



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

28 APRIL 2022

INHOUD

1. Inleiding	3.
2. Beschrijving locatie	4.
3. Landschappelijke ontwikkelingen in historisch perspectief	8.
4. Ruimtelijk beleid	10.
5. Landschappelijk inpassingsplan	17.
6. Beeldkwaliteitskader	24.
Colofon	26.



Afb.: Plangebied.

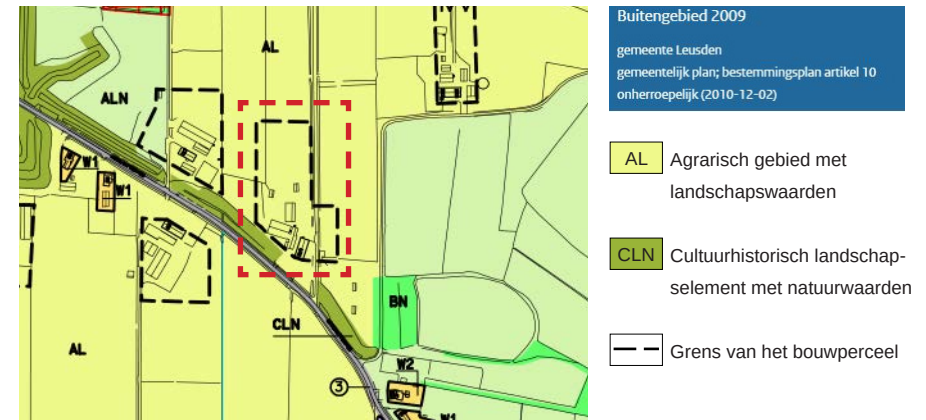
1. INLEIDING

Stichting De Boom, eigenaar van het perceel aan de Asschatterweg 219 te Leusden, heeft het voornemen om op deze locatie tegenover de bestaande boerderij een schuurwoning met bijgebouw te realiseren.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming (agrarisch gebied met landschapswaarden), waarop tevens een wijzigingsbevoegdheid geldt.

Volgens dit bestemmingsplan is er de mogelijkheid om één extra vrijstaande woning te realiseren onder voorwaarden dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Gezien deze mogelijkheid en omdat de bedrijfsactiviteiten (melkveehouderij) inmiddels zijn gestaakt, wenst de opdrachtgever over te gaan tot een bestemmingswijziging van de locatie om zodoende de extra woning te kunnen realiseren.

Het bestaande agrarische bouwblok (erf, boerderij, stallen en overige bebouwing met buitenruimte) heeft een omvang van ca. 8.000 m² en maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie G, nummer 1787. Het perceel waar de nieuwe woning is gesitueerd, is bekend onder G 254. De ontsluitingsweg ten behoeve van de boerderij en de verderop gelegen bebouwing vindt plaats over een deels verharde weg. Deze weg heeft een eigen kadastraal nummer G 776. De voortuin van de boerderij maakt eveneens onderdeel uit van nog twee aparte kadastrale percelen. Beide percelen zijn relatief smalle stroken evenwijdig aan de weg gelegen en lopen vanaf de boerderij gezien in westelijke richting door. De bestemming van deze kadastrale percelen wijzigt in voorgenumen plan niet.



Afb.: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Doel

De gemeente Leusden wil in beginsel en onder voorwaarden meewerken aan een planologische procedure voor het wijzigen van de geldende agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van een nieuwe schuurwoning op basis van de ruimte voor ruimte regeling.

Een van de voorwaarden bij het opstellen van een wijzigingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee dient aangetoond te worden dat het voorgenumen plan goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn. Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel. In voorliggende notitie wordt deze landschappelijke inpassing toegelicht.

2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Asschatterweg. Deze weg vormt momenteel zowel de verbinding tussen Leusden en Achterveld als, tezamen met de Postweg, de doorgaande weg richting Barneveld.

Asschat is een klein buurtschap ten oosten van Leusden en bestaat uit enkele woningen/boerderijen. De locatie zelf is aan de rand van de huizengroep 'Snorrenhoef' gelegen.

De Grebbelinie ligt tevens in de nabijheid van het plangebied. Op circa 300 meter ten westen van de locatie ligt, als onderdeel van de Asschatterkeerkade, het voorwerk. Dit is aangelegd in de vorm van een hoornwerk en is momenteel nog (deels) herkenbaar door de waterpartijen aan weerszijden van de Asschatterweg. Op de topografische kaart komt de contour van de Grebbelinie nagenoeg overeen met de weergegeven groene strook (houtwal) vanaf het kanaal tot aan de locatie.

Om het perceel vanuit cultuurhistorisch oogpunt zoveel mogelijk in stand te houden, heeft Stichting De Boom het voornemen om de overbodige opstallen te slopen en de langhuisboerderij, de eenlaags schuur en de twee hooibergen aan de achterzijde van de boerderij te behouden.

De langhuisboerderij is in 1941 in Delftse Schoolstijl gebouwd. De schuur is uit dezelfde bouwtijd. De boerderij met schuur is markant gelegen aan de Asschatterweg en vormt daar door zijn hoofdvorm en karakteristieke Delftse School-vormgeving een beeldbepalend element. De gebouwen zijn opgenomen in het rapport 'Waardenstellingen Cultureel Erfgoed Leusden' en vormen samen één ruimtelijk ensemble. De boerderij is gebouwd ter vervanging van een voorganger die gesloopt was of verloren ging in verband met de ligging nabij de Grebbelinie. Het is dan ook van cultuurhistorisch belang als (oorspronkelijk) onderdeel van het landgoed.

De ruimtelijke structuur is ten westen van de locatie overwegend noord-zuid georiënteerd en bestaat uit relatief smalle, diepe percelen. Ten oosten van de locatie is een grotere diversiteit in richting en vorm.

De aanwezige bebouwing is voornamelijk geclusterd middels verschillende erven aan de hoofdontsluiting/Asschatterweg. Sporadisch zijn er erven te vinden die als een enclave verder in het landschap zijn gelegen. Waar de



Afb.: Locatie Asschatterweg in relatie tot stadsrand Leusden.

noord-zuid georiënteerde structuur overgaat in het 'mozaïek' is de koppeling van het wonen aan de hoofdontsluiting minder rigide.

Het aanwezige groen op en rondom de locatie kenmerkt zich door een volwassen groenstructuur van diverse boomsoorten. De 'Groene Kaart 2020' van de gemeente Leusden benoemt nog specifiek een rij stuctuurbepalende Zomereiken geplant in 2014 aan de overzijde van de weg en een drietal Rode Beuken als waardevolle bomen. Deze Rode Beuken begeven zich in een bosje aan de noordzijde van de weg. Dit bosje bestaat uit een veelheid aan bomen en een dichte onderbegroeiing. In dit bosje bevindt zich een, niet vanaf de weg zichtbare, aarden wal van circa één meter hoog.



Afb.: Fotoverantwoording.



Afb.: Zicht op boerderij vanaf Asschatterweg.



Afb.: Zij- en achtergevel boerderij.

3



Afb.: Te handhaven hooibergen.

4



Afb.: Uitzicht over Asschatterweg vanuit boerderij.

5



Afb.: Te verwijderen schuur.

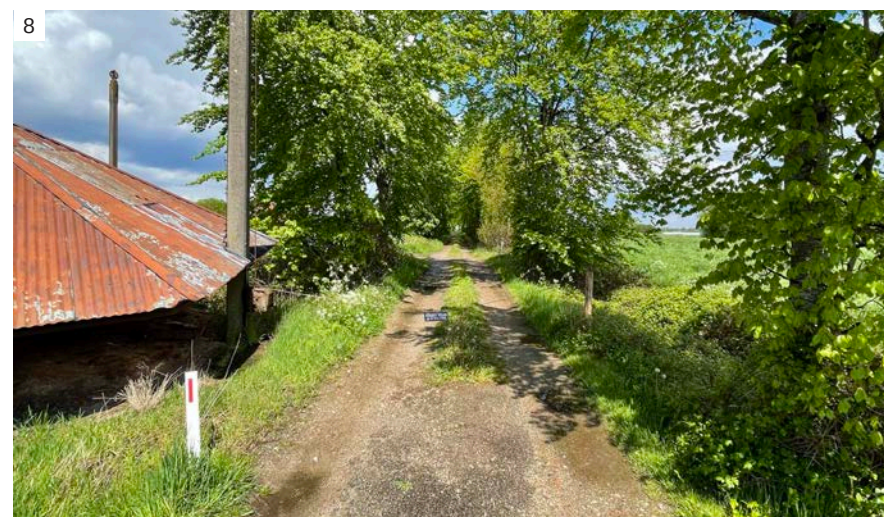
6



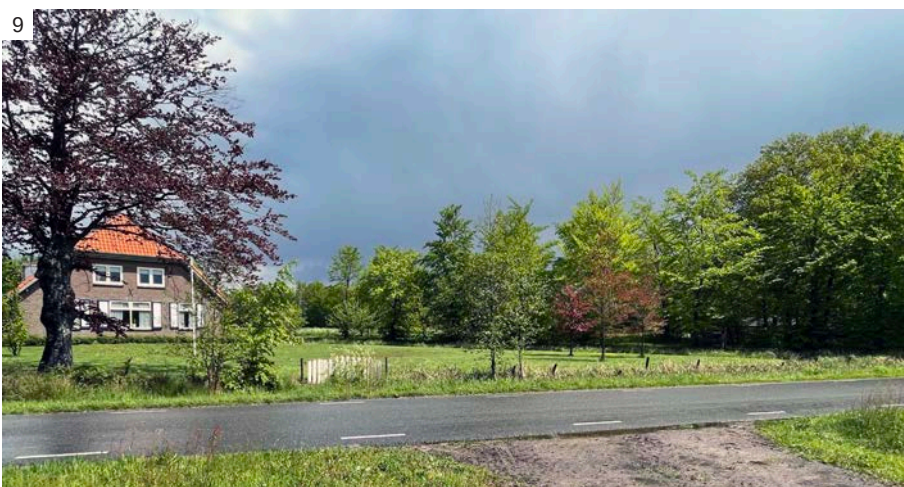
Afb.: Te handhaven schuur.



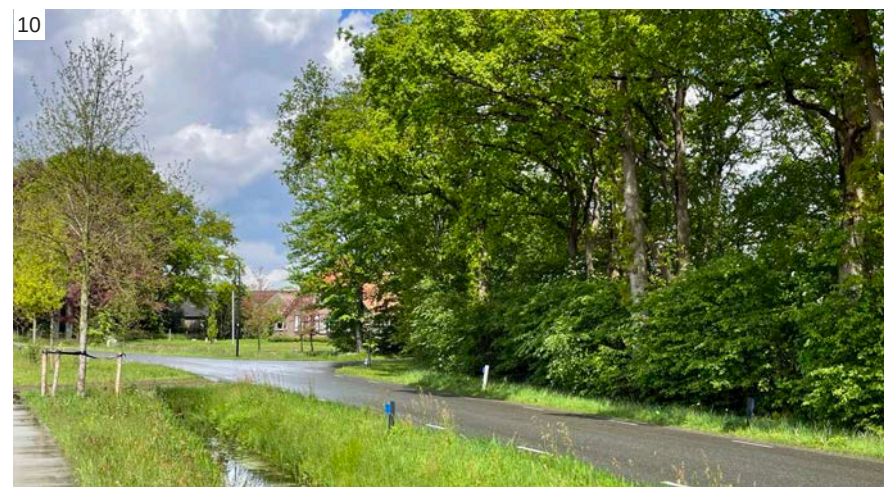
Afb.: Entree locatie vanaf de Asschatterweg.



Afb.: Doorgaande onverharde (privé) weg in verlengde entree locatie.



Afb.: Overhoeks zichtlijn naar locatie voorgenomen nieuwbouw (achter de bomen).



Afb.: Houtwal met aarden wal en dichtbegroeide onderbeplanting.

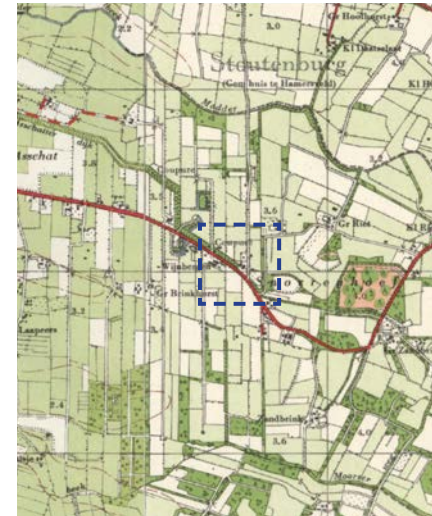
3. LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF



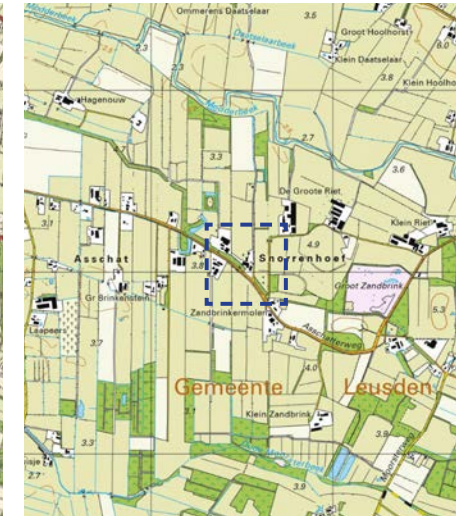
Afb. Kaartbeeld omstreeks 1855.



Afb. Kaartbeeld omstreeks 1900.



Afb. Kaartbeeld omstreeks 1953.



Afb. Kaartbeeld omstreeks 2020.

De getoonde topografische kaarten laten in stappen van circa 50 jaar de transformatie van het landschap in de afgelopen 150 jaar zien. Op de kaart van circa 1855 worden de namen van buurtschappen en de eerste boerderijen al genoemd. Ook de contouren van de Grebbelinie en het voorwerk van de Asschatterkeerkade zijn terug te vinden. De locatie en directe omgeving heeft reeds de hoofdstructuur die momenteel nog herkenbaar aanwezig is. In de periode van 1850 - 1900 zijn de ingrepen in het gebied beperkt. Enkele boerderijen zijn aan de bebouwing toegevoegd en wegen zijn op elkaar aangesloten en/of doorgetrokken. De aanwezige heidevelden en bossen zijn nog redelijk intact.

Op het kaartbeeld van 1953 is de boerderij, ondanks het veel eerdere bouwjaar voor het eerst waar te nemen. Het omtrekkend trace van de Asschatterweg ter plaatse van het voorwerk is omstreeks 1930 al rechtgetrokken. Tevens is de schaalvergroting in het agrarisch buitengebied zichtbaar waar verscheidene percelen zijn samengevoegd. Het areaal aan heide is in deze periode

afgenomen. Daarentegen heeft er wel op verschillende plekken bosaanplant plaatsgevonden.

Het kaartbeeld van 2020 laat de huidige situatie zien. Wat met name opvalt is de verdere schaalvergroting van het boerenbedrijf. Dit is vooral te zien in de toegenomen bebouwing rondom het Snorrenhoef ten oosten van de locatie. Tevens heeft Leusden vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw een grote stedelijke ontwikkeling doorgemaakt.

De gemeente Leusden heeft het cultuurhistorisch erfgoed vervat in een cultuur historische waardenkaart. Op deze kaart is de boerderij aan de Asschatterweg aangemerkt als 'gebouwd erfgoed'.



Cultuurhistorische kaart

Gebouwd erfgoed (>1:12.000)

Karakteristiek

ensemble

karakteristiek

Cultuurhistorisch

cultuurhistorisch waardevol

Monumenten

gemeentelijk monument

rijksmonument

Militair erfgoed

Grebbelinie kazematten (>1:12.000)

★

Grebbelinie overige objecten (>1:12.000)

▲ Damsluis

⬢ Grensmaal Ministerie van Oorlog

Valleikanaal

—

Liniedijk

—

Grebbelinie open zichtveld

—

Grebbelinie inundatie

—

Leusderheide Kamp Amersfoort

Kamp Amersfoort

Leusderheide

Schietbanen Leusderheide

Buitenplaatsen

Zichtlijnen

—

Buitenplaatsen

BeoogdCW

RM

Historische geografie

Historische Waterlopen

—

Historische Wegen

—

Historische Kades

—

Voormalige Spoorlijn

—

Bewoning Middeleeuwen

—

Begraafplaatsen en Grafheuvels

Grafheuvels

—

Historische begraafplaatsen

cultuurhistorisch waardevol

—

gemeentelijk monument

rijksmonument

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Nieuwbouw vanaf 1960

—

Archeologische kaart

Archeologische waarden

Hoge Archeologische Verwachting

Hoge Archeologische Waarde

Lage Archeologische Verwachting

Middelhoge Archeologische Verwachting

Wettelijk Beschermd Archeologisch Monument

Geen archeologische waarden

Afb. Cultuurhistorische waardenkaart Leusden, bron: <https://www.arcgis.com>

4. RUIMTELIJK BELEID

Ten aanzien van het ruimtelijk beleid voor de locatie worden op verschillende schaalniveaus kaders gesteld die meer of minder van belang zijn bij de ontwikkeling van de locatie. In het kader van de landschappelijke inpassing zijn onderstaande beleidsdocumenten relevant:

- Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed', gemeente Leusden (vastgesteld juli 2020).
- Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'Zien en gezien worden' (april 2011).
- Welstandsnota 2018 gemeente Leusden.
- Omgevingsvisie landelijk gebied gemeente Leusden 'Kwaliteit en vitaliteit voorop' (december 2017).
- Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen 'Koepelkatern: beleid, landing en doorwerking van landschapskwaliteit (februari 2011).
- Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (aangepaste versie januari 2017).
- Omgevingsvisie & interim omgevingsverordening provincie Utrecht (maart 2021).

Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed', gemeente Leusden (vastgesteld juli 2020).

De gemeente Leusden heeft binnen de gemeentegrenzen veel gebouwde objecten met een cultuurhistorische waarde. In dit bestemmingsplan wordt de waarde van deze objecten vastgelegd die nog niet middels een andere wet of verordening worden beschermd.

De waarde van deze objecten wordt (met name) bepaald door de zichtgevel en de (hoofd)vorm (met eventuele karakteristieke erfbebouwing). Deze elementen worden beschouwd als behoudenswaardig om zo de huidige en toekomstige generaties een beeld te geven van het verleden.

Voor de locatie Asschatterweg 219 geldt dat aan het gehele gebied een cultuurhistorische waarde wordt toegekend. Specifiek voor de (oorspronkelijke) boerderij geldt daarbij nog de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol'. De regels vanuit het bestemmingsplan die bij deze aanduiding horen zijn met name bedoeld om (gedeeltelijke) sloop van de objecten tegen te gaan.

Onderdeel van het bestemmingsplan is een waardenstelling en specifieke beschrijving van de cultuurhistorische waarde per object. Op de volgende pagina is de beschrijving van de waardenstelling behorende bij de boerderij weergegeven.

In het voorgenomen plan blijft de boerderij en de twee op het achtererf gelegen hooibergen in de huidige verschijningsvorm gehandhaafd. Hierbij geldt tevens dat het aanzicht van de zichtgevel en de tuin- / erfinrichting aan de wegzijde ongewijzigd blijft.

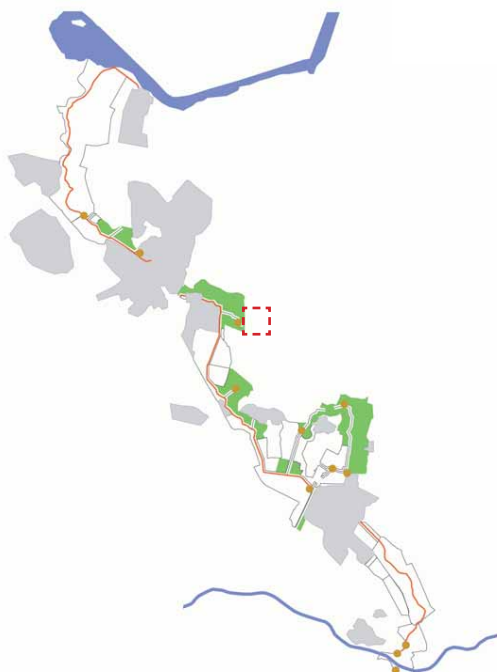
*Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten
(Waardenstellingen Cultureel Erfgoed Leusden)*

Waardenstelling Asschatterweg 219

Cultuurhistorische waarden:	Van cultuurhistorisch belang als boerderij uit de periode van de wederopbouw, ter vervanging van een voorganger die gesloopt was of verloren ging in verband met ligging nabij de Grebbelinie. Het pand is samen met de schuur en de hooibergen bovendien een markant onderdeel van het historische agrarische cultuurlandschap. Tevens van cultuurhistorisch belang als (oorspronkelijk) onderdeel van een landgoed.
Architectuur- en kunsthistorische waarden:	Van architectuurhistorisch belang als goed herkenbaar voorbeeld van een wederopbouwboerderij in karakteristieke Delftse Schoolstijl. Deels vernieuwd door Klijnstra, die ook verantwoordelijk was voor de gedeeltelijke herbouw van de boerderijen nr. 56 en 60.
Situationele- en ensemblewaarden:	De boerderij met schuur en hooibergen is markant gelegen aan de Asschatterweg en vormt daar door zijn hoofdvorm en karakteristieke Delftse School vormgeving een beeldbepalend element. Tevens is er sprake ensemblewaarde samen met andere, veelal uit dezelfde periode daterende, agrarische bebouwing aan dit deel van de Asschatterweg en met het landgoed De Boom.

Gaafheid en Herkenbaarheid:	In hoofdvorm gaaf en in detaillering redelijk bewaard gebleven boerderij met bijgebouwen uit de periode van de wederopbouw.
Zeldzaamheid:	Vanwege het bouwtype en als onderdeel van een ensemble.
Samenvattend:	In 1941 gerealiseerde en kort na de oorlog verbouwde boerderij, gebouwd in karakteristieke Delftse Schoolstijl, en ter vervanging van een boerderij die verloren was gegaan in verband met ligging nabij de Grebbelinie. Markant gelegen aan de Asschatterweg. Ensemble met de overige agrarische bebouwing uit de periode van de wederopbouw aan deze weg en nabij de Grebbelinie, en met het landgoed De Boom.

Cultuurhistorische waarden	Architectuur- en kunsthistorische waarden	Situationele en ensemblewaarden	Gaafheid en herkenbaarheid	Zeldzaamheid
XXX	XX	XX	XX	XX
XXX = hoge erfgoedwaarde, XX = positieve erfgoedwaarde, X = basiswaarde, 0 = geen erfgoedwaarde				



Afb.: Deelgebied 'kleinschalige linie' met ligging plangebied.
bron: beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'Zien en gezien worden' (april 2011).

Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie 'Zien en gezien worden' (april 2011)

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de aspecten landschap, erf en bebouwing binnen de invloedssfeer van de Grebbelinie. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een beschrijving van de wenselijke inrichting van bebouwing en beplanting op agrarische percelen, overige bedrijfspercelen en woonerven.

Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan aan hoe er dient om te gaan met overige landschapselementen (zoals de aanleg van bospercelen).

Uit deze beschrijving vloeien aanwijzingen en criteria voort die als handreiking dienen voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitsplan kent verschillende verschijningsvormen toe aan de Grebbelinie. De locatie Asschatterweg 219 is op de rand gelegen van het deelgebied 'de kleinschalige linie'. De bestaande boerderij met opstallen vallen binnen de contour. De locatie waar de beoogde nieuwbouw gerealiseerd moet worden, valt buiten de contour van het deelgebied.

De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting. Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijk raamwerk en heeft een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen.

Aandachtspunten

In de strokenverkaveling leiden ontwikkelingen naar een meer verspreide ligging van de bebouwing. Dit gaat ten koste van zichtlijnen richting linie-elementen. Naast aandacht voor zichtlijnen dient er ook rekening gehouden te worden met de rustige uitstraling van het erf richting de Grebbelinie.

(Relevante) algemene en specifieke aandachtspunten bij functieverandering van het erf

- Houd rekening met zichtlijnen langs en over het erf richting het linie-element.
- Plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element.
- Plaats het nieuwe gebouw in één lijn (eenduidigheid).
- Versterk zichtlijnen.

Welstandsnota 2018 gemeente Leusden

De welstandsnota hanteert objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. De te handhaven boerderij (type langhuisboerderij) valt als afgeleide onder de objectcriteria behorende bij de hallenhuisboerderij. Aangezien de oorspronkelijke boerderij gehandhaafd blijft, wordt in het kader van het landschappelijk inpassingsplan dit verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de locatie gelden tevens de gebiedscriteria behorende bij het slagen-landschap. Voor dit gebied gelden de volgende (relevante) welstandscriteria:

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.

Massa en vorm bebouwing

- De bebouwing wordt terughoudend vormgegeven.
- Panden hebben een individuele uitstraling.
- De gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw.

Detallering, kleur en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Omgevingsvisie landelijk gebied gemeente Leusden 'Kwaliteit en vitaliteit voorop' (december 2017)

De omgevingsvisie hanteert voor het buitengebied van Leusden een indeling in verschillende landschapstypen. De locatie aan de Asschatterweg ligt in zijn geheel in het landschapstype 'randzone met slagenlandschap' maar vormt tevens de grens met het landschapstype 'zuidoostelijke kampenlandschap'.

(Relevante) omgevingswaarden en kwetsbaarheden

- Het open karakter van het gebied met aan de windzijde van erven singels of bomenrijen.
- De beplanting langs de kavels, veelal elzenrijen.
- Het kleinschalige karakter langs de Kanaalweg rondom de (oude) Asschatterbeek.
- Erfinrichting
 - de langgerekte en smalle erven, ze zijn compact en rationeel ingericht;
 - de boerderijen liggen overwegend met de voorzijde aan de weg.
- Kwetsbaarheden
 - verwijderen van singels en bomenrijen langs erven en kavels;
 - aanpassingen in de groenstructuur;
 - blokkeren van het open karakter van het gebied.

Visie op het gebied

(Relevante) doelen in dit gebied zijn:

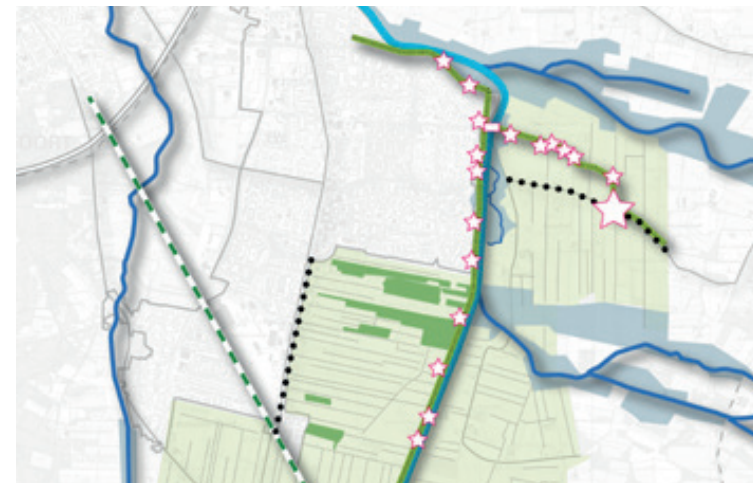
- Behoud van zichtlijnen.
- Herkenbaar houden van de langgerekte (smalle) verkaveling, die kenmerkend is voor het slagenlandschap.
- Ruimte reserveren voor vasthouden van water en waterberging.
- Versterken van de groene basis van het gebied, waar dit niet contrasteert met de typische kenmerken van het slagenlandschap.

Om de kwaliteiten van het gebied te borgen zijn voorwaarden gesteld:

- Er worden geen functies toegestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte in het gebied.
- Vormeis voor initiatiefnemers. Bij nieuwbouw of herbouw dient te worden aangetoond dat historische boerderijtypen en erfinrichtingen zorgvuldig zijn

meegenomen in het nieuwe plan.

- Bij hergebruik van boerderijen is er een sloopeis voor oude stallen en een maximum aantal ruimte voor ruimte woningen van 1 per 1.000 m² gesloopte opstallen. Alleen voor de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelden geen sloopeisen. Bij hergebruik wordt de eis gesteld dat niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt of dusdanig wordt aangepast dat het 'natuurlijk' opgaat in het historische erf.



Afb.: Uitsnede Kwaliteiten en omgevingswaarden in de randzone met slagenlandschap bron: Omgevingsvisie landelijk gebied gemeente Leusden 'Kwaliteit en vitaliteit voorop'.

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen 'Koepelkatern: beleid, landing en doorwerking van landschapskwaliteit (februari 2011)

De kwaliteitsgids Utrechtse landschappen hanteert kernkwaliteiten om de ruimtelijke kwaliteit van de landschappen te beschrijven. Er worden in de provincie zes landschapstype onderscheiden. De locatie aan de Asschatterweg maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. De Gelderse Vallei bestaat vervolgens uit drie deelgebieden; Mozaïek, Stroken en Binnenveld.

Het landschap van de Gelderse Vallei vraagt het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten / de gebiedsidentiteit in deze drie deelgebieden. De aanwezige verborgen structuren moeten behouden blijven en bijzondere aandacht krijgen door ze plaatselijk te accentueren.

Vanuit de kwaliteitsgids zijn voor het versterken van de gebiedsidentiteit de volgende (relevante) ambities omschreven betreffende het verdichten van het landschappelijk raamwerk:

- Versterken van de kleinschaligheid. Daarbinnen moet het contrast tussen beide gebieden worden geaccentueerd.
- Accentueren van agrarische perceelsgrenzen door landschapselementen.
- Het van bomen voorzien van wegen.
- Stimuleren van meer afwisseling in landgebruik.
- Bedrijfsvergroting passend in maat en schaal en landschappelijk ingepast.
- Intact houden van de onregelmatige mozaïekverkeveling (Mozaïek).
- Compacte dorpen of verspreide bebouwing langs wegen (Mozaïek).
- Compacte dorpen of open linten langs wegen (Stroken).
- Instandhouding van langgerekte percelen (Stroken).
- Versterking van grotere, langgerekte ruimtes in het landbouwonwikkelingsgebied (Stroken).

Ten aanzien van het behoud van de verborgen structuren:

- De verborgen structuren moeten verscholen blijven, maar plaatselijk beleefbaar gemaakt worden. Door ze te accentueren op plekken waar ze wegen, fiets- en wandelpaden kruisen, worden ze herkenbaar en verbeteren ze de leesbaarheid van het landschap
- Behoud van continuïteit en versterking van het profiel van lijnvormige elementen.

Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (aangepaste versie januari 2017)

Het landschapsontwikkelingsplan omvat een zeer uitgebreide analyse en inventarisatie van de Gelderse Vallei. Uiteindelijk mondt dit uit in een uitwerking van de visie voor onder andere erfinrichtingen en kleine landschapselementen per landschapstype.

Ten aanzien van de erfinrichting en beplanting in het slagenlandschap waar de locatie is gelegen gelden de volgende aanbevelingen:

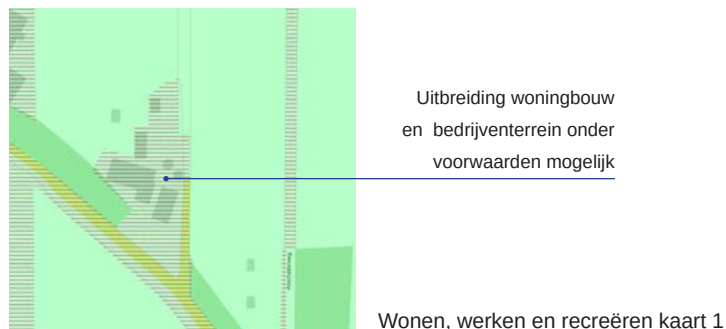
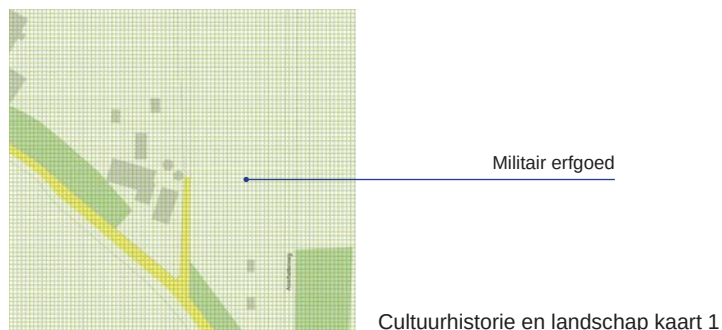
Uitbreiding erf

- Nieuwe gebouwen: aanleg achter elkaar in kavelrichting. Bijgebouwen zo mogelijk parallel laten staan, naast of achter de boerderij.
- Behouden van bestaande en aanleg van nieuwe erfgransbeplanting is wenselijk.
- Zo mogelijk waardevolle, oude gebouwen behouden.

Streefbeeld erfbeplanting

- De richting van het slagenlandschap benadrukken met knotbomen of houtsingels langs (nieuwe) schuren/stallen: populier, es, zwarte els en wilg.
- Tussen de erven doorzichten open houden.
- Erfbeplanting sober houden.
- Boomgaarden met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim en kers), fruitbomen in rijen planten.
- Aanleg kleine moestuinen, meestal omzoomd door een haag.
- Één enkele boom of bomen zoals kastanje, eik of linde, iep, sierappel of sierpeer in de voor- of zijtuin planten.
- Aanplant van hagen van meidoorn, haagbeuk en/of veldesdoorn rond de voortuin en/of fruitgaard.
- De erven zijn vaak voorzien van geriefhoutbosjes en bossages.

Noot: de erfindeling van de erven gelegen aan de Asschatterweg en de Leusderweg wijkt af van deze beschrijving. Daarom wordt op deze locatie (meer) aansluiting gezocht bij de erfindeling die karakteristiek is voor deze specifieke locatie / omgeving.



Afb. Uitsneden themakaarten Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht
bron: ruimtelijkeplannen.nl

Omgevingsvisie & interim omgevingsverordening provincie Utrecht (maart 2021)

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie is beleid opgesteld voor een gezonde en veilige leefomgeving. Dit beleid is gekoppeld aan 7 thema's, waaronder 'levend landschap, erfgoed en cultuur' en 'toekomstbestendige natuur en landbouw'. Voor deze thema's zijn enkele provinciale belangen opgesteld.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

- Ontwikkelen van kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden.
- Beschermen en benutten van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur.
- Beschermen en benutten van de Outstanding Universal Value van UNESCO Werelderfgoed.
- Zorgdragen voor een hoogwaardig aanbod cultuur en erfgoed.

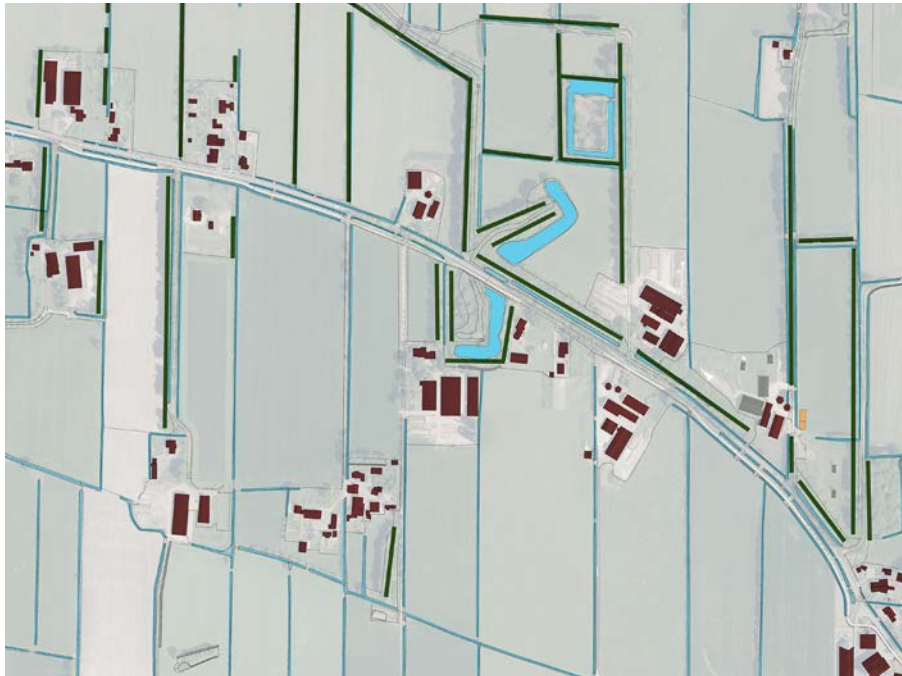
Toekomstbestendige natuur en landbouw

- Ontwikkelen en versterken van een robuust netwerk van natuur met hoge kwaliteit, en bevorderen van een betere beleefbaarheid.
- Behouden en versterken van de biodiversiteit.
- Beschermen en ontwikkelen van houtopstanden.
- Bevorderen van een duurzame en economisch rendabele landbouw.

Interim omgevingsverordening

De locatie maakt deels onderdeel uit van het Natuurnetwerk (gronden gelegen ten noorden van de boerderij) en deels van de Groene contour (gronden gelegen rechts van de toegangsweg). Regels die voor deze gronden zijn opgesteld, zijn gericht op de natuurbescherming, het in stand houden en versterken van een robuust netwerk van natuurgebieden en het behouden en versterken van de biodiversiteit. Hierbij geldt dat de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland niet achteruit mag gaan en dat de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland wordt behouden. Voor een specifieke omschrijving van de regels wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (Natuur) en 7 (Cultuurhistorie en Landschap).

5. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



Afb.: Ruimtelijke structuur en morfologie Asschatterweg.

grijs: te slopen panden

oranje: voorgenomen nieuwbouw

Functionele inpassing

Vanuit Stichting De Boom is in eerste instantie gekozen voor deze locatie omdat de bedrijfsactiviteiten (melkveehouderij) op de locatie zijn gestaakt. Daarnaast is de locatie op relatief grote afstand gelegen van bestaande, nog actieve agrarische bedrijven op de adressen Asschatterweg 217, 223 en 260. De ontwikkeling van de nieuwe schuurwoning heeft zodoende geen nadelige invloed op de bedrijfsvoering van deze agrarische bedrijven.

Ruimtelijke inpassing

De directe omgeving van de locatie kenmerkt zich door het slagenlandschap. Houtwallen en sloten zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur die voornamelijk noord-zuid is georiënteerd. De Asschatterweg staat niet haaks op deze hoofdoorientatie maar wijkt hier met een (kleine) hoek van af.

Het merendeel van de erven is aan de doorgaande weg gelegen. Enkele erven liggen middels een aparte ontsluiting verder in het landschap. Daar waar de Asschatterweg een meer krommend verloop heeft, volgt de bebouwing deze kromming. Op deze plekken neemt de bebouwing een afwijkende oriëntatie in ten op zicht van het landschap.

De morfologie en schaalgrootte van de erven is ter plekke van dit deel van de Asschatterweg wisselend. Na de realisatie van het voorgenomen plan is het nieuwe erf in grootte een van de kleinere erven langs de weg.

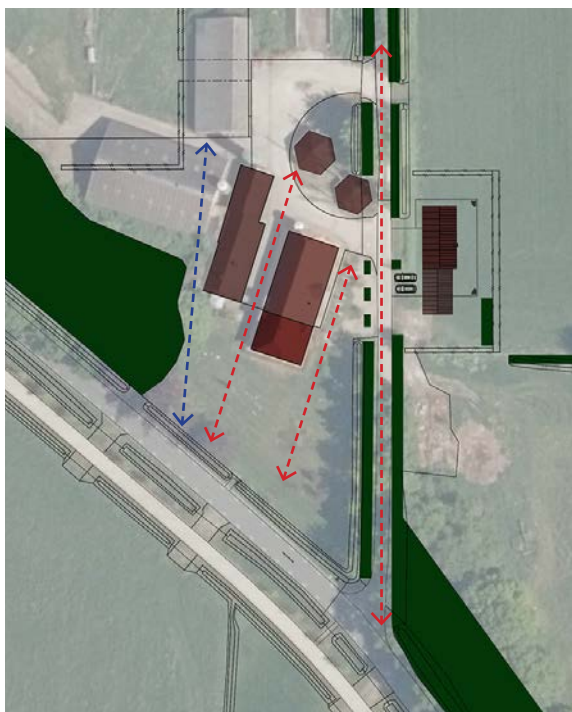
De voorgenomen nieuwbouw neemt ten aanzien van de positie de heersende noord-zuid oriëntatie over en voegt zich daarmee in de directe omgeving. Door de structuurbepalende houtwallen en de afstand tot de weg is er geen aanleiding om de nieuwbouw, gelijk aan de boerderij, mee te laten lopen met de kromming van de Asschatterweg.

De zichtbaarheid van de nieuwe schuurwoning is vanaf de weg beperkt. Komend vanaf Leusden is aan de noordzijde in eerste instantie de houtwal van de Grebbelinie het beeldbepalend element. Door de plaatselijke kromming van de weg is de doorgaande zichtlijn het zicht op de eerstvolgende houtwal. Ter plaatse van de locatie geeft de relatief open structuur een mooi zicht op de tuin en kopgevel van de boerderij. De bomen in de voortuin hebben een dusdanig formaat dat je als automobilist onder de laagste taken door kan kijken. De voorgenomen nieuwbouw is op dat moment (nagenoeg) niet zichtbaar door de bestaande en deels aan te vullen bomenrij aan weerszijden van de oprijlaan. Daarna wordt het zicht wederom (nagenoeg) geblokkeerd door deze bomenrij ter plaatse van de oprijlaan.

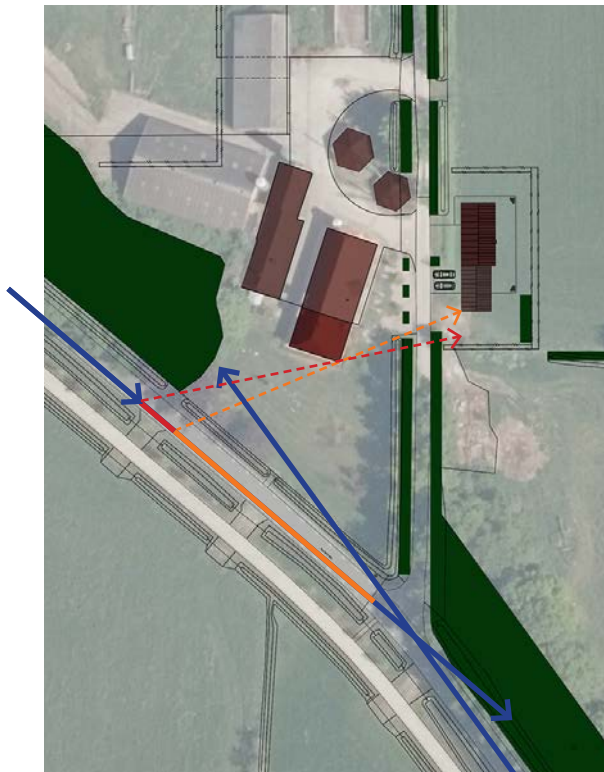
Komend vanuit het oosten is er door de aanwezige houtwallen en de verscholen aarden wal geen zicht op de nieuwbouw en is er enkel zicht op de boerderij en de bijbehorende voortuin.



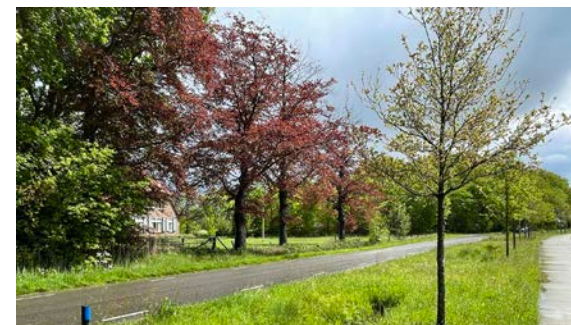
Afb. Zichtas over entree locatie.



Afb. Bestaande (rood) en nieuwe (blauw) doorzichten over het terrein.



Afb. Zichtlijnen over het terrein vanaf de Asschatterweg.
blauw: doorgaande zichtlijn over lengterichting weg
rood: door bebouwing geblokkeerde zichtlijn
oranje: door groen/bomen onderbroken zichtlijn



Afb. Zicht(as) vanaf Asschatterweg (vanuit het westen).



Afb. Zicht(as) vanaf Asschatterweg (vanuit het westen).



Afb. Zicht(as) vanaf Asschatterweg (vanuit het oosten).



Afb.: Kopgevel; open gevelindeling met grote(re) raampartijen.



Afb.: Zijgevel; gevelindeling en onderscheid woning - stal.

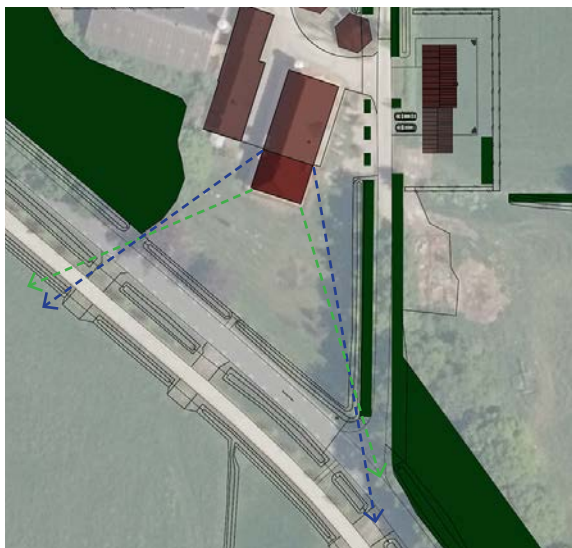
De bestaande boerderij is een 'langhuisboerderij'. Kenmerkend bij dit type boerderij is dat de schuur in het verlengde van de woning is gelegen. Hierdoor ontstaat een langgerekt eenduidig volume. De kop van de boerderij wordt gevormd door het woongedeelte. Dit gedeelte kenmerkt zich door een meer open structuur middels enkele raampartijen en de formele toegang. Het schuurgedeelte kenmerkt zich door een meer gesloten gevel met kleinere en hoger gelegen raampartijen en enkele toegangen.

Het woongedeelte heeft een primaire oriëntatie op de voortuin. Het uitzicht vanuit de boerderij wordt ook met name aan deze kant bepaald en ervaren. Vanuit de woonkamer kijkt men over de Asschatterweg heen naar het buitengebied. Het beperkt aantal bomen in de voortuin maakt een weids uitzicht mogelijk.

De te handhaven stal/schuur aan de westzijde van de boerderij ligt circa negen meter achter de voorgevelrooilijn van de boerderij. Door deze terugliggende positie is het zicht op de stal vanuit de boerderij beperkt en kijkt men tegen de kop van de aanwezige houtwal.

Aan de oostzijde is nog een deel van de (sier)tuin aanwezig. Deze wordt beëindigd door een hekje. De groenstrook loopt door tot de oprijlaan. In deze groenstrook staan eveneens enkele kleine bomen.

Aan de overzijde / rechterzijde van de oprijlaan wordt ter hoogte van de nieuwe schuurwoning de bomenrij middels aanplant van nieuwe bomen versterkt en doorgezet. Tussen de bomen door zal de nieuwbouw deels zichtbaar zijn.



Afb. Primaire oriëntatie en uitzicht / zichtlijnen van(uit) de boerderij over de Asschatterweg.



Afb. Secundaire oriëntatie en uitzicht / zichtlijnen van(uit) de boerderij richting de voorgenomen nieuwbouw.

Landschappelijke inpassing

Naast het voorgenomen bouwplan van de schuurwoning omvat de landschappelijke inpassing tevens een herinrichting van het bestaande erf en de vrijgekomen ruimte door de sloop van de schuren.

Uitgangspunt bij de herinrichting van het erf is dat de bestaande bomen in het plan worden opgenomen. Tevens geldt dat de voorzijde (tuin) en de oprijlaan ongewijzigd blijven. De herinrichting van het erf omvat zodoende enkel de (niet vanaf de Asschatterweg zichtbare) achterzijde.

De achterzijde van het erf wordt bepaald door de benodigde ontsluiting van de te handhaven boerderij en overige opstallen, een nieuwe hoogstamboomgaard en een groene weide.

De hoogstamboomgaard heeft een oppervlak van circa 2.000 m². De aan te planten bomen staan op een onderlinge afstand van circa acht meter. Op deze wijze kunnen circa 25 bomen geplaatst worden. Voor de soortkeuze is het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei leidend en dient er nog een keuze gemaakt te worden uit de volgende soorten: appel, peer, pruim en/of kers. De entree van de boomgaard is gelegen aan het verharde erf. De oost- en zuidzijde is voorzien van een scheerhaag bestaande uit een haagbeuk. De noordzijde is voorzien van een bredere landschappelijke haag bestaande



Afb. Landschappelijk inrichtingsplan.

uit een haagbeuk en meidoorn / veldesdoorn (als haag en/of boomvormer). Deze landschappelijke haag overspant de gehele noordelijke overgang naar het achterliggend agrarisch gebied.

Naast en ten zuiden van de boomgaard is nog een kleine weide opgenomen. De weide naast de te handhaven stal vormt een verlengde van de groene omzoming van beide gebouwen. De weide naast de boomgaard kan indien gewenst eveneens gebruikt worden als moestuin. Beide weides bieden voldoende ruimte voor het opnemen van een cluster bomen bestaande uit kastanje, eik of linde (nader af te stemmen met bewoner/eigenaar).

Het erf heeft momenteel een elementenverharding van (beton)straatstenen langs de boerderij en de te handhaven stal/schuur. Verder naar achter, vanaf de kop van deze schuur en de hooiberg gaat de verharding over in asfalt. Gelijk met de sloop van de overige schuren dient het asfalt verwijderd te worden en aangevuld te worden met een gelijksoortige elementenverharding of nieuw aan te brengen halfverharding.

De toegang van de nieuwe schuurwoning ligt in de zelfde as als de toegang van de boerderij / het erf. Afstemming in de materialisatie en kleurstelling tussen beide entrees dient plaats te vinden.

De boombeplanting aan weerszijden van de oprijlaan wordt versterkt met nieuwe aanplant. Gaten in de bestaande structuur worden opgevuld.

De overgang openbaar-prive wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde vormgeven door een geschoren haagbeuk, gelijk aan de haag van de hoogstamboomgaard. Bij de erfgrans aan de westzijde wordt geen haag toegepast en loopt de (half)verharding en het gazon van de nieuwe woning door tot aan de huidige weg.

Om de orthogonale richting te benadrukken staan op/in het achtererf/-tuin van de nieuwbouw drie tot vier bomen. Voor de soortkeuze is het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei leidend en dient er (in overleg met de toekomstige gebruiker/eigenaar) nog een keuze gemaakt te worden uit een es of zwarte els.



Afb. Landschappelijk inrichtingsplan met ingrepen.



Afb.: Es



Afb.: Gewone els/ Zwarte els



Afb.: Hoogstam appelboom



Afb.: Hoogstam perenboom

Structuurbepalende bomen om richting van het slagenlandschap te benadrukken.

Hoogstamboomgaard.



Afb.: Haagbeuk



Afb.: Meidoorn



Afb.: Meidoorn



Afb.: (Meerstammige) veldesdoorn

Elementen van de landschappelijke haag.

6. BEELDKWALITEITSKADER

Als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is voor de te realiseren nieuwbouw een beknopt beeldkwaliteitskader opgesteld. De volgende thema's komen aan bod:

Kavel

- positie bebouwing
- erfscheidingen

Bouwwolume

- goot- en nokhoogte
- kapvorm

Architectuur

- oriëntatie
- materialisatie en kleurgebruik

Kavel

De positie van de bebouwing is noord-zuid georiënteerd en neemt hierbij de richting van het slagenlandschap over. Het grondvlak van de bebouwing is rechthoekig met een duidelijke lengterichting. De rechthoekige opzet wordt versterkt door aan de westzijde de gevelprojectie van het hoofd- en bijgebouw in elkaars verlengde te plaatsen.

De erfscheiding aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt vormgegeven door een geschoren haagbeuk. Aan de westzijde moet aangesloten worden op het erf van de boerderij. De (half)verharding en het gazon lopen zodoende door tot aan de bestaande erfontsluitingsweg. De benodigde toegangen naar de woning en het bijgebouw dienen in maat, schaal en materialisatie een voortzetting te vormen van het bestaande erf. Het opknippen in meerdere kleinere toegangen en/of opritten dient vermeden te worden.

Bouwwolume

Het bouwwolume van de nieuwbouw dient uit één eenduidig bouwwolume te bestaan. Dit betekent dat een eventueel bijgebouw is geïntegreerd met het hoofdgebouw of tegen dit hoofdgebouw aan is gelegen. Een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

De goot- en nokhoogte van het hoofd- en bijgebouw bedraagt maximaal 4.5 en 8.0 meter. Het maximale volume van het hoofdgebouw bedraagt 600 m³.

Zowel het hoofd- als bijgebouw is voorzien van een fors gedimensioneerde noord-zuid georiënteerde langskap. Een klein hoogteverschil in de kap tussen het hoofd- en bijgebouw is toegestaan. Doorbrekingen van het dakvlak zijn beperkt toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan het dakvlak als geheel.

Architectuur

De bijzondere plek van de woning in het slagenlandschap en het ruimtelijk ensemble met de bestaande boerderij en de te handhaven opstallen dient terug te komen in de architectuur van de woning.

Gevels aan de noord- en oostzijde mogen een open, transparant karakter hebben met een oriëntatie op het omliggende landschap. De gevels aan de zuid- en westzijde zijn daarentegen meer gesloten.

Kleur, materialisatie en uitvoering

Gevels:

- Metselwerk, pleisterwerk, hout en ondergeschikt metalen (zink).
- Gedempte (aard) kleuren, (rood)bruine tinten, naturel.

Dakvlak:

- Bij voorkeur pannen. Anders het dakvlak uitvoeren in een grijze donkere tint.
- Zonnepanelen integreren in dakvlak.
- Forse kappen met een overstek.



REFERENTIE BEELDEN





Oudewal 27
1749 CA Warmenhuizen

T. : 0226 - 373 200
E. : info@buroborgland.nl
www.buroborgland.nl

Projectnummer : P01085
Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 28.04.2022