

Arnhemseweg 74 te Leusden

Opgave

De eigenaar van de Arnhemseweg 74 wil de bedrijfsbestemming omzetten naar een woonbestemming. In ruil voor het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing wil de eigenaar een extra woning realiseren op deze locatie. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten opzichte van deze ontwikkeling en vraagt een inrichtingsplan met goede landschappelijke inpassing.

Ontstaan van het landschap

Op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse vallei, ligt een gordel van dekzand. Eeuwenlang zorgde smeltende sneeuwmassa's in het voorjaar dat het dekzand werd opgenomen en in de lagere delen weer werd afgezet. Vervolgens had de wind vrij spel en zorgde voor nog meer verplaatsingen van het dekzand. Hierdoor zijn er vele welvingen en dekzandruggen in de ondergrond terug te vinden.

De strook 't Heetveld, Leusbroek, Zuurbroek en Hamerveld was eeuwenlang een moerassig gebied. De beken vanuit de Gelderse Vallei en van de Utrechtse Heuvelrug stroomden naar dit lage gebied, wat niet voldoende capaciteit had om al het water af te voeren. Hierdoor heeft veenvorming plaatsgevonden. Dit is nog steeds (deels) terug te vinden in de ondergrond. In de twaalfde eeuw heeft men het gebied in een aantal delen systematisch ontgonnen. Toen omstreeks 1750 de Liniedijk als onderdeel van de Grebbelinie werd aangelegd, blokkeerde dat de afstroming van de oostelijk gelegen beken. Hierdoor werd het gebied nog natter. De aanleg van het Valleikanaal heeft de waterhuishouding van de Gelderse Vallei ingrijpend verbeterd.

Het plangebied ligt in een bijzondere driehoekvormige restontginning. De locatie ligt oorspronkelijk aan de achterkade van de ontginning 't Heetveld. 't Heetveld werd vanaf de Heetvelderweg en Treekerweg in oostelijke richting ontgonnen en waterde af naar de Grift. Vanaf het punt waar de Grift de Lunterse beek (later Heiligerbergerbeek geheten) kruist, stroomt het water via de Heiligerbergerbeek richting Amersfoort. De Heiligerbergerbeek doorkruist 't Heetveld, waardoor er een stuk restontginning is ontstaan tussen de beek en de ontginning van Leusderbroek. Het maaiveld van het plangebied loopt af richting de beek. De strokenverkaveling van de restontginning is minder strak dan aan de overzijde van de beek. Dit kan vanwege de iets hogere ligging en andere samenstelling van de bodem. De locatie wordt ontsloten via de zijkade van het Leusderbroek, welke in noord-zuid richting ontgonnen is. Langs deze kade is van oudsher laanbeplanting aanwezig.

Kwaliteiten van het landschap

Binnen de gebiedskatern 'Gelderse Vallei' behoort de locatie tot het deelgebied 'Stroken'. In essentie is dit een halfopen landschap van langgerekte ruimten (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. Langs wegen staat doorgaans beplanting en de griften lopen als rechte lijnen door het landschap. Erven, met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar, liggen in open linten verscholen in het groen.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP 2017)

Binnen het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) behoort de locatie tot het herkenbaar slagenlandschap. Deze gebieden zijn meer geleidelijk ontgonnen vanaf de hogere delen van het landschap, vaak vanaf de dekzandruggen of de stuwwal zelf. Voor de ontginning was een goede ontwatering nodig, waardoor er een typisch landschap ontstond van smalle kavels, afgewisseld met slootjes: het slagenlandschap. Door het soms onregelmatige patroon van de dekzandruggen, en dus de ontginningsbasis, ontstonden onregelmatige, bijzondere patronen in de ontginning. Om de wind te breken werden er aan de windzijde singels of bomenrijen aangeplant. Het streefbeeld van de beplanting in het slagenlandschap is:

- Richting van het landschap benadrukken door het aanleggen van singels of bomenrijen langs de sloten en kavelgrenzen (knotwilg of knot-es).
- Langs de sloten en kavelgrenzen staan hier en daar ook populieren en berken met een iets onregelmatigere plantafstand voor variatie.
- Elzen zijn in de insteek van de sloot geplant.
- De erven zijn vaak voorzien van geriefhoutbosjes en bossages.

Omgevingsvisie landelijk gebied Leusden

Gemeente Leusden streeft in haar omgevingsvisie naar herkenbare cultuurlandschappen, waarbij de biodiversiteit vergroot wordt en vervlakking van het landschap wordt tegengegaan. Binnen de omgevingsvisie behoort de locatie tot het deelgebied 'landgoederenzone met centraal buitengebied'. De doelen die van toepassing zijn op deze locatie zijn:

- Behoud van de kwaliteiten rust en stilte
- Verbeteren van ecologische verbindingen

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het gebruik maken/versterken van het micro reliëf in de weilanden. Een hoger en droger gedeelte en een lager en natter gedeelte
- Het aanleggen van natuurvriendelijke oever langs sloten
- Het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen
- Het verwijderen van de wallen, die het voormalig gebruik van de manege accentueren. De wallen die de kavelrichting ondersteunen kunnen, ten behoeve van behoud van de bestaande bomen, wel behouden blijven
- Het versterken van de gevarieerde kleinschaligheid



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief ten opzichte van de functiewijziging naar wonen. Het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing en de bijbehorende elementen levert grote kwaliteitswinst op voor het landschap. Door de twee woonbestemmingen achter elkaar te clusteren, wordt het bestaande ensemble aanzienlijk verkleind en versmald. Door gebruik te maken van het erfpad aan de noordzijde blijft de verharding tot het minimum beperkt en door de positionering krijgt elke woning een exclusieve woonkwaliteit en een unieke ligging aan het landschap. Dit is een win-win situatie voor de woonkwaliteit en het landschap. Het erfensemble, met zowel de bebouwde als de onbebouwde elementen (boomgaard, tuin, kavelrandbeplanting), past qua lengte-breedte verhouding goed in het oude ontginningslandschap.

De ontwikkeling past goed binnen het streefbeeld van het waardevol slagenlandschap (LOP), omdat de bebouwing achter elkaar gesitueerd is, de beplanting langs de kavelrand behouden blijft en hierdoor de richting van het landschap wordt benadrukt. Met de omvorming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming worden de doelen uit de omgevingsvisie landelijk gebied, zoals het behoud van de kwaliteiten rust en stilte en het verbeteren van ecologische verbindingen opgevolgd en versterkt.

De randvoorwaarden van deze ontwikkeling zijn verbeeld in de schets hiernaast.

Landschap

- Verwijder paardenrijbak, paddocks en langeerruimte met de daarbij behorende grondwal voor het maken van een hoogstamboomgaard en/of weiland.
- Behoud waar mogelijk de bestaande (solitaire) bomen. Verwijder, indien mogelijk, de aarden wal en onderbeplanting om het uitzicht op het achterland te behouden/versterken.
- Behoud de afwisselende kavelrandbeplanting aan de noordzijde van de kavel.
- Versterk het erfsilhouet van bebouwing en beplanting door de bestaande beplanting te behouden en nieuwe landschapselementen (conform het LOP) aan te planten. Geef hierbij aandacht aan de encenering vanuit de verschillende richtingen met voortoneel, midden-tafereel en achtergrond.
- Geleidelijke overgang naar het landschap versterken met helder afgebakende gebiedseigen eenheden.

Erfensemble

- Maak een compact ensemble van de woningen en bijgebouwen.
- Cluster de bijgebouwen van beide woningen tot één volume, zodat er variatie ontstaat in de grootte.
- Het grote gebouw heeft een schuurachtig karakter en heeft een belangrijke rol binnen het ensemble. Enerzijds zorgt het voor verbinding binnen het ensemble; het ensemble blijft

hierdoor compact. Anderzijds zorgt het gebouw voor privacy voor beide woningen. Door de plaatsing van het grote gebouw oriënteren de woningen zich op een andere wijze/richting op het landschap.

- De hoofdrichting van het ensemble is gelijk aan de ontginningsrichting. De tweede woning kan haaks hierop staan, zodat het ensemble compact en 'afgerond' wordt.
- Verwijder het tweede toegangspad. De inrit naar de weide blijft gehandhaafd voor mogelijk landbouwverkeer.
- Het erfsilhouet bestaat uit een afwisseling van beplanting en bebouwing. Daarbij is de beplanting typerend en beeldbepalend voor het ensemble. Moderne inrichtingselementen van de tuinen zijn daaraan ondergeschikt.
- Parkeren aan de noordzijde van het terrein, als onderdeel van de kavelrandbeplanting.

Gebouwen

- Elk gebouw heeft zijn eigen landschappelijke kwaliteit en eigen woonkwaliteit door de oriëntatie op de verschillende landschappelijke ruimtes om het erf heen. Tegelijkertijd staat bij het ontwerp de eenheid van het ensemble, waarin de nieuwe gebouwen de rol spelen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw, voorop. Dit wordt ondersteund door de architectuur: De gebouwen zijn stoer en schuur-achtig, ook in hun detaillering
- Enkelvoudige massavorm en met zadeldak; geen dakkapellen of andere toevoegingen.
- Materialen: baksteen, hout; toepassing van gedekte kleuren. Er kan ook aansluiting gezocht worden bij de kenmerken van de boerderij en de oorspronkelijke schuur.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Passend materiaal- en kleurgebruik, conform welstandsnota.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Boomgaard met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers), fruitbomen in rijen planten.
- aanplant van hagen van meidoorn, haagbeuk en/of veldesdoorn rond de voortuin en/of fruitgaarde.
- Neem de bestaande solitaire bomen zoveel mogelijk op in de boomgaard.
- Weiland wordt landschappelijk ingericht met kruiden- en faunairijk grasland/bloemenweide.
- Gebruik inheemse beplanting conform het LOP.
- Bij voorkeur een natuurlijke zwembad in plaats van een zwembad. Een poel/natuurlijke zwembad heeft ecologische waarde.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie met de bestaande woning, een grote schuur als bijgebouw voor beide woningen en de nieuwe woning met een schuurachtig karakter.

Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Architect en adviseur:
Ervenconsulenten:

functieverandering
april 2021
Arnhemseweg 74 91 IJsselstein
familie Wahle
Sjoerd Schaapveld, Ruben Visser
Jolanda van Looij, Arjan Scheer



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



In rood de te verwijderen aarden wallen



Bestaande situatie



Toekomstige situatie met de bestaande woning, een grote schuur als bijgebouw voor beide woningen en de nieuwe woning met een schuurachtig karakter.