

ONTWIKKELING GIJSBRECHT MIDDENWEG OUDERKERK A/D AMSTEL BEELDKWALITEITSPLAN



Adviesbureau Haver Droeze - oktober 2023

COLOFON

Opdrachtgever:



Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht
van Aemstel

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

oktober 2023

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

INHOUD

1. INLEIDING
2. LOCATIE
3. STRUCTUUR
4. VERKAVELING EN ONTSLUITING
5. WONINGTYPOLOGIE EN ARCHITECTUUR
6. BUITENRUIMTE
 - 6.1 ERFGRENZEN
 - 6.2 OEVERS
 - 6.3 GROEN
 - 6.4 MATERIALISATIE VERHARDING & BRUGGEN



1. Inleiding



Pentekening Amsteldijk



Ouderkerk aan de Amstel



Ouderkerkerplas

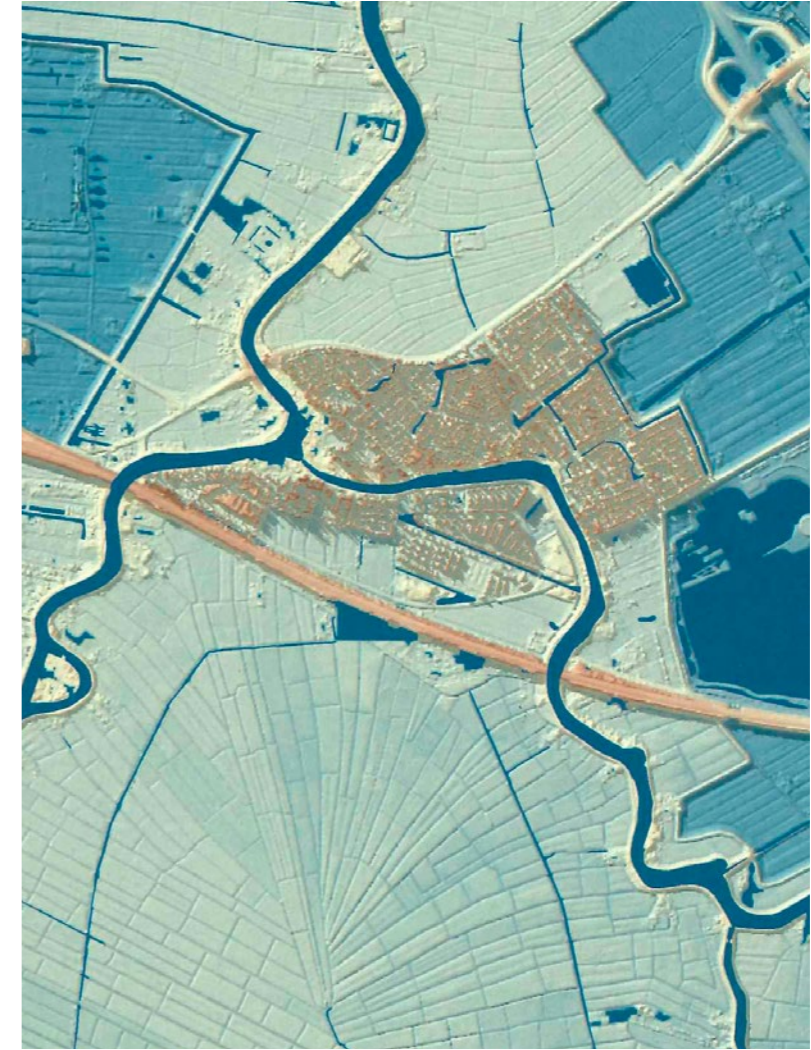
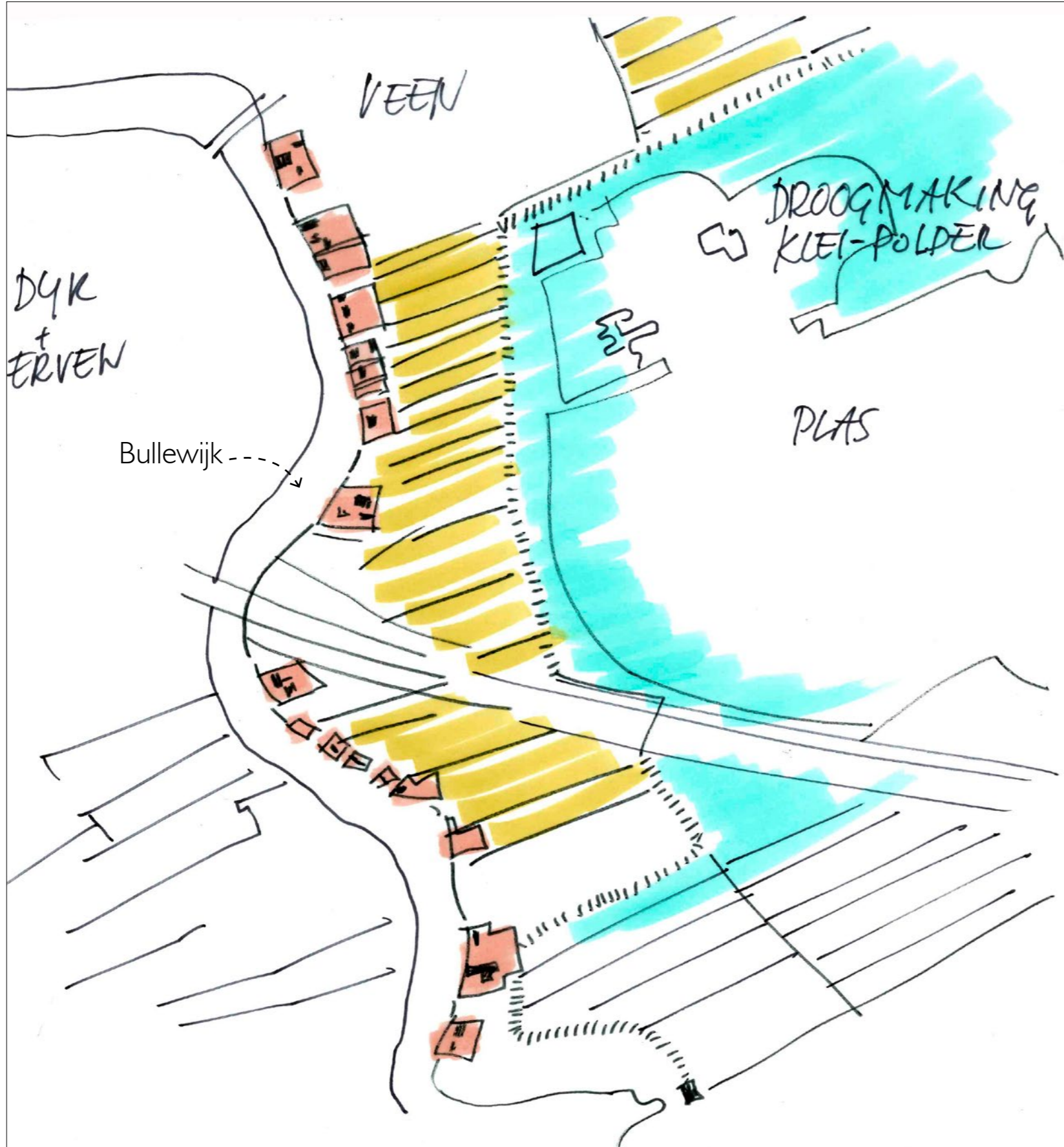


Veenpolder met paarden

Plan

Het onderliggende plan betreft de herbestemming van het (voormalige) manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel te Ouderkerk aan de Amstel tot een landelijke woonbuurt. Het manegeterrein maakt onderdeel uit van een zone veenbovenlanden aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Ouderkerk, die gelegen zijn tussen de Holendrechteweg en de Hoogendijk. Deze veenlandjes zijn een overgebleven relict van een groter veengebied, dat na gedeeltelijk te zijn verveend in de tweede helft van de 19e eeuw is drooggemaakt tot de Holendrechteweg. De polderscheiding wordt gevormd door de Hoogendijk, waardoor de veenbovenlanden opgesloten worden tussen deze kade en de Holendrechteweg en veenrivier de Bullewijk. Een aantal bovenlandjes hebben een stadsrandfuncties gekregen, waaronder een tennisbaan en een kwekerij. Van de drie veenpercelen die bij de manege behoren is de noordelijke, direct gelegen tegen de komgrens van Ouderkerk, ingericht geweest als Manege Gijsbrecht van Amstel en de twee overige percelen als grasland voor beweiding.





het landschap van de Amstel en Bullewijk met veenpolders en droogmakerijen, en met de zandwinning in de droogmakerij

2. Locatie



Middenweg direct achter de dijk



Middenweg vanuit de veenpolder naar de dijk



Voormalig manegeterrein met binnenbak

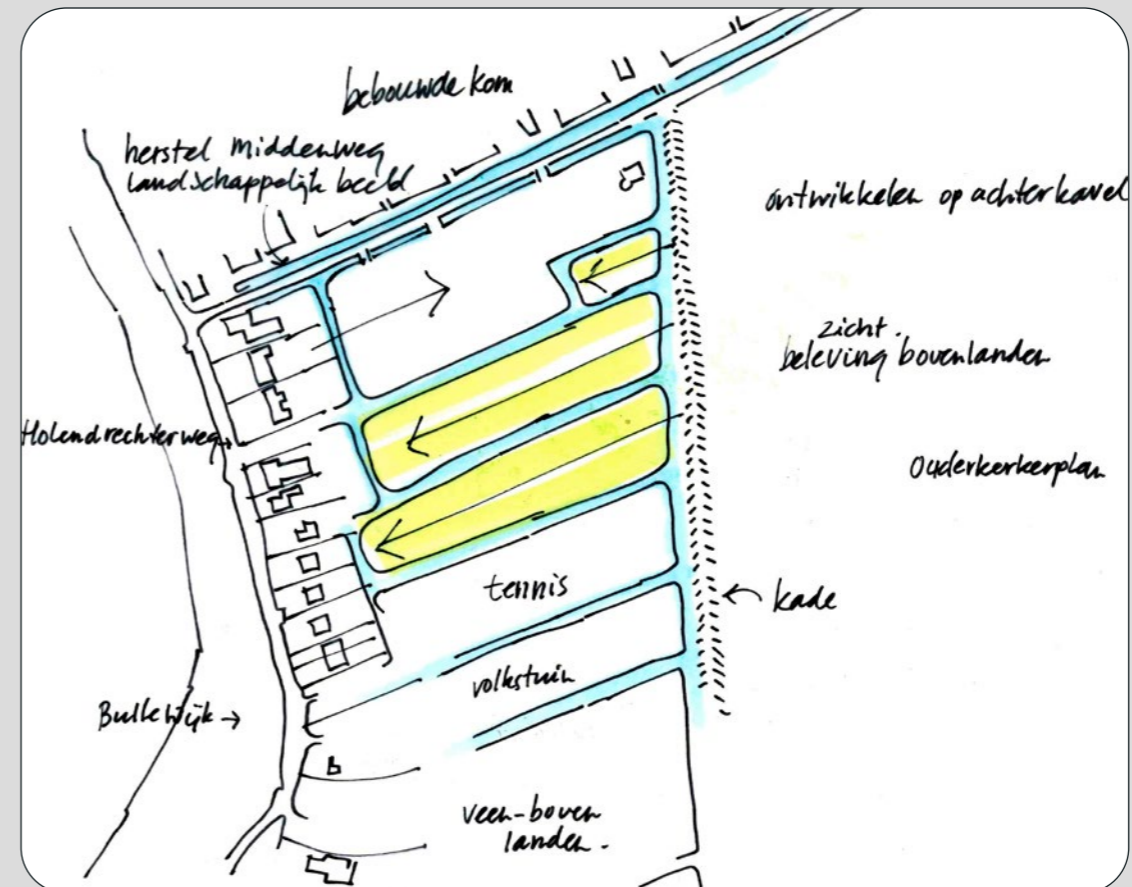


Veenpolder - percelen tussen manegeterrein en tennisbanen

Karakteristiek omgeving

De locatie is ruimtelijk gelegen buiten de bebouwde kom en valt binnen het beleidskaders van de Amstelscheg. De onderscheidende ruimtelijke karakteristieken waarmee we hier te maken hebben, zijn: de als hoofdontginningsas, met kronkelige verloop, de veenbovenlanden met slagenverkaveling, rafelige slootranden en beplantingselementen; hoogteverschillen door de dijken en kades en de lage polder, droogmaking met rationele verkaveling en hier ter plaatse in de jaren 80 uitgegraven Ouderkerkerplas. De grens tussen bebouwde kom van Ouderkerk en de veenbovenlanden wordt gevormd door de Middenweg, een van de oude polderwegen.

In de verkavelingsschets is zoveel mogelijk ingespeeld op de lokale karakteristieken en worden deze aangegrepen om verschil te maken tussen de ontginningszone langs de Holendrechtterweg, de zone van de veenlandjes aan de Middenweg en de open droogmaking met daarin de het recreatiegebied van de Ouderkerkerplas.



de opbouw van het landschap



1. Rand van de Bullewijk - Holendrechtweg



Baksteen huis met fraai industriële schuur



2. Oude polderweg veenpolder - Middenweg



Door beplanting ingekaderde weg met smal polderprofiel



3. Uitgegraven droogmakerij - Oudekerker plas

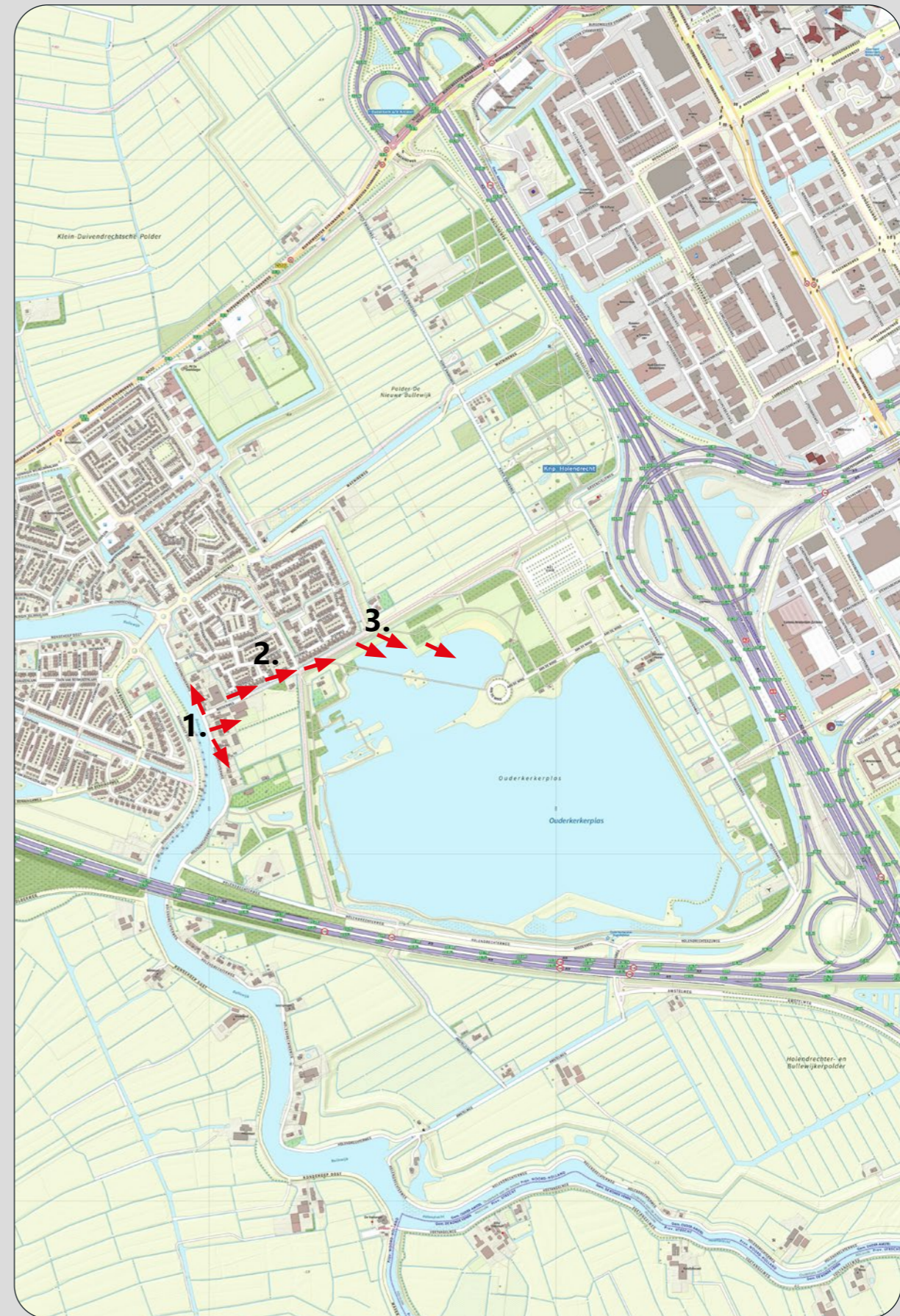


Natuur- en recreatiegebied rond de zandwinning



Morfologie

Langs de Holendrechtweg - de ontginningsbasis - komt vanouds de meest dichte bebouwing voor met baksteen als bouw materiaal en pannen daken. Direct daarachter ontstonden bedrijventerreinen: verder van de weg, lager gelegen en opgetrokken uit minder kostbare bouwmaterialen zoals hout en metaal (en later beton). Gaat men de teensloot over dan betreedt men de veenpolder die ingericht is op agrarische exploitatie en was dus tot in de 20ste eeuw spaarzaam bebouwd. Relatief smalle opstreckende percelen gescheiden door sloten met evenwijdig aan de percelen op gezette afstanden smalle polderwegen, zoals de Middenweg. De wegen vaak begeleid door opgaande beplanting zoals (knot)wilg, Els en Populier. Komt men bij de kade op de achtergrens van de bovenlanden dan ligt er in de diepte een veel strakker landschap, de droogmakerij. Deze is nog zakelijker opgezet en strakker uitgevoerd en bestaat uit kostbare landbouwgrond wat oorspronkelijk ook zichtbaar was aan het ontbreken van beplanting. Hierin is - weer - de Ouderkerkerplas uitgegraven die na de zandwinning als recreatieplas is ingericht met langs de oevers bosjes en bosschages en een net van kleine paden.

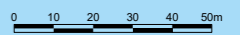


foto's in de omgeving



Stedenbouwkundige structuurkaart

10

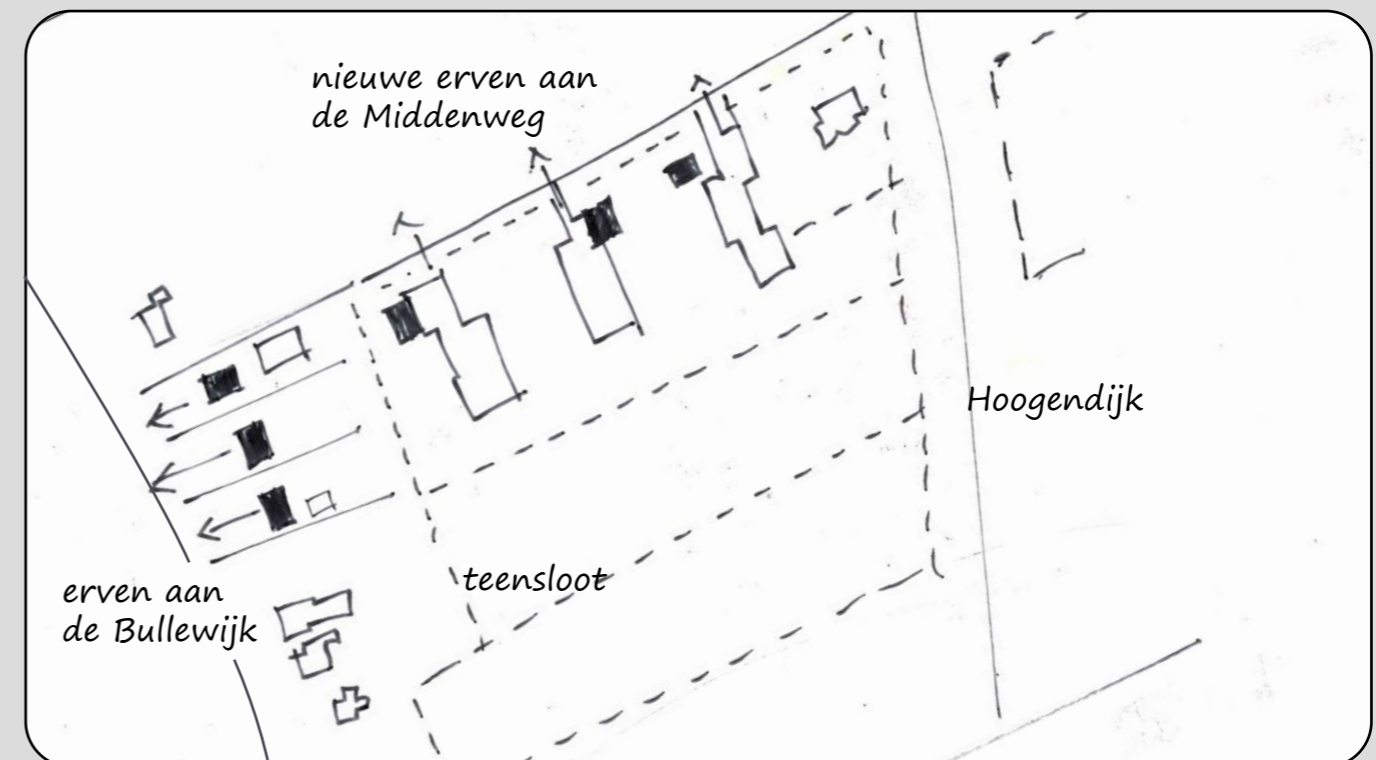


3. Structuur



buitenkant van het manegeterrein - een polderbosje

De verkaveling sluit aan op de het oriënterend principe van de bebouwing. De landelijke bebouwing in deze regio is altijd georiënteerd op een ontginningslijn, weg of waterloop. De kavels aan de Bullewijk zijn daarop georiënteerd, met een diversiteit aan type woningen, fraaie boerderijen en af en toe een buiten. De achtererven hiervan met de bijgebouwen en schuren lopen door tot de teensloot. De dwars op de Bullewijk gelegen Middenweg vormt vervolgens de ruimtelijke ontsluiting van de nieuwe bebouwing op het manegeterrein. De landelijke benadering vraagt hier om de groepering van de woningen om drie nieuwe erven. Samen met een aantal verbeteringen aan de openbare ruimte w.o. de aansluiting van de Middenweg op de Holendrechteweg, wordt een integrale kwaliteitsslag voorgesteld van herstel van watergangen, w.o. de teensloot, natuurzone aan de zijde van de Hoogendijk, waarborg van de instandhouding van de twee overgebleven graslanden, sloop bouwval manege en sanering van de gronden.



de structuur reageert op het landschap en voegt zich hierin

VERKAVELINGSPLAN

Holendrechteweg

Nederhoven

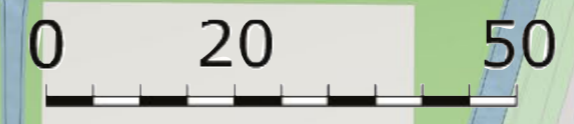
anevelt

Middenweg

Hoogendijk

Holendrechteweg

-  woning
-  woonerf
-  bomen
-  achterweg
-  brug



4. Verkaveling en ontsluiting



Bullewijk



dijk van de Bullewijk (Holendrechteweg)



Middenweg



polderpad

Het verkavelingsplan gaat uit van een landelijke woontypologie in een ervenstructuur. Binnen deze structuur zijn de woonpercelen (met overwegend bestaande woningen) aan de Holendrechteweg tot aan de teensloot georiënteerd op de veenrivier de Bullewijk, en de overige nieuwe bebouwing is, in de vorm van drie afzonderlijke erven op het veenbovenland tussen de teensloot en de Hoogendijk georiënteerd op de Middenweg. De ontsluiting van de erven via een brug of dam op de Middenweg, is vooral ook een ruimtelijke oriëntatie en voornamelijk bedoeld voor langzaam verkeer, vanwege het smalle profiel. De noodzakelijke auto-ontsluiting verloopt via het eerste deel van de Middenweg, dat breder is, via een door het plangebied lopend informele achterweg naar de erven, waar geparkeerd wordt. Zo wordt voorkomen dat de Middenweg wordt belast met autoverkeer. Via één erf is een rondrijroute mogelijk voor calamiteiten en het afval-inzamel voertuig.

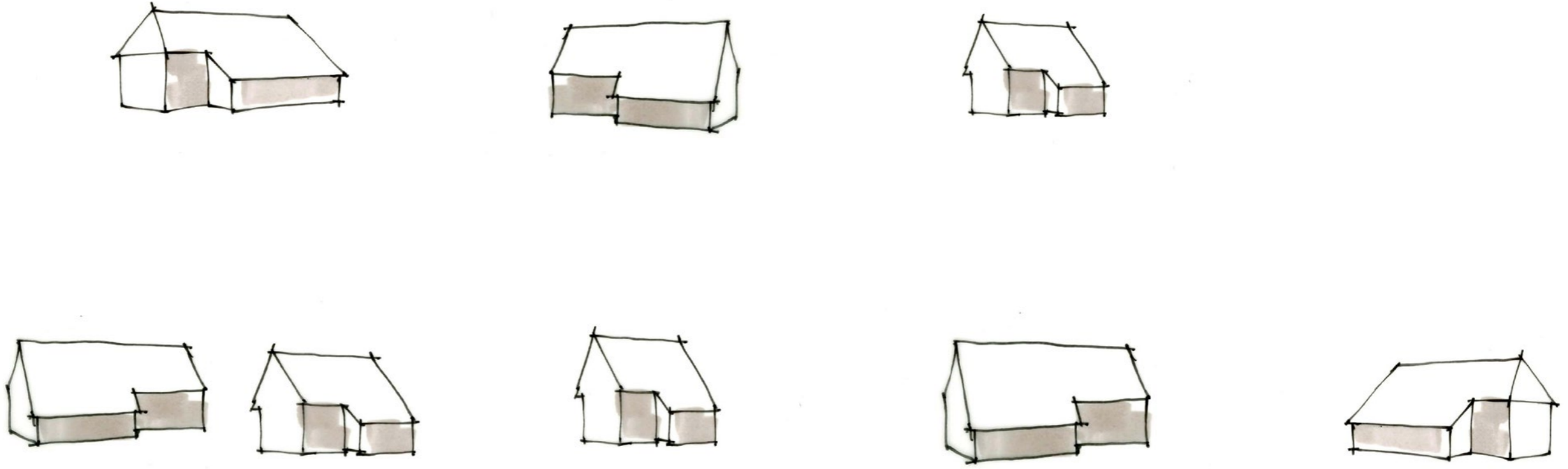
De erven aan de Bullewijk hebben een formeel-landelijke uitstraling, divers, maar met vaak bakstenen woningen, herenboerderijen en een siertuin. De teensloot vormt de achtergrens van deze erven. In de verkaveling wordt één rij woningen (beneden-boven woningen) gerealiseerd op het achtererf van een dergelijke kavel, de voormalige dienstwoning van de manege. Dit rijtje krijgt een eigen uitstraling met hout in de gevel en in samenhang met de aanwezige woning aan de Holendrechteweg.

De drie erven langs de Middenweg krijgen elk een eigen identiteit en zijn gegroepeerd in 3 ensembles.



het achtererf (voor de teensloot), en de drie woonerven met ieder een eigen typologie, hoofdhuis en brug

Elk erf wordt qua architectuur, samengesteld uit een eigen palet aan massa's en materialen, waardoor een onderscheidende identiteit ontstaat met de specifieke vorm van erf en positionering van hoofdhuis en erfwoningen. Het karakter is informeel met landelijke materiaalvoering en veel groen. De samenhang wordt bereikt door structuur van de openbare ruimte: éénheid van erfinrichting, materiaal, erftoegang en groenstructuur.



5. Woningtypologie en architectuur



Huidige bebouwing, geschakeld of vrijstaand op de dijk met bedrijfsruimte achter op het talud van de dijk



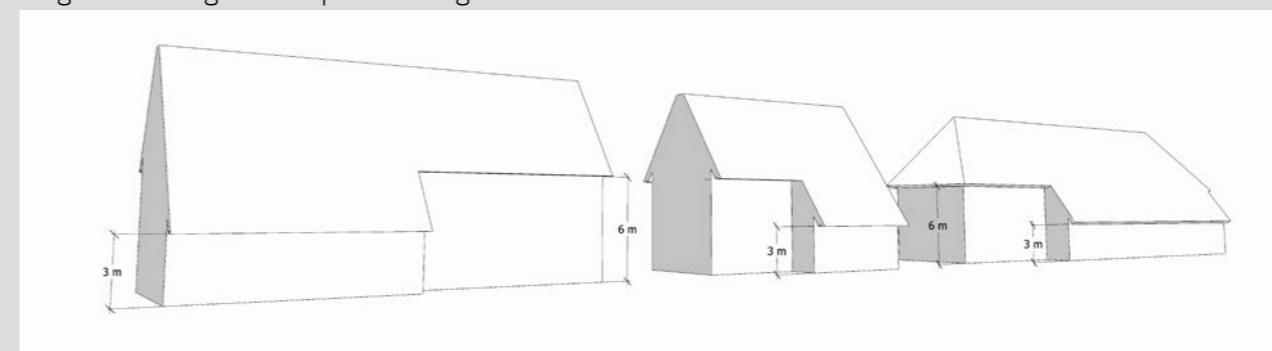
Boerderijen met erven achter de dijk



De erven als samenhangende cluster van bebouwing rond een erfruimte, zijn gericht op de Middenweg met een hoofdhuis aan deze zijde, dat zich onderscheidt in vorm en architectuur.

- Gebouwd wordt voor starters, gevorderden in de wooncarrière, en 'empty nesters'. Hiervoor zijn beneden-bovenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen getekend. In vorm zijn de verschillende bouwvolumes één familie: woningen met één tot twee bouwlagen en een kap met hoge nok. Het dak is prominent aanwezig, waarbij elke woning aan minimaal één zijde laaggekapt is (goot op maximaal 3 m.). De gebouwen hebben door de kappen en de kopeinden een duidelijke richting waarvan gebruik wordt gemaakt om de clusters te versterken en te laten variëren. Het materiaal heeft een landelijke uitstraling en geeft uitdrukking aan de positie tegen de dijk aan, dicht bij de dijk of verder in de polder.
- Architectuur met een eigen karakter aansluitend op de polderidentiteit.
 - » Langs de dijk (Holendrechteweg) en in de polder zijn de hoofd woningen met de voorgevel georiënteerd op de weg, de bijgebouwen staan lager aan de erven achter het hoofdhuis en hebben veelal hout in de gevel.
- De (herstelde) teensloot vormt een scheiding tussen de erven aan de Holendrechteweg en de erven aan de Middenweg. Het bouwvolume hier refereert aan de bijgebouwen en loodsen van de erven aan de Holendrechteweg. Achter de teensloot, aan de Middenweg ligt een aantal nieuwe erven met ruime bebouwing in de polder, met meer groen en uit- en doorzichten naar de polder.

- Bij voorkeur één vorm (rechthoek of vierkant) en bijgebouwen er in opgenomen. Nokken hebben een duidelijke richting, gerelateerd aan de verkaveling van de polder – dwars of evenwijdig - maar met variatie. Lichte woningen, gebouwd met glazen voor- en achtergevels verwijzen naar het eigen materiaal, met een gevarieerde gootlijn en een verticaal schoorsteen-accent.
 - » Bijgebouwen maken onderdeel uit van de architectuur van de woongebouwen
 - » Volumes zijn korte rijtjes, tweekappers, en vrijstaande woningen
 - » Naar achteren in het plan neemt de openheid toe, met meer groen en doorzichten.
- De daken zijn eenduidig van vorm en niet samengesteld, De nokhoogte is gerelateerd aan die van de aangrenzende woningen van Nederhoven met een maximum van 11 m. De gootlijn kent juist variatie, waarbij alle woningen een gootlijn hebben op 2 bouwlagen en op één bouwlaag plus een variant daartussen, variërend van 3 tot max 6 m. De dakhellingen zijn relatief steil, tussen 45 en 60 graden. Dit geeft het plan een eigen karakter.



(EVE B.V.)



BeBo woning, hout in de gevel



BeBo woning, gemengde gevel



Accenten in hout



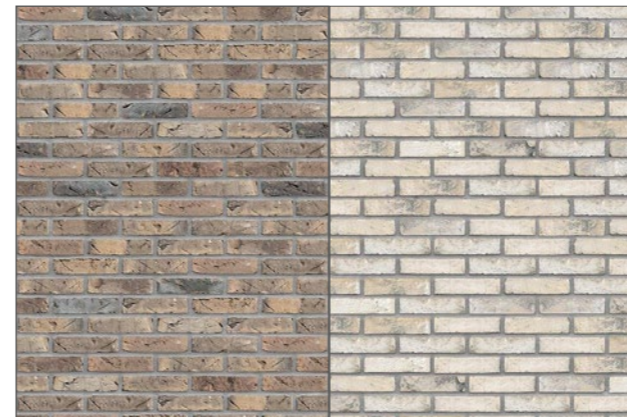
Rieten kap in eigentijdse stijl, verticaal schoorsteenelement



Lage kap a-symmetrisch



Contrasterend kozijnwerk



Gemêleerd metselwerk Crèmewit metselwerk



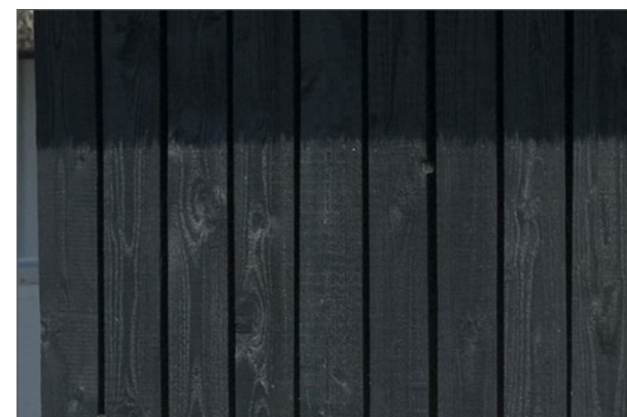
hout in gevelwerk



Eenvoudige dakvorm, egaal dakvlak



Landelijke sfeer



Gevelmateriaal in hout



Zonnepanelen architectonisch onderdeel van het dakvlak

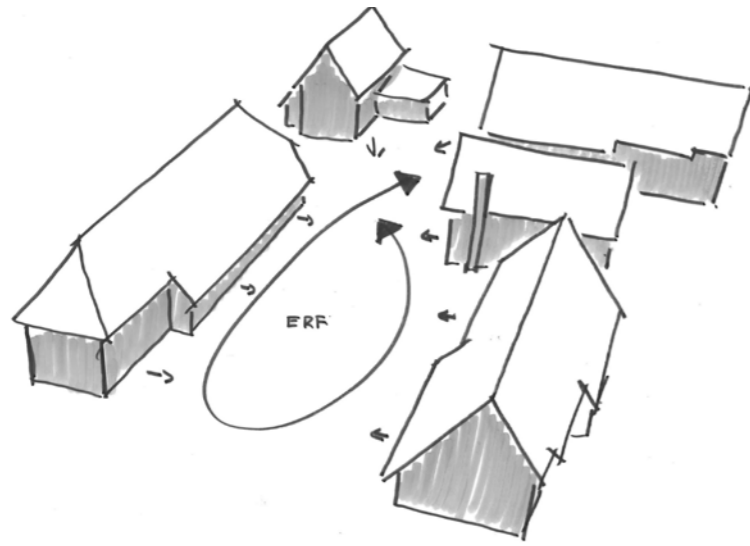
- De opzet van het plan aan de Middenweg gaat uit van woningen aan een erf. De eerste woning bij de entree van het erf krijgt het karakter van een hoofdhuis. De overige woningen zijn erfwoningen.
 - » Hoofdhuis per cluster onderscheid zich door gevelhoogte, expressie en architectuur, maar integreert in bouwvorm en materiaalgebruik
 - » Bij tweekappers kan de nok zowel in de lengterichting als in de dwarsrichting zijn
 - » De woningen aan de zuidrand hebben hoofdzakelijk een lage goot aan de landschapszijde.
- Qua architectonische beeldkwaliteit wordt aangestuurd op landelijk woonmilieu met een eigentijds karakter. Dit heeft naast de verkavelingsopzet ook te maken met de uitstraling van de bebouwing.

Belangrijk uitgangspunten hierbij zijn de oriëntatie van de woningen op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een informele en landelijke, groene uitstraling. De architectuur is hierbij een eigentijdse vertaling van landelijk wonen.

- De opgaande gevels worden in natuurlijke materialen opgetrokken: baksteen in aardetinten; warmwitte 'stucachtige' geveldelen, ondersteunt of in combinatie met douglas of eiken gebinten.
- De BeBo heeft overheersend hout in de gevel.
- De kappen hebben per erf een samenhangende uitstraling: gebakken pannen, matgekleurd; riet; hout.
- Zonnepanelen: de panelen hebben een in het dakvlak wegvallende kleurstelling of maken qua vorm architectonisch onderdeel uit van de dakcompositie.
- Kozijnwerk: in de range van wit tot aardetinten



Er is gekozen voor een opzet met drie afzonderlijke erven, die elk een eigen identiteit krijgen. De erven vertonen onderlinge samenhang en verschillen telkens op accenten. Elk erf heeft een 'hoofdhuis' dat refereert aan de boerderij op een erf. De overige woningen aan het erf hebben daarmee een aanvullende positie, zoals schuren op het erf. Door elk 'hoofdhuis' een eigen presentatie aan de weg en een eigen karakteristiek te geven, ontstaat per erf een ander beeld. De massa's van de woningen blijven gelijk evenals de hoofdopzet van de openbare ruimte. Daarbinnen variëren de detaillering en materialisatie.



Plaatsing van de woningen om het erf (EVE B.V.)



Themakaart erven/architectuur

- A Hoofdhuis: voornaam / gezicht naar de weg, extra gevelaccent
- Erfwoningen: mix langs en haaks georiënteerde kap, variantie in goothoogte

6. Buitenruimte

Landelijk wonen betekent binnen het woonmilieu een sterke groenbeleving met doorzichten 'naar buiten'. Naast de tuinen dient ook vormgegeven te worden aan een groene gemeenschappelijke of openbare ruimte en groene erfgrenzen. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden door bij voorkeur houtsingels met gebiedseigen beplanting.

In de profielen komt het karakter van de buitenruimte goed tot uiting. In de hoogte van de bouwmassa's, in de afstanden tussen de gevels, in de peilen van het water, in de hoogte en de uitstraling van het groen en tenslotte in het materiaal van bestrating, meubilair, verlichting en gevel en dakbekleding.

- Erfgrensinrichting: De inrichting van de erfgrenzen maakt een wezenlijk onderdeel uit van de kwaliteit van de buitenruimte. Op de erven zullen de direct aangrenzende woningen zonder of met een lage haag (0,8 m) aansluiten op de erfverharding. De erfscheidingen aan de Middenweg dienen te bestaan uit wat hogere losse hagen (2-2,5m), de tuinbegrenzing aan de achterweg dient beplant te worden met hoge hagen. De woningen aan de zuidrand krijgen geen erfscheiding dan de natuurlijk oever van de sloot. De onderlinge zijscheiding (haag 2m) loopt niet door tot in de waterkant maar stopt voor aan het sloottalud. Beplanting en bomen op beide oevers zorgen voor een afwisselend en dorps silhouet.
- In de materialisatie onderscheiden de erven met straatbaksteen zich tot het achterpad dat als een informeel karrespoor met grasbermen wordt bestraat.
- De erftoegangen zijn belangrijk in de beleving van de erven vanaf de Middenweg. De sloot langs de weg wordt hersteld en de toegang voor langzaamverkeer tot elk erf vindt plaats over het water. De eerste toegang vanaf de Holendrechtweg dient als auto-ontsluiting. De bruggen en dammen worden als één familie vormgegeven.



landelijk woonmilieu



- lage haag (0,8m) of géén
- lage of hoge haag
- rietkraag
- Losse haag / struweel
- Houtwal



- Groene oever + natuurlijk talud
- Zuidelijke oever

6.1 ERFGRENZEN



haag / groenscherm hoog



hagen laag



overgang publieke ruimte: lage hagen



overgang publieke ruimte: groene tuinen



slootoevers met rietberm en kruiden

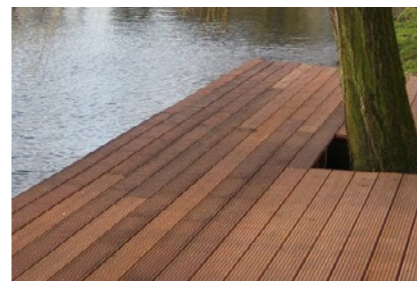


struweel / bosschage bij oever

6.2 OEVERS



Natuurlijke, groene oever



Zuidelijke oever

Voorwaarden

Groene oever + natuurlijk talud

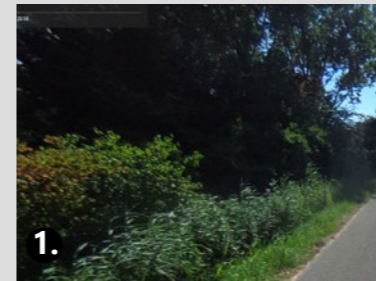
- Geen damwanden
- Geen ontgravingen
- Geen keerwanden
- Beschoeiingen van maximaal 15 cm

Zuidelijke oever:

Rietoever

- Vlonders zijn toegestaan voor max 30% van de kavelbreedte en mogen niet verder dan de oeverlijn
- Beschoeiing max. 15 cm. hoog

6.3 GROEN



1. Struweel langs sloot



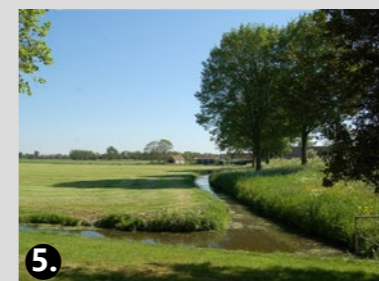
2. Bosschage



3. Bomen boven struweel achterweg



4. Solitaire boom (in publieke ruimte)



5. bomen in weiland op rand perceel, inheems assortiment



6. Knotwilgen in berm Middenweg

6.4 MATERIALISATIE VERHARDING EN BRUGGEN



- Erf
- Achterweg
- Brug / brugdam
- Erfparkeren in aanliggende privé parkeerplaatsen dienen in zelfde materiaal uitgevoerd te worden als openbaar erf.
- Erfparkeren / grasstenen



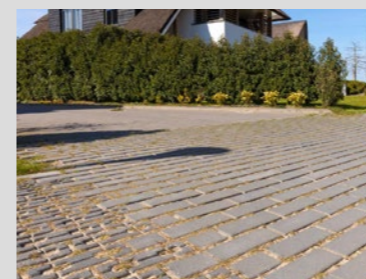
erven - klinkerverharding met veel groen



Parkeren aan het erf is herkenbaar aan de mangaankleurige klinker



Bomen staan in een plantvak



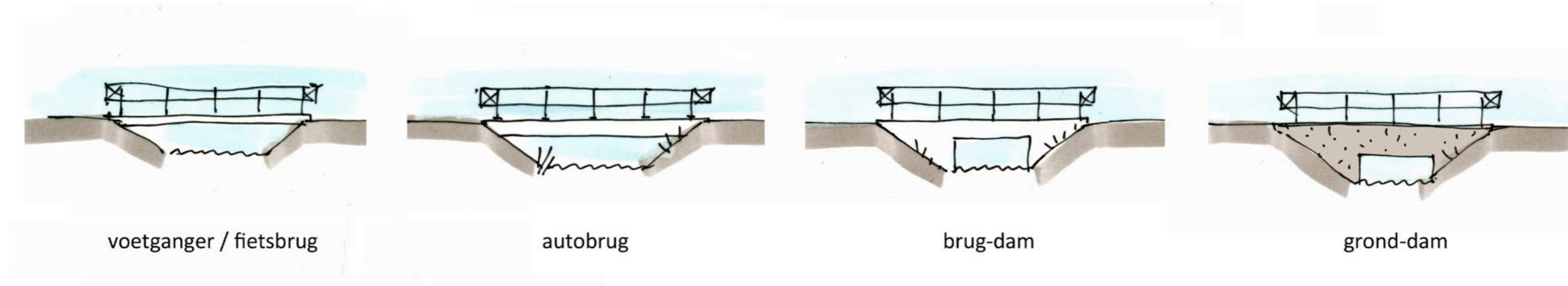
Verharding karrespoor



Groene achterweg - parkeren op open verharding



De achterweg vormt samen met het parkeren een groen beeld



bruggen - hout als referentie met de architectuur

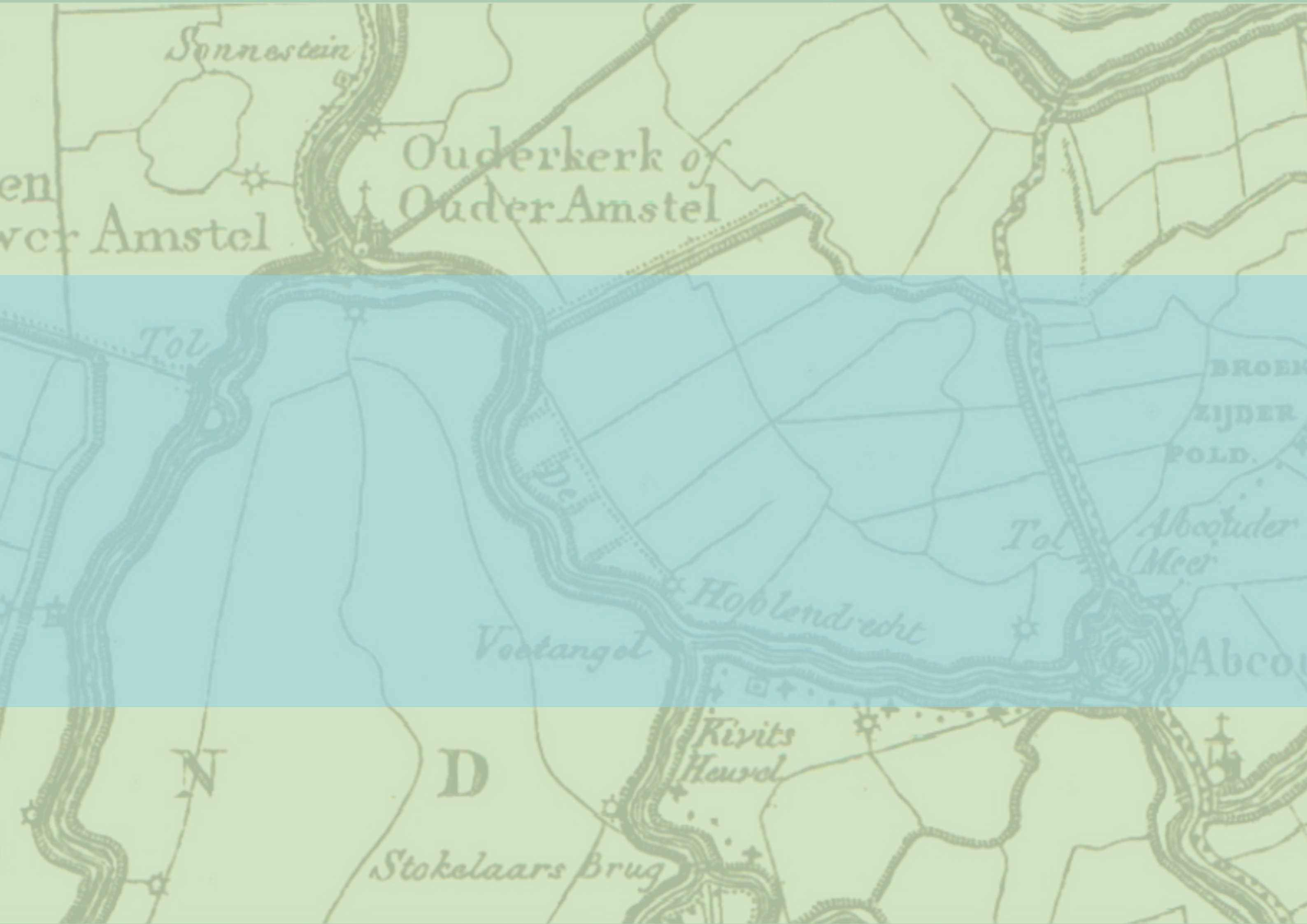


Bruggen, brugdammen en dammen zijn één familie op basis van eenduidige materialisatie, leuningwerk en brugliggers



bruggen - landelijke eenvoud





Sonnestein

en
ver Amstel

Ouderkerk of
Ouder Amstel

Tol

De

Tol

Abcooter
Meer

Voetangel

Hoplendrecht

Abco

N

D

Kivits
Heuvel

Stakelaars Brug