning in een cluster vormt een onderdeel van het geheel.





Aanbouwen

Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Aanbouwen zoveel mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw.

Veranda's mogen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



Bijgebouwen

Vanaf de openbare weg zichtbare bijgebouwen hebben een kap.

Gevels van bijgebouwen zijn in hoofdzaak van steenachtige materialen, stucwerk of hout.



Architectonische uitwerking

Architectuur

Gebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.

De aan de openbare weg gelegen voorgevel heeft een representatieve uitstraling van de entree met een hoge mate van detaillering

Gevels krijgen staande ramen, die de gevels een verticale geleiding geven. Door de ramen zowel boven als onder op één lijn te plaatsen krijgt de gevel eveneens een horizontale geleiding.



De begane grond is veelal hoger dan de verdieping.

Kozijnen liggen in principe verdiept in de gevel.



Traditionele houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke worden vormgegeven als zelfstandige elementen.

Dakkapellen mee ontwerpen in overeenstemming met de architectuur van de woning.

In het middengebied vormen veranda's een architectonische en functionele toegevoegde waarde aan de bouwmassa's.

Schoorstenen vormen een belangrijk architectonisch element.





Clusters

Clusters in het middengebied hebben een eenvoudige hoofdvorm en de individuele woningen hebben een onderlinge samenhang. Aanbouwen worden in clusters opgenomen in de hoofdmassa.



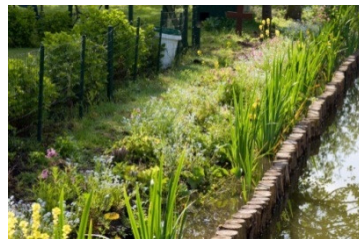
Materiaal- en kleurgebruik

Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen en in enkele gevallen wit gestuct of van hout. De dakbedekking bestaat uit rode of grijze keramische pannen en incidenteel uit riet. Kozijnen en dakkapellen uitvoeren in hout. Het kleurgebruik is terughoudend.



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen komen voor als hagen of heggen en als fraai gedetailleerde houten of ijzeren hekwerken, geschilderd in donkere tinten. Tuinmuren komen sporadisch voor.



De erfafscheidingen van de woningen aan de watergangen zullen in de vorm van vlonders en steigers mee ontworpen worden, bij de woningen aan de buitenrand hebben natuurvriendelijke oevers de voorkeur.





De erfafscheiding rondom de patiowoningen zal bestaan uit een gemetselde muur met ijzeren hekwerk en zal onderdeel zijn van de architectuur.



De erfafscheiding aan de oostzijde tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen zal bestaan uit een dicht begroeide landtong van enkele meters breed, waardoor de privacy tussen de nieuwbouwwoningen en de omgeving wordt vergroot.



Openbare ruimte

De inrichting en het materiaalgebruik van de openbare ruimte is gericht op een landelijk, groene en rustige beleving.

De hoofdweg heeft een vloeiend gebogen verloop door de wijk. Voor de rust en veiligheid in de wijk is er geen doorgaand verkeer mogelijk.

De entree van de wijk heeft een landelijke uitstraling door extra brede bermen met bomen.

De rijbaan is smal uitgevoerd, maar twee auto's kunnen elkaar wel passeren.

De hoofdrijbaan heeft aan weerszijden groene bermen.

Alle verkeer maakt gebruik van de hoofdrijbaan. Er wordt geen onderscheid gemaakt in weg en trottoir.

Door het gebied ligt wel een vrij liggend wandelpad. Het wandelpad is van asfalt, dit verhoogt het functionele gebruik voor mensen met een rolstoel, rollator, of kinderwagen.



Door de ruime voorzieningen in parkeergelegenheid wordt de kans op geparkeerde auto's langs de hoofdrijbaan verkleind. Voor de woningen in het middengebied zijn er gemiddeld twee parkeerplaatsen per woning. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt overkapt met een open constructie die is ontworpen onder architectuur passend bij de woningen.

Verkeersborden worden tot een minimum beperkt door een logische inrichting van de openbare ruimte.

Straatmeubilair is zorgvuldig afgestemd op de architectuurstijl van de gebouwen en er dienen geen contrasterende kleuren of materialen te worden toegepast.

De vier groengebieden in het plan worden al direct ingericht met enkele volwaardige bomen om de wijk direct een groen aanzicht te geven.

Er komen voor de diverse leeftijdscategorieën van de kinderen in totaal drie speelplekken in de wijk.

Het plan is zodanig vormgegeven dat er op een gevarieerde manier in de wijk kan worden rondgelopen. Hiervoor is een voetgangersbrug over de centrale watergang noodzakelijk. Langs deze route komen makkelijke zitbanken.

De verlichting in het gebied is in overeenstemming met de architectuurstijl. Uitstraling van verlichting naar de naast gelegen gebieden wordt vermeden.

Voor de beplanting van bomen en struiken wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van inheemse soorten.

Het pad naar de Vecht wordt als laan met bomen ingericht.

