

Beeldkwaliteitsplan

‘Woningbouw Achterweg Hagestein’



Opgesteld door: RV&O in samenwerking met OOK Architecten

Datum: 12-10-2020

Inhoud

Inleiding	3
Bestaande situatie plangebied	4
Historie Achterweg Hagestein	5
Nederzettingsgeschiedenis	6
Ruimtelijke structuur	6
Bebouwingsstructuur Hagestein	6
Nieuwe situatie	8
Beeldkwaliteit	8
Achterweg (historische polderlinten)	8
Engweg (uitbreidingswijk)	9
Ambitie	10
Planbeschrijving	10
Uitgangspunten	11
Bouwstijl en omgeving	12
Referenties boerderijen met mansarde kap	12
Twee-onder-een-kap woning	13
Welstandsbeleid (algemeen)	13
Massa en vorm	13
Detaillering, kleur en materiaalgebruik	14
Criteria voor de bebouwing	15
Beplating en bestrating	18

Inleiding

Op het perceel Achterweg 41 in Hagestein staat een karakteristieke woonboerderij met enkele bijgebouwen. De woonboerderij is inmiddels zo'n 20 jaar onbewoond en er wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. De gebouwen zijn hierdoor in de loop der jaren zwaar in verval geraakt.

Gezien de ligging binnen de bebouwde kom in een bestaande woonwijk komt de locatie in aanmerking als inbreidingslocatie. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een beeldkwaliteitsplan opgesteld op basis van het ontwerpboek opgesteld door OOK architecten uit Amersfoort.

Het beeldkwaliteitsplan heeft de volgende uitgangspunten als doel:

- Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de ontwikkelaar, de architect en toekomstige kopers een denkrichting te geven, waarbinnen de plannen gestalte moeten krijgen;
- Het beeldkwaliteitsplan dient om criteria te vormen, waaronder de door de gemeente Vijfheerenlanden opgestelde welstandscriteria, om de toekomstige plannen te toetsen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria gelden aanvullend op de bestaande welstandsnota van de gemeente Vijfheerenlanden.

Bestaande situatie plangebied



Afbeelding bestaand plangebied.

Historie Achterweg Hagestein



Vanaf de luchtfoto de bestaande voerdeelboerderij met een bouwjaar van omstreeks 1850-1900 in een traditionele bouwstijl met cultuurhistorische waarde.

Bouwkunst en stedenbouw



Adres	Achterweg 41
Plaats	Hagestein
Categorie	Agrarisch
Subcategorie	boerderij

Nederzettingsgeschiedenis

De naam Hagestein is afkomstig van het gelijknamige kasteel, dat genoemd is naar de polder 'Hagen' waar het was gesitueerd. De nederzetting werd aanvankelijk 'Gasperden', 'Gasperne', of 'Gasperndeweerde' genoemd. Deze naam werd ontleend aan de Gaasp, een riviertje dat voor de vorming van de huidige loop van de Lek ter plaatse Hagestein liep en sindsdien verlandde (*bron: dbnl*)

Eeuwenlang bleef de bebouwing van het kleine Hagestein beperkt tot het lint langs de Dorpsstraat. De Achterweg kende lange tijd amper bebouwing, afgezien van een enkele boerderij. In de eerste helft van de 19^{de} eeuw stond er al wat bebouwing langs de Lange Dreef en stonden er twee boerderijen aan de Biezenweg. Rond 1900 was deze situatie nauwelijks veranderd en ook in de volgende decennia groeide Hagestein nauwelijks. Wel vond verdere verdichting van het bebouwingslint aan de Dorpsstraat plaats en ook aan de Lange Dreef werden enkele nieuwe huizen gebouwd. Zo verrees in 1930 aan de Dorpsstraat het nieuwe gemeentehuis (Dorpsstraat 14) en zijn in de omgeving van de kerk enkele nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder de pastorie (Dorpsstraat 23, 1931) en de kleine villa (Dorpsstraat 30, 1932).

Pas in de vroeg-naoorlogse periode werd een eerste kleine dorpsuitbreiding gerealiseerd aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. De uitbreiding bestond uit een klein wijkje met geschakelde arbeiderswoningen van verschillende typen aangelegd tussen de Dorpsstraat en de Achterweg (1958-1963). Begin jaren '70 volgde een uitbreiding aan de westzijde van het dorp en eind jaren '70 een uitbreiding aan de Vogelzangseweg. In de jaren '80 en '90 vonden er uitbreidingen plaats in de omgeving van Het Laantje en de Nijensteinseweg. (*bron: Vianens verleden verzameld*)

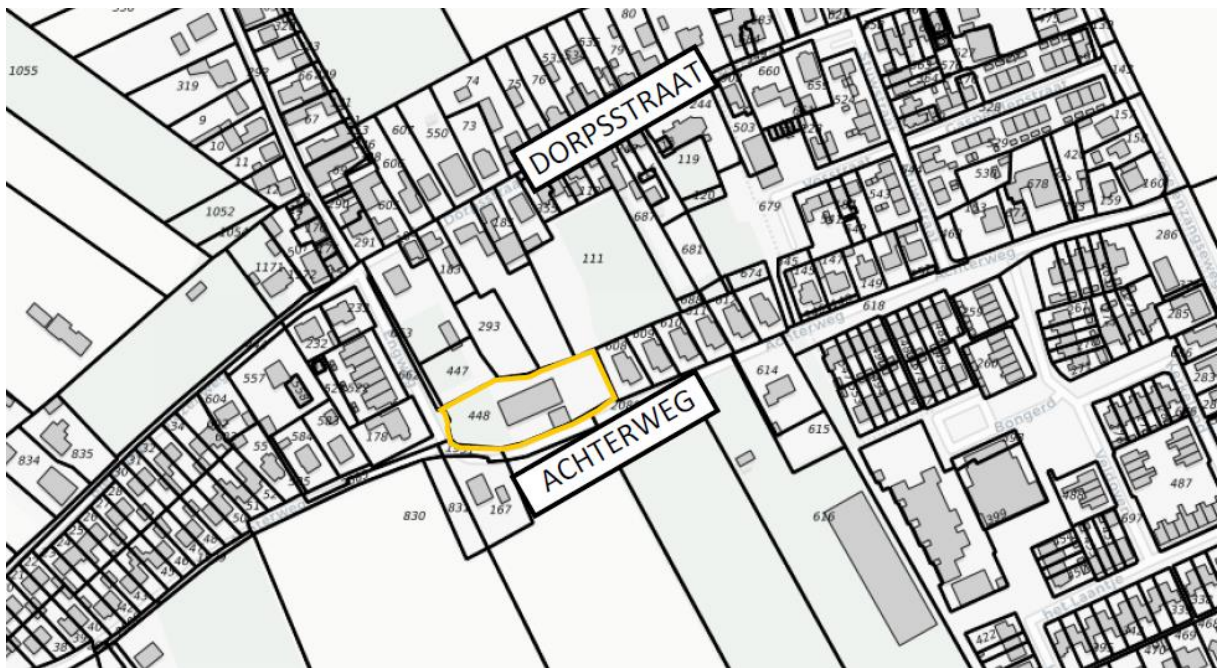
Ruimtelijke structuur

De oudste fase van de nederzetting wordt mogelijk gemarkeerd door een aantal op de stroomrug verspreid gelegen boerderijen. Het is met name de blokvormige verkaveling rond deze boerderijen, die een indicatie vormt voor de hogere ouderdom in vergelijking met de strookvormige cope-verkaveling die voor het gebied algemeen is. Het vorkvormige wegensysteem dat in de huidige plattegrond nog herkenbaar is in de vorm van de Dorpsstraat en Achterweg, kan voor een deel van de middeleeuwse nederzettingen in het rivierengebied kenmerkend genoemd worden.

De voornaamste en tevens oudste bebouwing van het dorp is geconcentreerd langs de Dorpsstraat, waaraan onder andere de kerk, het raadhuisje en het voormalig rechthuis liggen welke thans in gebruik zijn als twee woonhuizen. Behoudens de dorpskern hoort nog een gedeelte van de Lekdijk tussen Vianen en Everdingen tot Hagestein. De bebouwing langs de dijk is vrijwel uitsluitend agrarisch van aard. Ten zuiden van de Lekdijk ligt Tienhoven, een evenwijdig met de dijk lopende weg met agrarische bebouwing aan weerskanten van voornamelijk 19^{de}- en 20^{ste}-eeuws karakter.

Bebouwingsstructuur Hagestein

Hoewel in de Middeleeuwen tot stad verheven, heeft Hagestein nooit stedelijke allure gekregen. Van oudsher stonden in de kleine kern verschillende boerderijen, waarvan de restanten tegenwoordig een herinnering vormen aan de agrarische betekenis van het dorp in het verleden. De met lindes beplante Dorpsstraat kent een mix van voormalige boerderijen, historische woonhuizen, waarvan enkel met een winkelpui, herinnerend aan de verdwenen winkelring in het dorp. Enkele panden hebben een oudere kern dan de voorgevel doet vermoeden. Een voorbeeld hiervan is het wellicht nog 16^{de} eeuwse Oude Rechthuis, Dorpsstraat 25, oorspronkelijk een boerderij. Te midden van de eenvoudige woonhuizen vallen twee gebouwen op: de historische kerk met zijn romaanse westtoren en het voormalige raadhuis, een bakstenen gebouw met torentje uit 1930. Zij markeren samen met het dichte bebouwingslint de oude kern van Hagestein. (*bron: Vianens verleden verzameld*)



Afbeelding bebouwingsstructuur Hagestein.

Achterweg 41-43 (specifiek omschreven)

Evenwijdig aan de Achterweg ligt de voerdeelboerderij op een rechthoekige plattegrond onder een met riet gedekt wolfdak. In de voorgevel zitten twee vensters met luiken en een deur met bovenlicht op de begane grond alsmede twee vierruitsvensters op de verdieping. In de rechterzijgevel zitten ter hoogte van het woongedeelte drie vensters. De middenkeuken is via een 20^{ste}-eeuwse erker toegankelijk. Naast de boerderij bevindt zich een zomerhuis/bakhuis onder pannen zadeldak, negenruitsvensters en deur in de voorgevel. (bron: dbnl)

Nieuwe situatie



De nieuwe situatie is een “spel” tussen oud (appartementencomplex in de vorm van een boerderij) en nieuw (twee-onder-een-kap woningen) met aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Achterweg. Het landelijke karakter blijft behouden. De hoek van de Engweg/Achterweg blijft onbebouwd en vormt een groene zone met vrije doorkijk. Het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt nagenoeg exact gesitueerd op de plek van de oude voerdeelboerderij. Het aanzicht vanaf de Achterweg houdt een open karakter. De twee-onder-een-kap woning zijn gesitueerd aan de Achterweg en vallen deels in lijn met de bestaande woningen aan de Achterweg.

Beeldkwaliteit

Achterweg (historische polderlinten)

De bebouwing aan de Achterweg varieert in bouwjaar van jaren '60 woningen met één laag met een kap, jaren '70 twee lagen met een kap en recent gebouwde vrijstaande woningen met één laag en een kap, die naast de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning staan.



Afbeelding straatbeeld Achterweg

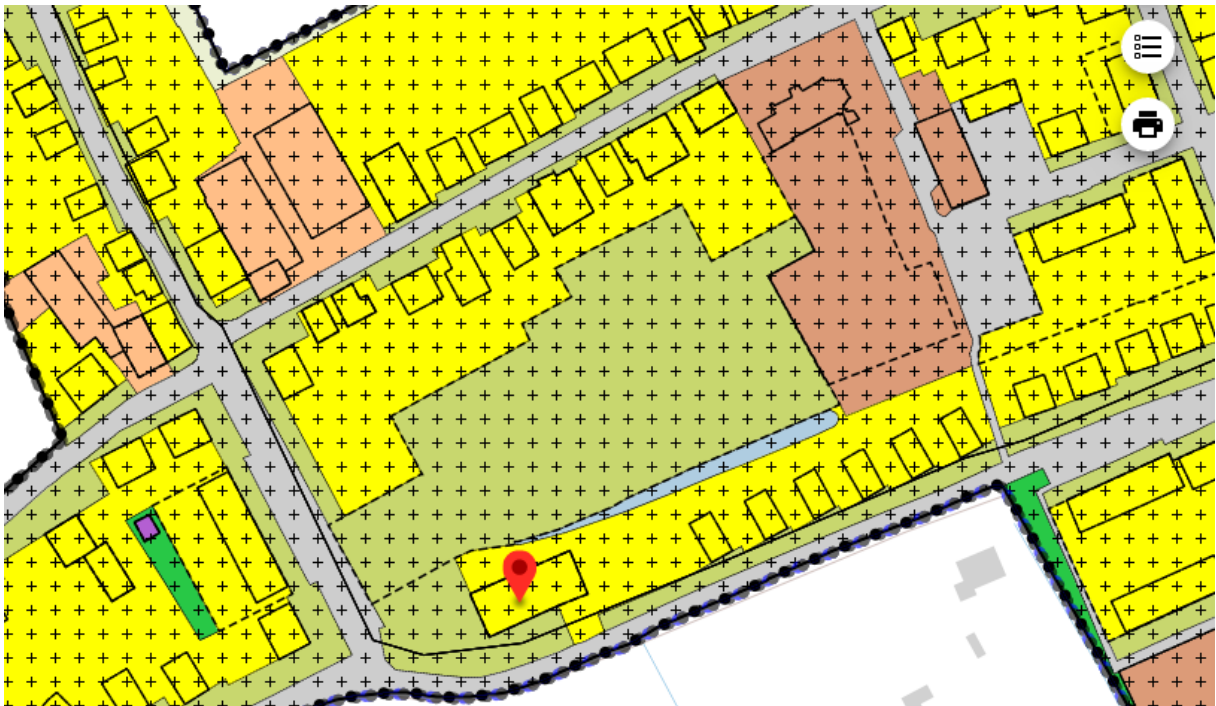
Engweg (uitbreidingswijk)

De hoek van de Engweg is onbebouwd en zal ook onbebouwd blijven. De bebouwing aan de Engweg bestaat in het eerste gedeelte uit (senioren)woningen één laag met een kap en enkele vrijstaande woningen.



Afbeelding hoek Engweg

De bebouwing aan de Dorpsstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, één of twee woonlagen met een kap en bouwjaren variërend van jaren '30 tot vrij recent.



Uitsnede bestemmingsplan Dorpen

Het bestemmingsplan laat zien dat alle bouwvlakken in de nabije omgeving een standaard goothoogte heeft van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

Ambitie

Planbeschrijving

De langs de Lekdijk liggende boerderijen behoren tot het voerdeeltype. Zij liggen hetzij op een rechthoekige plattegrond onder zadeldak of wolfdak, of het zijn boerderijen met een dwars uitgebouwd woongedeelte (waarvan een enkele met een groot overstekend schild aan de achterzijde)



Hoovenweg 15 Hagestein



Hoovenweg 19 Hagestein



Tienhovenseweg 8 Hagestein



Lekdijk 12-14 Hagestein



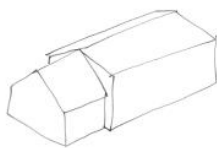
Tienhovenseweg 37 Hagestein



BOERDERIJTYPEN

AANDACHTSPUNTEN:

- PLATEGROOND
- KAPVORM
- PLAATSIING RAMEN EN DEUREN
- GOOTHOOGTE
- OVERSTEK
- MATERIALEN



Uitgangspunten

Het plangebied betreft een overgangsgebied tussen de historische polderlint langs de Achterweg en een projectmatige (voor het overgrote deel) naoorlogse uitbreidingswijken van Hagestein. Streven is om het plangebied eigentijds in te vullen met de oorspronkelijke vorm van een voerdeeltype boerderij en de twee-onder-een-kap woningen die aansluiten bij de bestaande bebouwing rechts. Het gebied bevindt zich binnen het oude kasteelterrein en grenst aan het groene binnen gebied van het dorp. Dit is de reden dat voor een volume in de vorm van een historische boerderij is gekozen en dat de doorzichten van belang zijn. Behoud van groen en het landelijk karakter is leidend in het plan.

De uitgangspunten bij de planvorming die voortkomen uit het behoud van het groene en landelijke karakter zijn:

- Zicht op het groen en binnenterrein blijft gehandhaafd;
- De hoek Achterweg - Engweg blijft onbebouwd en groen;
- De voortuinen blijven hoofdzakelijk groen;
- Parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk op de koppen gesitueerd aangevuld met enkele langsparkeervakken;

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in de planvorming uit het “Bestaand Gemeentelijk Beleid Hagestein”:

- Hagestein voorzien van seniorenwoning en/of appartementen; het bouwen van een boerderij met appartementen.
- Een mooie woonomgeving creëren die aantrekkelijk is en leefbaarheid waarborgt voor de kern. Het plangebied behoudt zoveel mogelijk haar groene en landelijke karakter.
- De uitstraling van het appartementencomplex en de twee-onder-een-kap woningen sluiten aan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, alsmede blijven de zichtlijnen gewaarborgd.
- Het behoud van de hoofdvorm en schaal van de boerderij en de invulling van het plangebied garandeert de samenhang tussen historische stedenbouw, dorpsstructuren, landschap, groen en bebouwing. Bijzondere groenelementen, open plekken en doorzichten versterken dit gevoel.

-

Bouwstijl en omgeving

Aandachtspunten boerderijtypen:

- Plattegrond
- Kapvorm
- Plaatsing ramen en deuren
- Goothoogte
- Overstek
- Materialen

Referenties boerderijen met mansarde kap



Twee-onder-een-kap woning



Aandachtspunten twee-onder-een- kap woningen:

- Kapvorm (passend in huidig straatbeeld)
- Hoge raampartijen
- Nokhoogte (lager dan het appartementencomplex)
- Materialen

Welstandsbeleid (algemeen)

Massa en vorm

Om de nieuwbouw passend te laten zijn in de bestaande woonomgeving is voor de appartementen gekozen om deze te creëren in een woonboerderij, een zogeheten voerdeelboerderij. Het appartementencomplex komt op nagenoeg dezelfde plaats te staan als de huidige boerderij. De massa en vorm komen dus sterk overeen met de bestaande bebouwing. De twee-onder-een-kap woning sluit aan op de bestaande woningen rechts.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

Appartementencomplex:



Gevel bekleding
Zwarte houten planken



Dak bekleding
Zwart staal



Kozijnen
Zwart hout

De daken worden bekleed met zwarte stalen platen. De kozijnen in een donkere kleur. De gevel wordt bekleed met donkere houten planken.

Twee-onder-een-kap woningen:

Gevelbekleding
Grijs metselwerk



De entree en ramen liggen terug in de gevels.

Kozijnen
Zwart hout



Omgeving
Verschillende groene planten



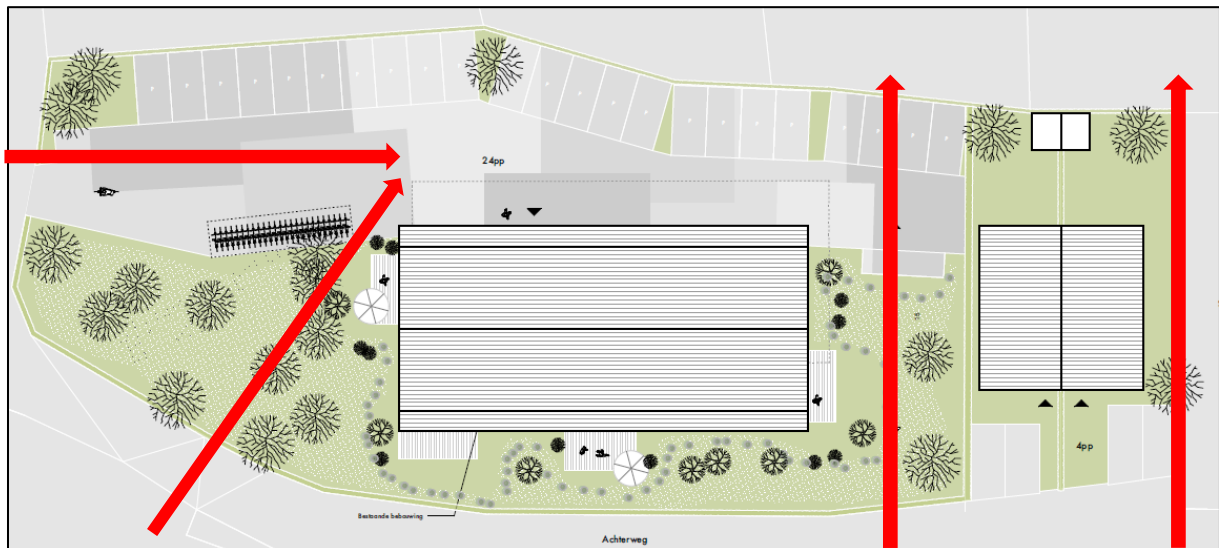
De woningen worden voorzien van een licht grijze steen met bijzonder terug liggend entree en raampartijen. Donkere kozijnen en een slank dak bedekt met zwarte pannen.

Criteria voor de bebouwing

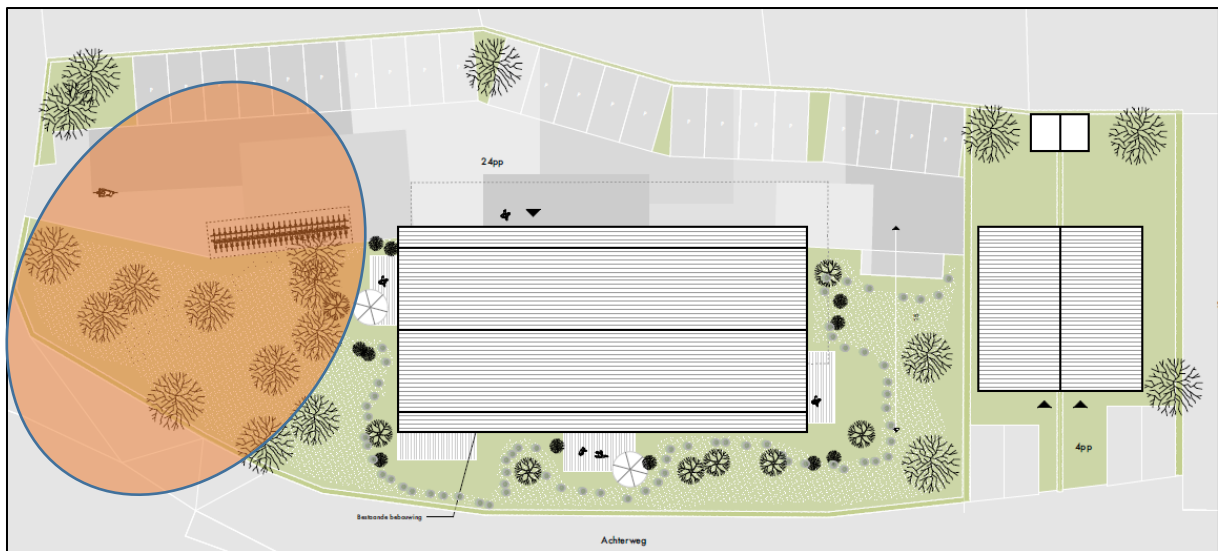
Ligging:

- Zicht op het groen en binnenterrein blijft gehandhaafd.
- De hoek Achterweg - Engweg blijft onbebouwd en groen.
- Appartementencomplex situeren op oude locatie boerderij.
- De twee-onder-een-kap woningen worden zodanig gesitueerd dat er zicht op groen en het binnenterrein blijft behouden.

Zichtlijnen:



Hoek Engweg-Achterweg onbebouwd:



Bouwmassa:

Appartementencomplex:

- Het nieuwe volume langs de Engweg van één laag met een kap heeft een voetprint van ongeveer 34 x 11 meter. De architectuur is gebaseerd op een (voerdeel)boerderij. De boerderij beschikt over een eenvoudige hoofdvorm en soberheid in detaillering met een mansarde dak.
- De nok is evenwijdig aan de Achterweg.
- Uitbreidingen in de kap zijn niet toegestaan.
- Rookdoorvoeren worden verzameld in een verzamelkap aan het hof/erf (niet zichtbare) kant vanaf de weg.
- De entree van het gebied is aan de Engweg.

Twee-onder-een-kap woning:

- Het nieuwe volume op de locatie van de hooimijt van één laag met een kap heeft een voetprint van ongeveer 12 x 12 meter. De bouwmassa is gebaseerd op de naast gelegen bestaande woningen.
- Eenvoudige hoofdvorm met zadeldak.
- Bijgebouwen zoals bergingen komen aan de achterzijde van de woning.
- De entree van het terrein is aan de voorzijde.

Materiaal en kleuren:

Appartementencomplex:

Gevel bekleding schuur
Zwarte houten planken



Dak bekleding
Zwart staal / pannen



Kozijnen
Zwart hout



Twee-onder-een-kap woningen:



Gevel bekleding
Licht metselwerk



Dak bekleding
Zwart pannen



Kozijnen
Zwart hout

Objectcriteria zonnepanelen:

- Plaatsing alleen op daken en niet op gevels.
- Kleuren gelijk aan dakbedekking.
- Bijbehorende installaties in het bouwwerk plaatsen. In geval van twee-onder-een-kap woning mogelijk in achtertuin.

Criteria voor de buitenruimte:

- Parkeren bij de het appartementencomplex geschiedt alleen aan de achterzijde van het terrein.
- Bestrating van het achtererf van het appartementencomplex in grotendeels half-open bestrating met name bij de parkeervakken. Met de aanleg streven naar een dorps en landelijk

karakter. binnenhof/erf in patchwork met diverse betonklinkers om een traditioneel boerenerf na te bootsen.

- Waar mogelijk bestaande bomen behouden.
- De tuinen rondom het appartementencomplex met lage hagen en verschillende groene planten.
- Parkeren bij de twee-onder-een-kap woning aan de voorzijde van de woning bij voorkeur half-verhard.

Beplanting en bestrating

De bestrating van het achtererf van het appartementencomplex zal bij de parkeervakken grotendeels in half-open bestrating uitgevoerd worden. Het binnenhof/erf in patchwork met diverse betonklinkers om een traditioneel boerenerf na te bootsen. Lage hagen en beplanting zoals leilindes en hortensia's.

