



Huize Ingeborg

Landgoed Den Treek Henschoten

Ruimtelijke onderbouwing

17 december 2015

COLOFON

opdrachtgever:

Landgoed Den Treek - Henschoten NV

P/a Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis
contactpersoon: mw. mr. J.M.A. Diepenhorst
Postbus 13
3930 EA Woudenberg
T. 033 286 11 66

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

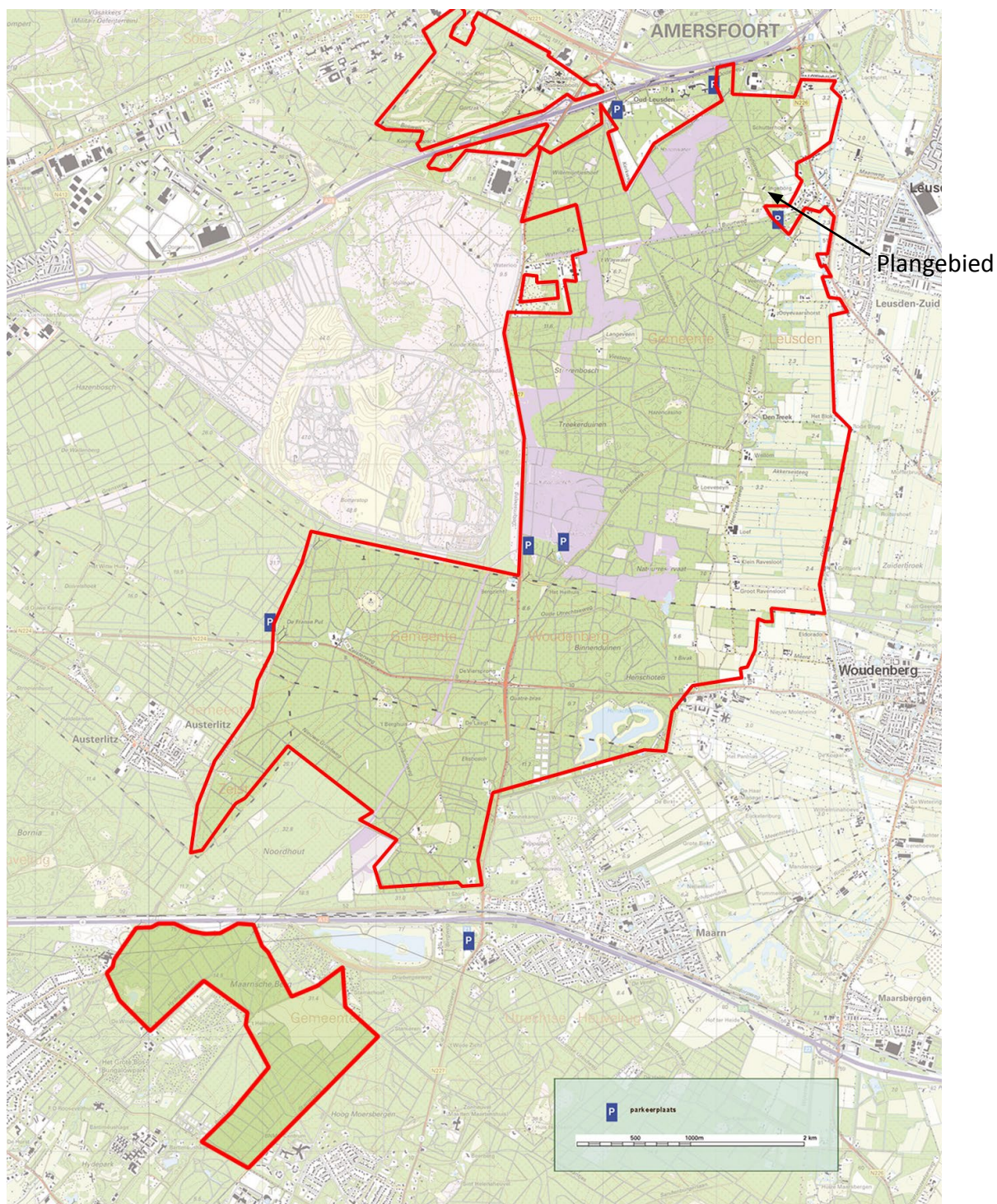
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

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

- © 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	5
2. Ontstaansgeschiedenis	7
3. Planbeschrijving	11



Afbeelding 1: Overzichtskaart landgoed Den Treck - Henschoten , het plangebied bevindt zich in het noordelijke deel van het landgoed,
bron: Schoutenhuis BV, Woudenberg

1. Inleiding

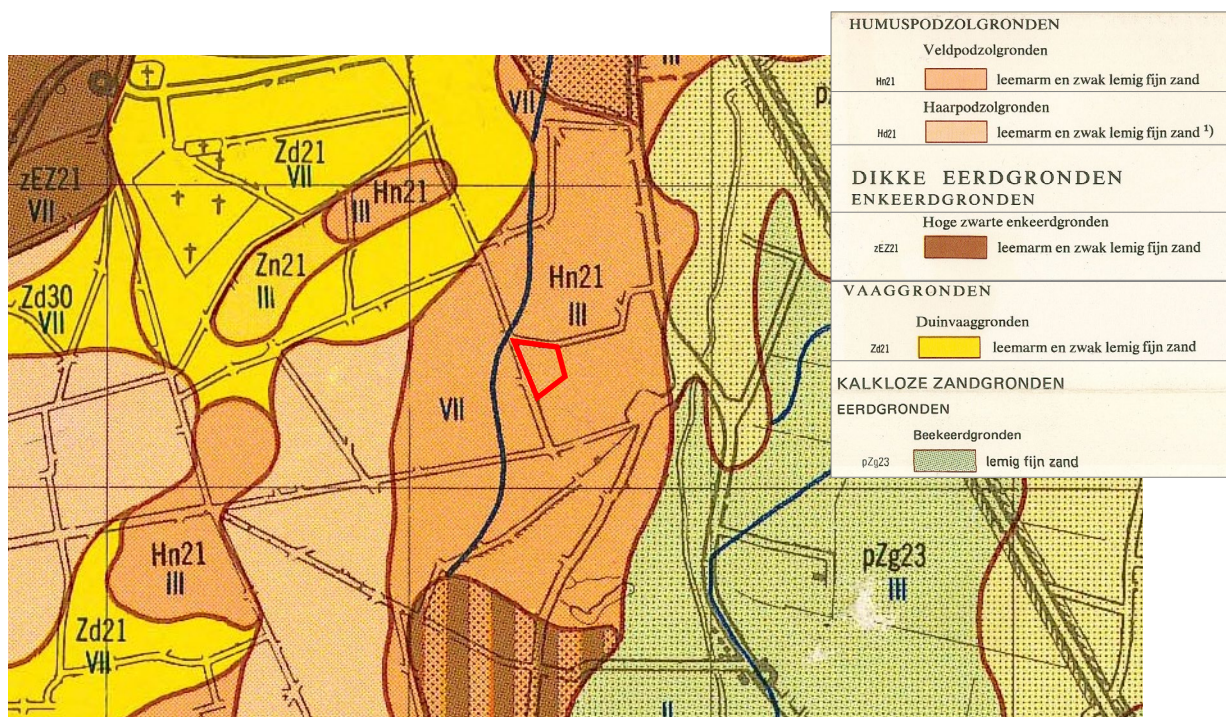
Huize Ingeborg ligt aan de Paradijsweg 15 in Leusden (zie afbeelding 1) binnen de grenzen van het landgoed Den Treek - Henschoten. In het verleden werd het gebouw gebruikt door Vakantie en Vormingscentrum De Glind, maar het is al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. In de huidige situatie is het pand al geruime tijd 'tijdelijk' bewoond door de HOD om vandalisme en kraak te voorkomen. Gesprekken met zorgpartijen om tot een nieuwe (maatschappelijke) invulling van het gebouw te komen, hebben tot op heden niet tot resultaat geleid. Teneinde de locatie weer rendabel te maken voor het landgoed, is vanuit het landgoed Den Treek – Henschoten een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van sloop en vervangende woningbouw.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat in op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het inrichtingsvoorstel. Daarbij is onder meer rekening gehouden met het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor functieverandering en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

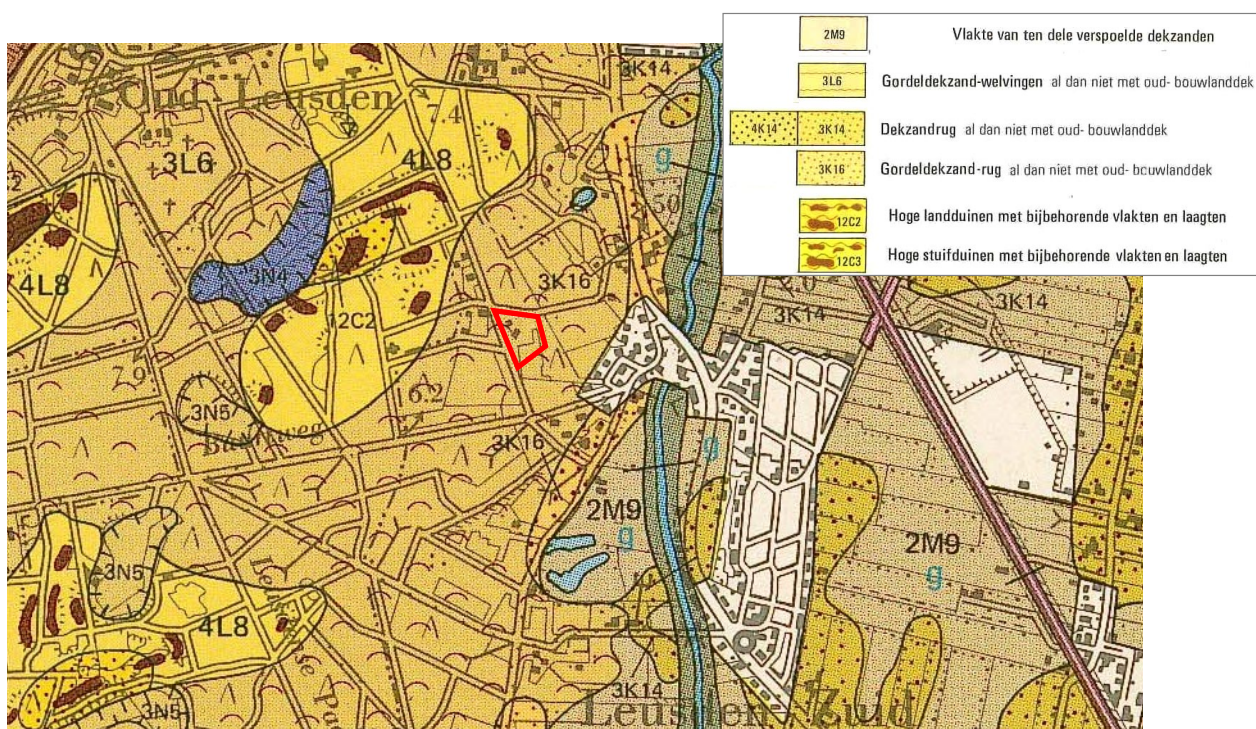
In de beoogde opzet is gekozen voor één kavel met twee woningen. De bestaande functie en bijbehorend bouwvolume bestaan uit een groepsaccommodatie met een inhoud van 1800m³. Met de nieuwbouw kunnen enerzijds de kosten voor sloop worden gedekt en anderzijds ontstaan hiermee een nieuwe economische drager die bijdraagt aan de instandhouding en ontwikkeling van het landgoed als geheel. Ook zal met het nieuwe gebruik de verkeersdruk en de impact op de omgeving door gebruikers sterk afnemen (aantal personen, parkeerruimte, privaat i.p.v. publiek gebruik). De beoogde ontwikkeling draagt zo bij aan het herstel van de rust en de verdere verbetering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het landgoed en de EHS. Samen vormen deze de grondslag voor dit verzoek om maatwerk.

Naast een toelichting op de keuze voor de situering, oriëntatie en de materialisering wordt in dit verzoek stilgestaan bij de belangrijkste aandachtspunten vanuit het beleid. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de haalbaarheid en wenselijkheid van de beoogde ontwikkelingen reeds als vraag aan het College is voorgelegd in de vorm van een principeverzoek. Hierop is positief gereageerd door het College. Voorliggende verkenning en toelichting zijn bedoeld om ambtelijk overeenstemming te bereiken over het inpassingsvoorstel.

In de hierna volgende paragrafen zal daarom worden ingegaan op de ruimtelijke karakteristieken en de beeldkwaliteit van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing. Bij de uitwerking van deze aspecten is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het uiteindelijke bouwplan zal uiteraard nog ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd.



Afbeelding 2: uitsnede bodemkaart, bron: Stiboka



Afbeelding 3: uitsnede geomorfologische kaart, bron: Stiboka

2. Ontstaansgeschiedenis

2.1 Algemeen

Landgoed Den Treek - Henschoten ligt in de gemeenten Leusden, Woudenberg, Utrechtse Heuvelrug en Zeist. Het landgoed dankt zijn naam aan het samengaan van twee landgoederen. Landgoed Den Treek is ontstaan rond 1807 toen Willem Hendrik de Beaufort I de buitenplaats Den Treek kocht met bijbehorende terreinen en opstallen. Door een huwelijk tussen Cornelia Maria van Asch van Wijk en Johannes Bernardus de Beaufort I uit een andere tak van de familie kwam het Landgoed Henschoten in de familie. Om versnippering van de bezittingen te voorkomen werd in 1908 de NV Woudenbergse Bosch- en Landexploitatie maatschappij opgericht. In 1919 werd ook het landgoed Den Treek een NV en kwamen de landgoederen onder gezamenlijk beheer.

Het landgoed ligt in de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei en omvat tegenwoordig bijna 2200ha. Het landgoed bestaat voornamelijk uit bos met aan de oostelijke rand weilanden en akkers. Verspreid in het bos liggen ook nog landbouwgronden: Langeveen, 't Waschwater (droogmakerij), heidevelden, zandverstuivingen en vennen. Ook de recreatieplas het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz maken deel uit van het landgoed. Het grondgebruik binnen het landgoed bestaat voornamelijk uit grondgebonden landbouw, natuurontwikkeling en bosbouw. Het landgoed wordt doorsneden door de N224 en de N227. Ook de A28 doorsnijdt het landgoed sinds 1986, waardoor de noordwestelijke punt van het landgoed werd geïsoleerd van de rest van het landgoed.

2.2 Landschap

Het plangebied ligt op de oostflank van de Utrechtse heuvelrug. De bodem bestaat uit gestuwde afzettingen (keileem) en dekzanden. Het keileem vormt op plekken een ondoorlatende laag, waardoor een hogere (tweede) grondwaterspiegel ontstaat (zie afbeelding 2 en 3). Historisch lag de Paradijsweg op de grens van Leusden en Amersfoort. Ten oosten van de Paradijsweg behoorden de percelen tot de Gemeente Amersfoort. Op de topografische kaart van 1875 is aan deze zijde weinig bebouwing, terwijl er aan de westzijde enkele erven liggen. Aan de noordzijde van het perceel loopt een oude zandweg naar Klein Schuttershoef. In 1916 gaat dit gebied over van gemeente Amersfoort naar gemeente Leusden.

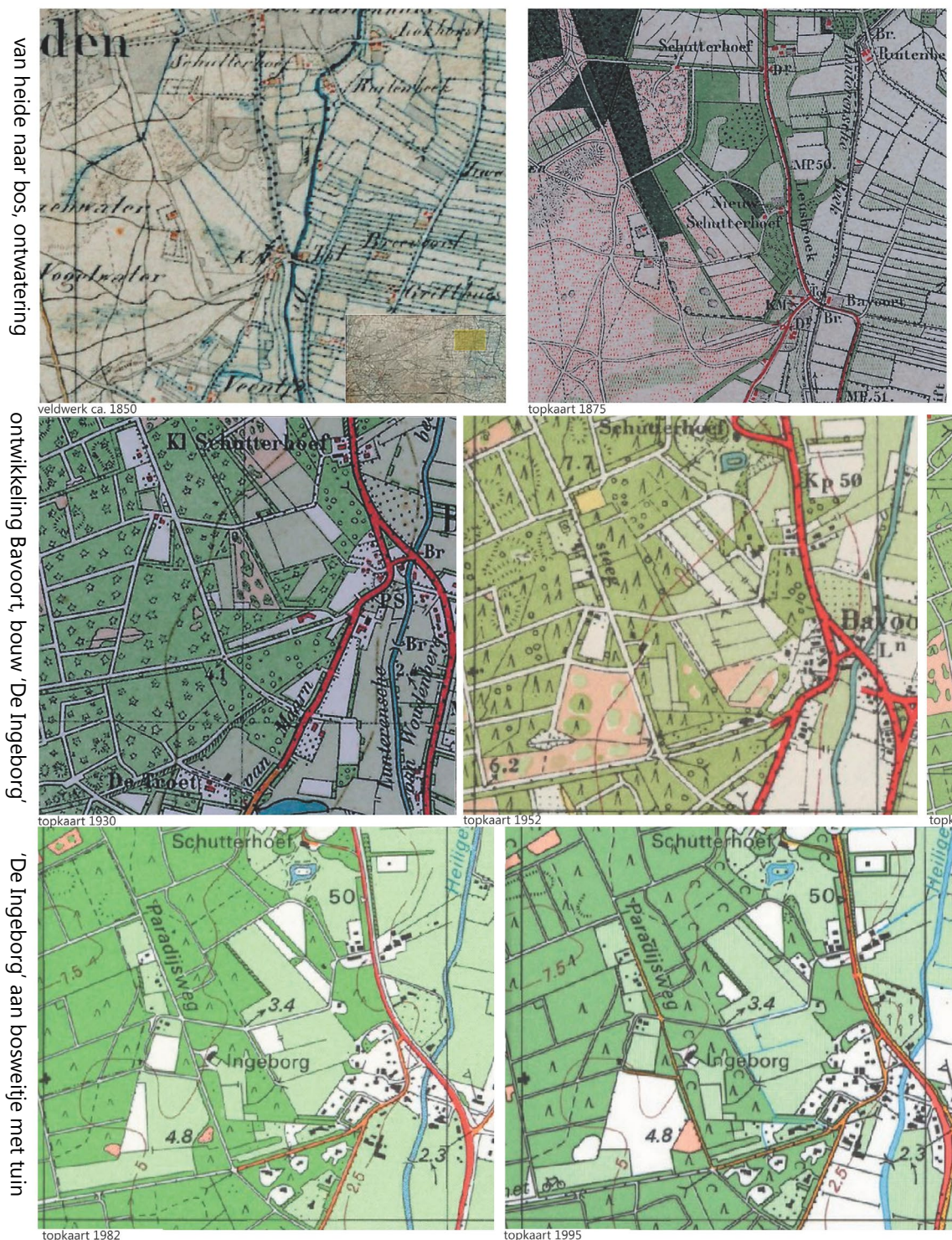
De omgeving van perceel paradijsweg 15 kent in de tweede helft van de 19e eeuw een ontwikkeling van natte heide naar naaldbos. In verband met de klaarblijkelijke wateroverlast zijn op het veldwerk van 1850 al afwateringssloten zichtbaar. In 1912 wordt het aangeduid als naaldbos met overgang naar heide in het zuidoosten en met eiken wallen langs enkele wegen en als perceelafscheiding. De kaart geeft aan dat de heide nat is, maar er ligt ook een kleine akker (afbeelding 3).



Afbeelding 4: luchtfoto Paradijsweg en Bavoort, bron: www.bing.com

2.3 Planlocatie

Op de kaart van 1930 is de gehele omgeving bebost en is bij perceel Paradijsweg 15 een stuk grasland uitgespaard in het bos met een afwijkende oriëntatie. Hierbij is op de kaart van 1952 voor het eerst 'De Ingeborg' zichtbaar. De oriëntatie van het huis is niet traditioneel en lijkt te zijn gekozen op grond van uitzicht, bezonning en reliëf met één langs gevel op het zuidoosten (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: diverse historische, topografische en kadastrale kaarten, bron: www.watwaswaar.nl

Tegelijk met Huize Ingeborg verschijnen, aan de andere zijde van de Paradijsweg, de twee gebouwen van het latere YMCA op de kaart. In de periode van 1952 tot 1973 groeit Bavoort uit tot een kleine enclave met vrijstaande woningen. Ook wordt in die periode langs de Buurtweg gebouwd in de richting van het kruispunt met de Paradijsweg (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: diverse historische, topografische en kadastrale kaarten, bron: www.watwaswaar.nl



Afbeelding 7: schets nieuwbouw in omgeving, bron: Adviesbureau Haver Droeze



Ossenstal landgoed Den Treek, landgoedgebouw met landgoedkleuren.



De Ingeborg, Nederlandse houtbouw met trekken van de Amsterdamse School.



Exotische invloeden: villa in Noorse houtbouw (Arnhemseweg).



opgetilde veranda's geven de belangstelling voor buiten aan en laten de natuur tot dicht bij (onder) het huis komen

Afbeelding 8: referenties bebouwing, bron: Adviesbureau Haver Droeze

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het inrichtingsvoorstel voor Huize Ingeborg gaat uit van sloop van alle bestaande bebouwing (totaal ruim 330m² / 1800m³) en vervangende nieuwbouw op het perceel. Doel van de ontwikkeling is om de locatie weer duurzaam als economische drager aan het landgoed te laten bijdragen. Uitgangspunt daarbij is dat de sloopkosten en herinrichtingskosten worden gedekt door de nieuwe ontwikkelingen én dat deze duurzaam bijdragen aan de instandhouding van het landgoed. De kosten voor de instandhouding en ontwikkeling van de 'groene' delen van het landgoed worden (grotendeels) bekostigd uit de opbrengsten van de 'rode componenten' van het landgoed. Het vastgoed is daarmee één van de economische dragers onder de exploitatie van het landgoed. Alleen op die manier kan het landgoed duurzaam in stand worden gehouden.

Bij het uitwerken van het inrichtingsvoorstel is overeenkomstig de uitgangspunten in het Landschaps Ontwikkelingsplan van de gemeente Leusden gekeken naar de context waar het plangebied zich bevindt: het landgoed Den Treek – Henschoten en het bosgebied op de stuwwal met recreatievoorzieningen om de natuur te beleven als contrast op de drukte van de stad (zie afbeelding 7). Ook is gekeken naar de bestaande functie, het ruimtebeslag en het volume van de bestaande situatie. Uitgangspunt is om de nieuwbouw op natuurlijke wijze in zijn omgeving te laten voegen.

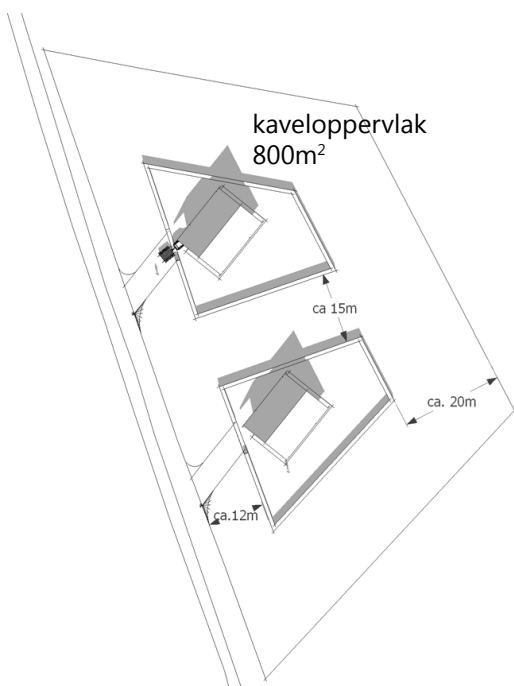
3.2 Ruimtelijke karakteristieken

Ruimtelijke kaders

Volgens het LOP (sep 2005) van de gemeente Leusden maakt het plangebied deel uit van de bosgebieden van de Utrechtse Heuvelrug. In het centrale deel van de Heuvelrug staat in beginsel de natuur voorop. De flanken van de Heuvelrug, waartoe ook Leusden moet worden gerekend, zijn aangewezen als 'verwevingsgebied' waar landbouw, natuur, recreatie en wonen op een evenwichtige manier met elkaar verbonden zijn. Aandachtspunt daarbij is dat in de huidige situatie er sprake is van een grote recreatieve druk doordat het als groepsaccommodatie functioneerde. Hierdoor landschaps- en natuurwaarden in het gedrang dreigen te komen. De visie voor de Heuvelrug gaat uit van ruimte bieden voor ecologie en het zoneren van het recreatieve medegebruik. Ook is het beleid gericht op behoud en versterking van de karakteristieke akkercomplexen op de zuidflank. Deze bieden perspectieven voor cultuurrecreatie en natuurrecreatie.

Voorliggend plan gaat uit van het wegbestemmen van een groepsaccommodatie in de kern van het landgoed waar ook vanuit het landgoed zelf de nadruk van het gebruik ligt op het behouden van rust en extensieve vormen van recreatie (zoals wandelen, fietsen, skaten en paardrijden). Het gebouw biedt ruimte aan groepen van ruim 50 personen. Het omzetten van het gebruik als groepsaccommodatie naar wonen sluit aan bij het beleid van het landgoed om hier de rust zoveel mogelijk te herstellen.

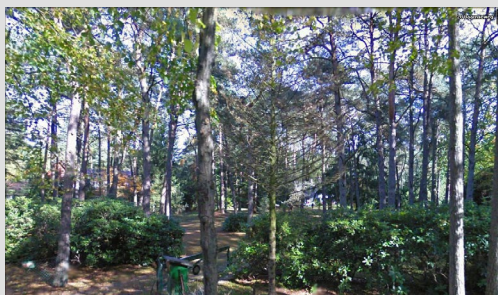
Het rapport Bouwen aan het landschap op de tussenschaal bevat een aantal concrete handreikingen en aanbevelingen bij functieveranderingen in het buitengebied. Het perceel ligt binnen het gebied dat in het rapport is aangeduid als 'bosgebieden'. Het rapport bevat voor dit landschapstype geen concrete aanbevelingen of richtlijnen. Wel is voor de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nadrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving.



locatie als open plek in het bos

Afbeelding 9: principes en indeling kavelinrichting
bron: Adviesbureau Haver Droeze

Op 11 september 2014 is een eerdere versie van het plan aan de Welstandscommissie voorgelegd. In deze versie is uitgegaan van de inpassing van één woning in plaats van twee woningen. Ondanks deze wijziging zijn de twee hoofdadviezen zeer toepasbaar op onderhavig plan. Een advies was om de garage/bijgebouw in het hoofdvolume op te nemen. Dit is overgenomen en opgenomen in paragraaf 3.3 Nieuwbouw. Het tweede advies luidde om duidelijkere richtlijnen mee te geven wat betreft de verschijningsvorm van de nieuwbouw. Hier is een nieuwe paragraaf aan gewijd, namelijk paragraaf 3.5 Beeldkwaliteit.



(losse) haag tussen erf en bos



binnen de haag een comfortabele
buitenruimte te creëren

Afbeelding 10: referenties kavelinrichting, bron: Adviesbureau Haver Droeze

Bebouwingsstructuren

De ligging van het bestaande gebouw als vrijstaand object in het bos wijkt af van de bestaande bebouwing (schuren en boerderijen) langs de Paradijsweg. Enkele authentieke boerderijen langs de Paradijsweg zijn van het Saksische type met een rietkap met wolfseind of een pannendak met versierde daklijsten en een symmetrische (voor)gevelindeling. Vanouds waren er ook schuren op de erven, maar dergelijke schuren zijn niet bewaard gebleven. Het waren kleine boerderijen die vroeger vermoedelijk vooral schapen gehad zullen hebben. Historisch liggen deze erven in Leusden aan de westzijde van de weg terwijl de oostzijde van de weg tot 1916 bij Amersfoort hoorde en nooit bebouwd is. Karakteristiek voor Landgoed Den Treek is het kleurgebruik bij boerderijen en lokale woningen die deel uitmaken van het landgoed (landgoedkleuren).

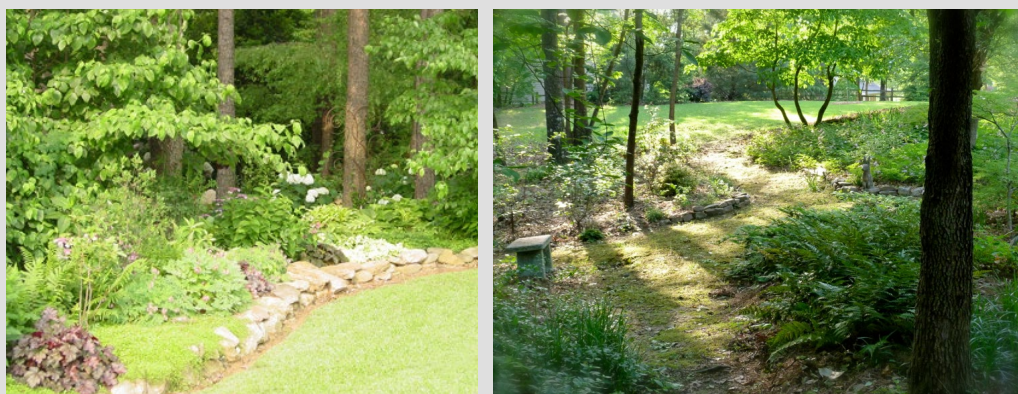
In de omgeving van Bavoort zijn in de eerste helft van de 20e eeuw verschillende karakteristieke villa's gebouwd met een eigen stijl en karakter: Amsterdamse school, Noorse houtbouw, Duitse en Engelse cottage- en landhuisstijlen (zie afbeelding 8). De boerderijen en villa's hebben een rijke ambachtelijke detaillering gemeen. Veel erven zijn nu door een haag omgeven die refereert aan vroegere wildkeringen rond erven en bouwlanden. Binnen de haag zijn nu tuinen aangelegd.

De recreatieve objecten (clubhuizen, groepsverblijven, studiecentra) die eveneens in dit gebied gebouwd werden, kenmerken zich juist door hun gerichtheid op de natuur (ramen, openslaande deuren, veranda's en balkons) en een eenvoud in constructie en houtbouw. Het gebruik van hout voor schuren of delen van gevels is eigen aan de bosrijke streek. Net zoals veldkeien in bestrating, als fundament of als markering refereren aan de Stuwwal.

Huize Ingeborg vertoont verwantschap met de villa's en recreatieve objecten in de omgeving, zoals het Kamphuis (later: Kampschuur, Paradijsweg 4) en de oorspronkelijke bebouwing van de Internationale School voor Wijsbegeerte (Dodeweg 8).

3.3 Nieuwbouw

Huize Ingeborg werd in het verleden gebruikt door Vakantie en Vormingscentrum De Glind, maar het is al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. Gesprekken met zorgpartijen om tot een nieuwe (maatschappelijke) invulling van het gebouw te komen, hebben tot op heden niet tot resultaat geleid. Met het wegvallen van de gebruiksfunctie zijn ook de inkomsten uit deze economische drager teruggelopen. Teneinde de locatie weer te laten bijdragen aan de instandhouding van het landgoed, zijn door het landgoed plannen ontwikkeld voor vervangende nieuwbouw met een woonfunctie.



woodland gardening - de aanwezigheid in het bos is zichtbaar in subtiele toevoegingen aan de bestaande sfeer

Afbeelding 11: referenties kavelinrichting, bron: Adviesbureau Haver Droeze

Om de daarmee samenhangende kosten te kunnen dekken gaan voorliggende plannen uit van het bouwen van twee woningen met elk een inhoud van 600m³. De bestaande bebouwing beslaat een relatief klein oppervlak (ruim 330m²) maar heeft met een inhoud van 1800m³ een fors volume. Het bestaande gebruiksoppervlak (bebouwing + voorterrein/parkeerplaats) beslaat in de bestaande situatie een oppervlakte van ruim 3000m². Het oppervlak van de nieuwe woonkavels bedraagt elk 800m². De overige gronden (1400m²) worden toegevoegd aan de EHS. Op grond van die mogelijkheden is er tussen het landgoed en de gemeente overeenstemming dat, gelet op de maatschappelijke meerwaarde die de nieuwbouw per saldo oplevert, ruimte moet worden geboden voor twee woningen van 600m³. Om de beeldkwaliteit te waarborgen, bestaat de wens vanuit de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Leusden om een robuust woonvolume inclusief garage / bijgebouw te creëren.

3.4 Kavelinrichting

De gekozen verkavelingsopzet komt overeen met de bestaande oriëntatie waarbij de voorzijde van de bebouwing gericht is op de Paradijsweg en de lange zijden van het gebouw zich richten op het noordwesten en zuidoosten (zie afbeelding 9). De voorzijde van de bebouwing dient als entree en heeft een ander karakter dan de achterzijde die zich meer op het landschap richt. De entree (publiekszijde) is gericht op het westen en biedt ruimte voor parkeren en biedt tevens de toegang tot een garage aan de oostzijde van de woningen. Vanuit de woningen lopen verschillende zichtlijnen naar het bos en het (meer open) natuurontwikkelingsgebied.

De oriëntatie van De Ingeborg confirmeerde zich niet aan andere aanwezige richtingen in het landschap en hield meer verband met bezonning en uitzicht. Deze oriëntatie met een nokrichting zuidoost – noordwest en de voorgevel naar de weg gekeerd wordt overgenomen voor de nieuwbouw. Gekozen is voor één zelfde oriëntatie voor de beide nieuwe bouwvolumes; dit schept rust. Het bestaande perceel is in twee gelijke stukken verdeeld; het ruimtebeslag blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe grens tussen de twee percelen loopt van min of meer het midden van de (zuid)oostelijke perceelgrens naar min of meer het midden van de (noord)westelijke perceelgrens.

Voor een optimale bezonning en bereikbaarheid is de woning in de noordelijke helft van de nieuwe kavel gesitueerd, op ongeveer 20m uit de (zuid)westelijke grens langs de Paradijsweg.

De plekken dicht rond de woningen kunnen van onderbegroeiing worden ontdaan en als tuin ingericht worden. Gezien de natuurontwikkeling die op de aangrenzende terreinen plaatsvindt, dient de inrichting van de omgeving van de woningen zoveel mogelijk gericht te zijn op de beleving van het landschap. De inrichting dient daarom zo natuurlijk mogelijk te worden gehouden. De zichtlijnen vanuit de huizen naar het omliggende landschap en vice versa lopen over hagen heen. Op boomkroonniveau lopen de omgeving en de tuin in elkaar over. Zichtbare afrasteringen (geen hagen) op de perceelgrens zijn minder gewenst (zie afbeelding 10 en 11).

De ontsluiting geschiedt net als in de bestaande situatie via de Paradijsweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de directe omgeving van de woningen. Verlichting dient terughoudend te worden toegepast en zo laag mogelijk bij de grond te worden geplaatst om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

3.5 Beeldkwaliteit

Op advies van de Welstandscommissie en van de gemeente Leusden is er een beeldkwaliteit paragraaf opgenomen waarin de verschijningsvorm duidelijke richtlijnen meekrijgt. Wat betreft het architectuurbeeld zijn wordt er gekozen voor de meer sobere houtbouw van groepsverblijven als verwijzing naar de voormalige functie van het terrein. Van belang is dat de nieuwe bebouwing duidelijk één geheel vormt en er een duidelijke keuze wordt gemaakt in één bouw- en architectuurstijl. Er wordt, gezien het historische onderscheid tussen de oost- en westzijde, niet aangesloten bij het boerderijkarakter van de bestaande woningen langs de Paradijsweg. De band met het landgoed zou kunnen worden versterkt door de keuze in bouwstijl en kleurgeving.

Het uitgangspunt voor de architectuur is een rechthoekig bouwvolume onder een fors zadeldak met overstekken. Dit architectuur dient gericht te zijn op de natuur en te bestaan uit een eenvoudige houtbouwconstructie met referenties aan het bestaande pand. Dit is in overeenstemming met gelijksoortige gebouwen zoals de School voor Wijsbegeerte (Dodeweg 8) en het Kamphuis (later: Kampschuur, Paradijsweg 4), en in tegenstelling tot de boerderijbebouwing verderop langs de Paradijsweg en de villa's in Bavoort.

Teneinde een koper zoveel mogelijk vrijheid te geven om de kavel en het bouwplan naar eigen inzicht en wensen in te vullen, zijn in dit principeverzoek enkel referentiebeelden opgenomen. Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst aan het Welstandsbeleid van de gemeente. Daarnaast zal een terreininrichtingsplan deel uitmaken van de bouw aanvraag.



