



Landschappelijke onderbouwing Oude Rijksweg 6-8

Leusden, september 2022



opdrachtgever / Rudi Herder Bouwkundig Ontwerp en Advies

opdrachtnemer / Puur Landschap / Seltershof 13 / 6721 AT Bennekom

contactpersoon / ing. G.J. (Gerben) Kok

projectcode / 202133 LLO

202133 LLO © 2021 Puur Landschap, Bennekom / Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Landschappelijke onderbouwing Oude Rijksweg 6-8

Leusden, september 2022

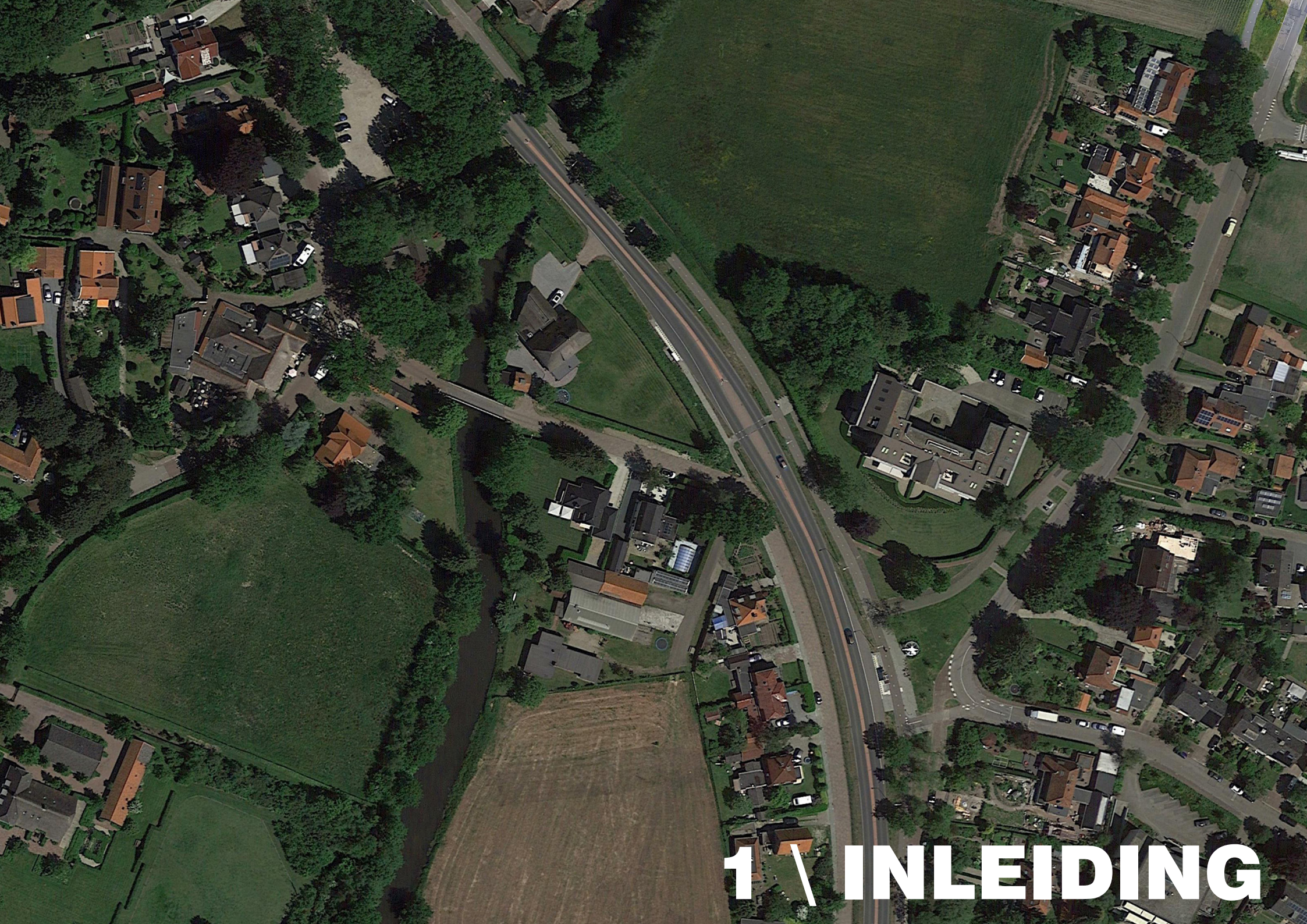




INHOUDSOPGAVE

1 \ Inleiding	pagina 7
2 \ Het plangebied	pagina 9
3 \ Stedebouwkundig Plan	pagina 17
4 \ Architectuur en beeldkwaliteit	pagina 19

Bijlage 1: doorsnede natuurvriendelijke oever



1 / INLEIDING

Inleiding / Iets ten noordwesten van de uitbreidingswijk Leusden-Zuid ligt het plangebied aan de Oude Rijksweg 6 - 8. Ingeklemd tussen de Oude Rijksweg, Arnhemseweg en Heiligenbergerbeek die direct langs het bestaande woonhuis stroomt. Het plangebied betreft zowel Oude Rijksweg 6 met een woonbestemming, als Oude Rijksweg 8 met een bedrijfsbestemming.

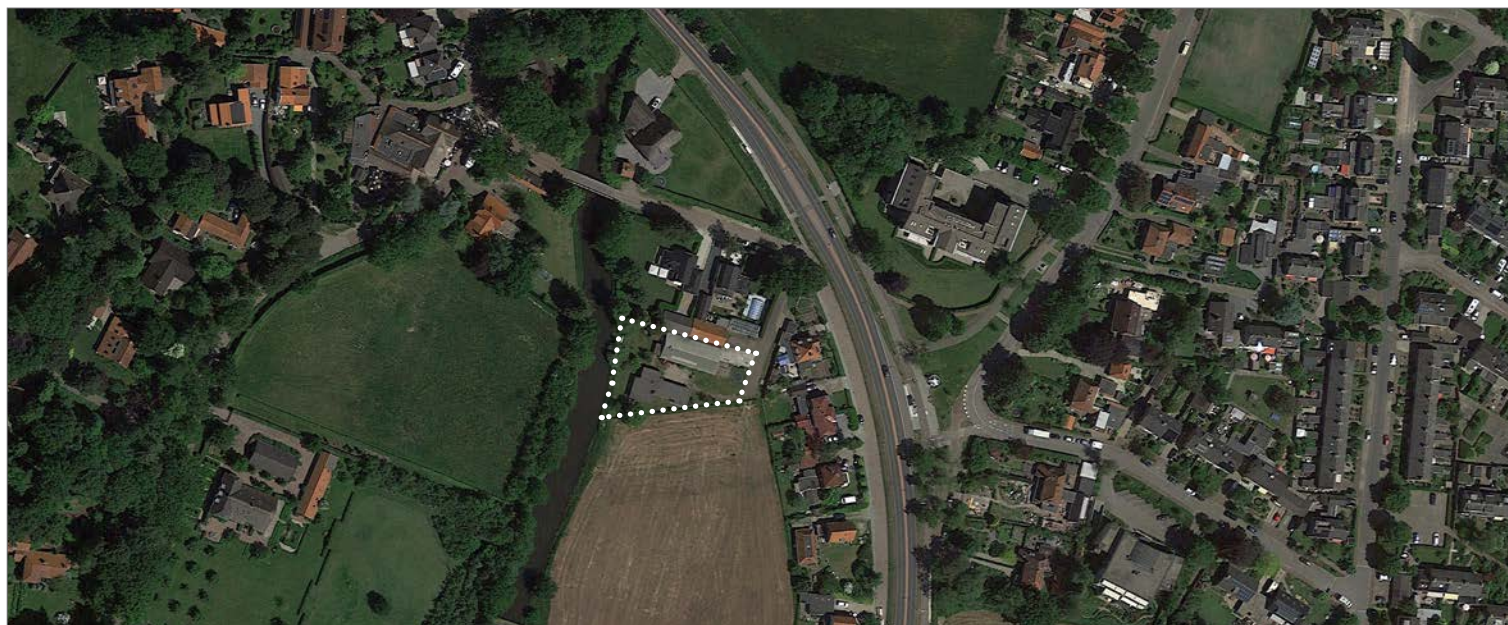
Aan de Oude Rijksweg 6 staat een bungalow met bijgebouwen. Op Oude Rijksweg 8 staan diverse oude bedrijfsgebouwen. Alle opstallen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en zijn niet duurzaam in stand te houden. De eigenaren hebben het plan opgevat om alle opstallen te slopen, de bedrijfsbestemming te laten vervallen en twee nieuwe duurzame woningen terug te plaatsen.

Het initiatief is reeds bekend bij de gemeente Leusden. De gemeente staat in principe positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling,

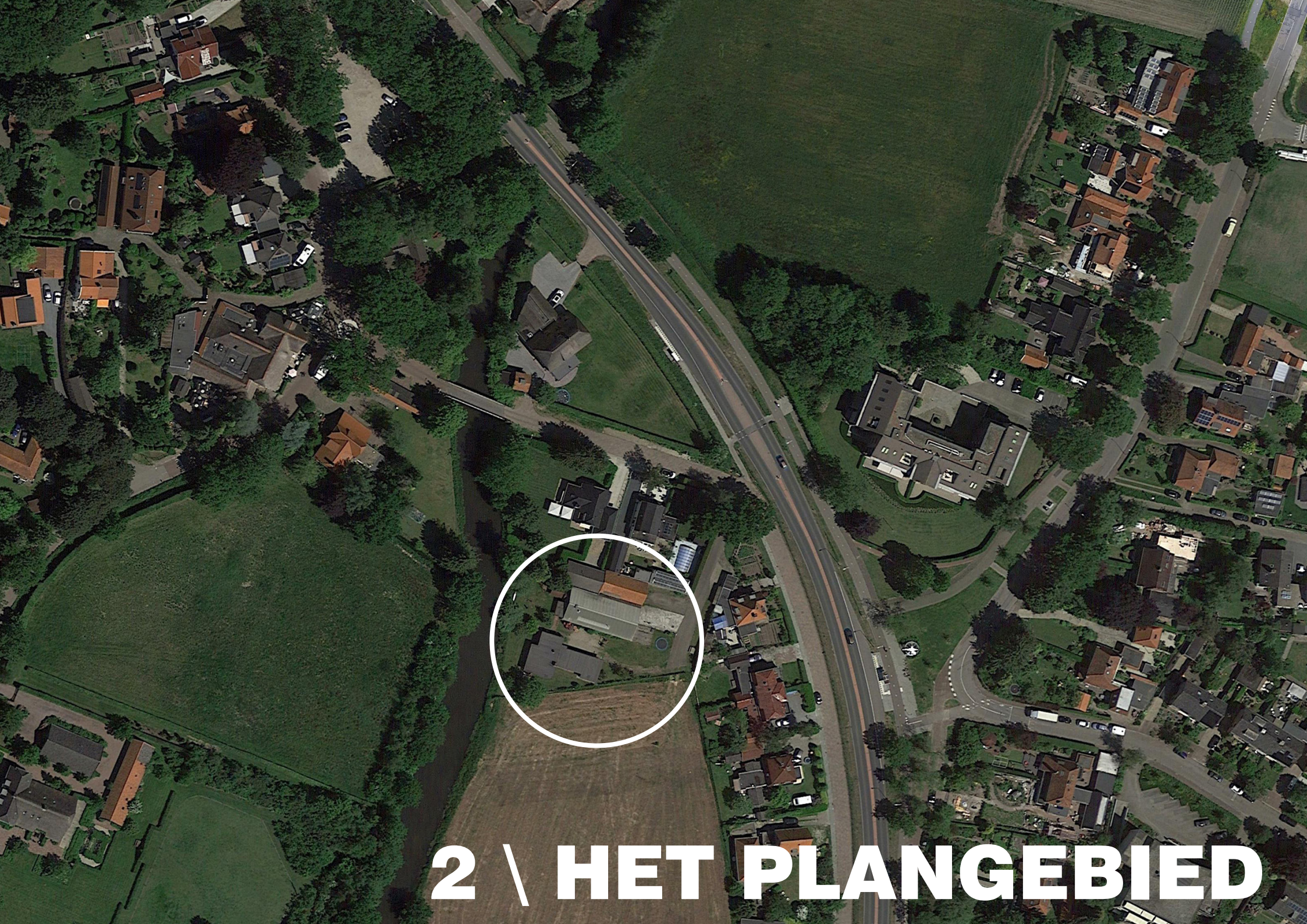
maar vraagt meer landschappelijke onderbouwing ten aanzien van het voorgestelde nieuwbouwplan.

Status van dit rapport / Deze landschappelijke onderbouwing geldt als uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling voor de projectlocatie aan de Oude Rijksweg 6 en 8. Het doel van dit rapport is om overeenstemming met de gemeente Leusden te krijgen over de voorgestelde ontwikkeling.

Leeswijzer / Deze landschappelijke onderbouwing gaat in op de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 2 behelst de beschrijving van het plangebied, het omliggende landschap en de historie van de plek. Hoofdstuk 3 behelst het stedenbouwkundig plan en is ook de architectuur toegelicht.



afbeelding | Plangebied



2 \ HET PLANGEBIED

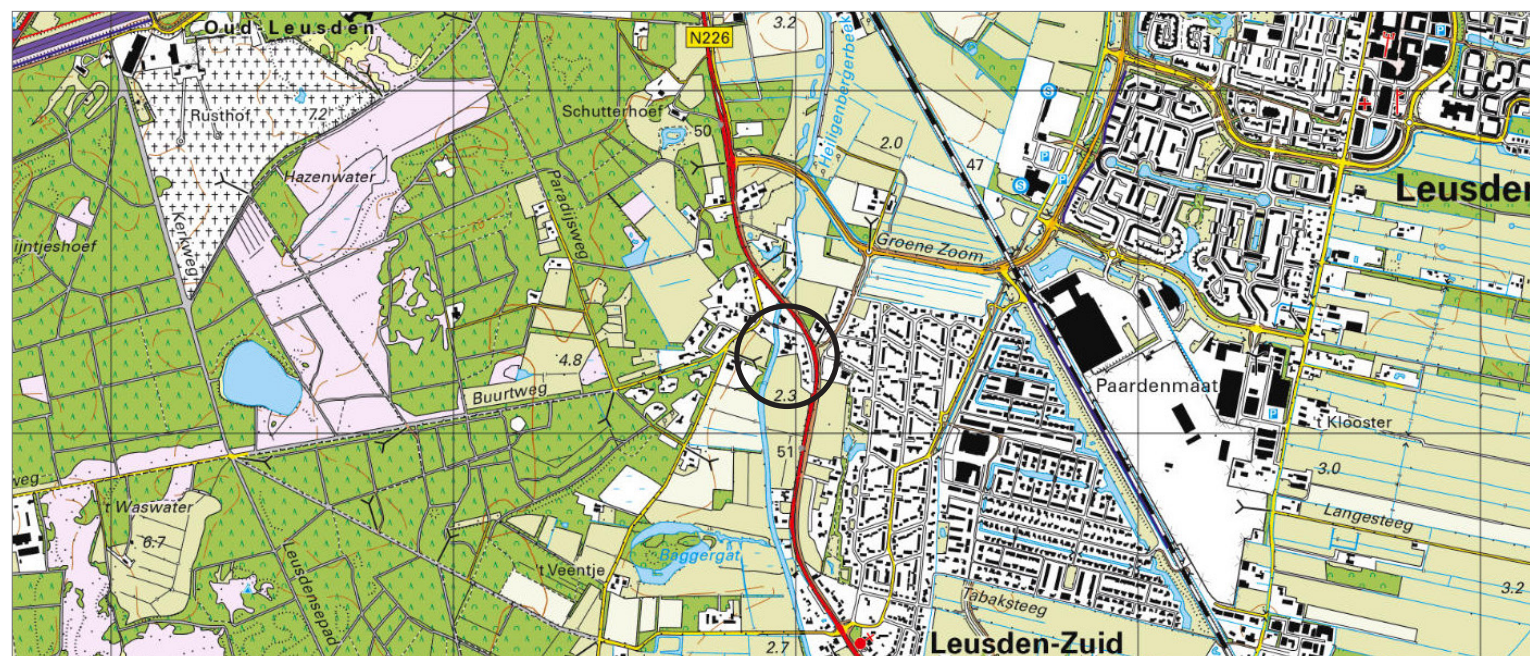
Het plangebied / Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de uitbreidingswijk Leusden-Zuid, op de stuwwalflank, direct langs de Heiligenbergerbeek en op een steenworp afstand van Landgoed Den Treek.

Landschap

Het plangebied ligt in het 'diffuus' kampenlandschap op de overgang met het Slagenlandschap meer zuidelijk en het bos- en heidelandschap aan de westkant. Kenmerkend voor dit type landschap is de verspreid staande bebouwing, een mengeling van oude en nieuwere bebouwing en oude niet-agrarische bedrijfspanden. Het wegenpatroon rondom het plangebied volgt slingerend oude landschapsstructuren (Oude Rijksweg en Treekerweg). De Heiligenbergerbeek volgt over het algemeen nog steeds haar oorspronkelijke slingerende verloop. De beplantingspatronen zijn een mengeling van nieuwe wegbeplantingen,

oude lanen en relictten van oude kavelgrensbeplantingen zoals solitaire bomen en oude houtwallen. Het waterschap heeft langs de westoever van de Heiligenbergerbeek, ter hoogte van het plangebied, brede opgaande beplanting aangebracht als landschappelijke inpassing voor gebiedsontwikkeling langs de Treekerweg.

Het plangebied zelf kenmerkt zich door de oude bedrijfsbebouwing en een gedateerde jaren '50 bungalow. Direct langs de beek staan een paar mooie solitaire bomen. De zuidrand van het plangebied wordt begrensd door een langgerekte weide.



afbeelding | Topografische kaart van het plangebied met aan de westkant het bos- en heidelandschap en aan de zuidkant het slagenlandschap.

Omgeving / Het plangebied bestaat uit een bestaande woning met bijgebouw en een tweetal oude bedrijfsgebouwen. De woning ligt direct aan de Heiligenbergerbeek. Aan de overzijde van de beek liggen landerijen en een bosrijk gebied met villa's. Met name de direct aan de beek grenzende landerijen behoorden bij Landgoed Den Treek. De bestaande bungalow kijkt uit over de beek en het voorliggende weiland. In de voortuin (zijde weiland) staat een mooie solitaire notenboom.



afbeelding | zicht op het bestaande woonhuis met links de Heiligenbergerbeek en rechts de aansluiting met het weiland.



afbeelding | De Heiligenbergerbeek met bestaande oude en nieuwe beplantingen op de oevers.



afbeelding | De Heiligenbergerbeek als kano-route



afbeelding | Luchtfoto met onderin de bestaande woning



afbeelding | zicht op de bestaande bebouwing langs de de Arnhemseweg (N226)

Plangebied / Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Heiligenbergerbeek, de bebouwing langs de Arnhemseweg en de bebouwing langs de Oude Rijksweg. De bestaande bungalow bestaat uit één bouwlaag met een bitumen dak, fundering op zand en enkelsteens muren. Derhalve is deze bungalow gedateerd en niet meer duurzaam in stand te houden. Tussen de bungalow en de percelen aan de Oude Rijksweg (nummers 2 en 4) staan een tweetal oude bedrijfsgebouwen. Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande weg tussen Arnhemseweg 20 en Oude Rijksweg 4 die tevens het weiland ontsluit.



afbeelding | De bestaande woning met notenboom



afbeelding | Bestaande bedrijfsgebouwen

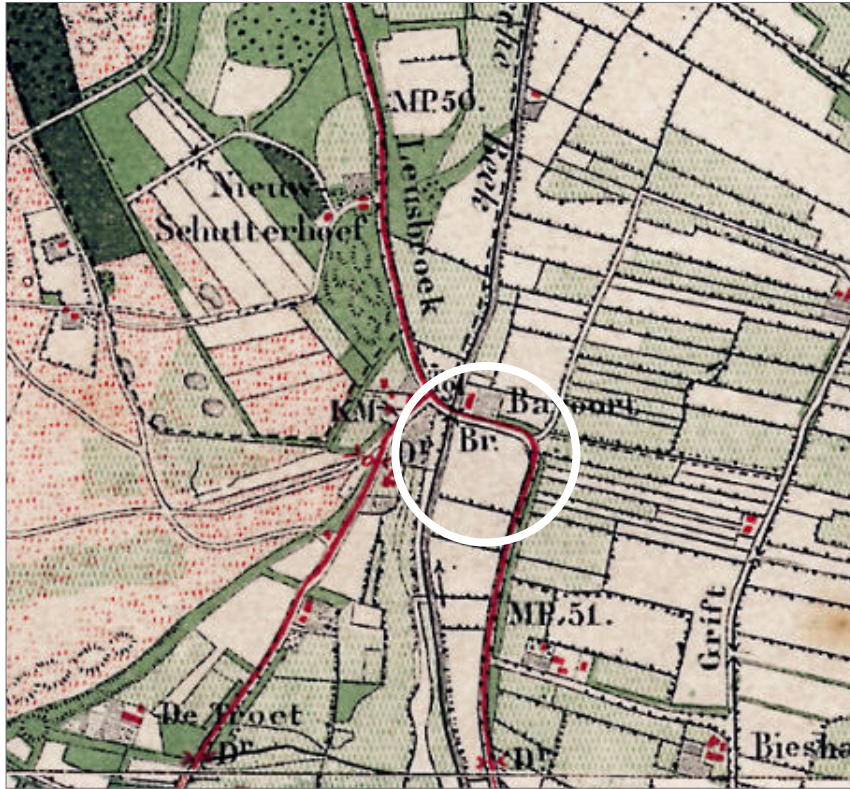


afbeelding | Luchtfoto van het totale terrein.



afbeelding | De ontsluitingsweg met aan de linkerkant Arnhemseweg 20 en aan de rechterkant Oude Rijksweg 4

Historie



De volgende kaarten geven op hoofdlijnen de veranderingen in het landschap weer door de jaren heen en daarmee de ontwikkeling van het plangebied. De witte cirkel duidt het plangebied aan.

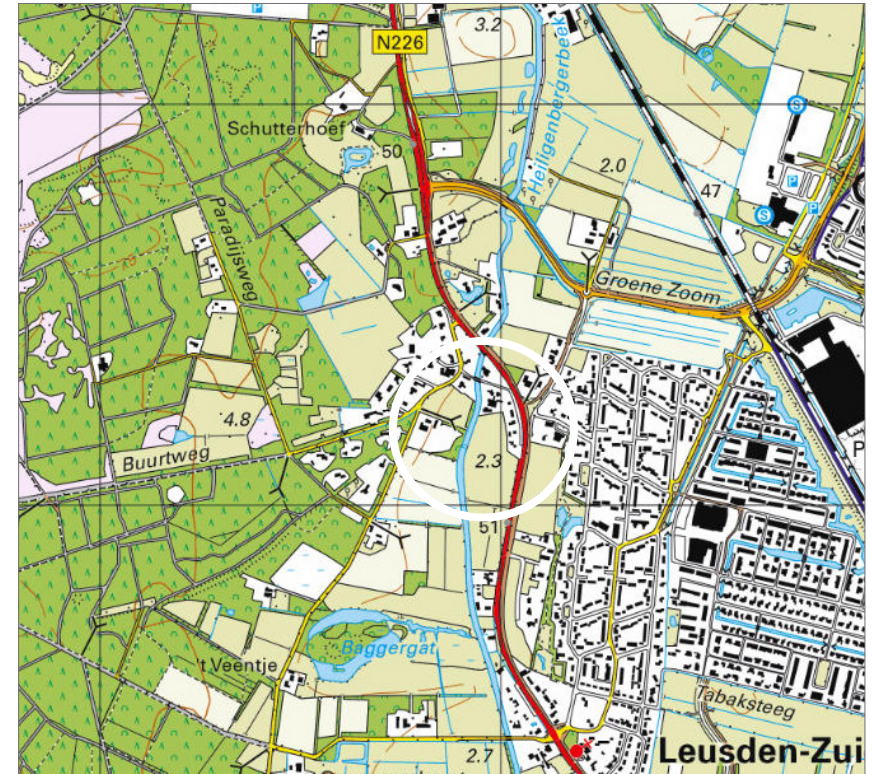
1872 / De geschiedenis van het plangebied is reeds op de eerste cultuurhistorische kaarten vermeld, zoals Den Treek en De Eem (nu Heiligenbergerbeek). Op de kaart van 1872 is goed zichtbaar dat het gebied ten westen van het plangebied bestond uit woeste grond (de Stuwwal). Het gebied waarin het plangebied ligt, de stuwwalflank, bestaat uit gebieden die rationeel en haaks op de beek zijn verkaveld. De beek zelf is goed zichtbaar op de kaart, evenals de Arnhemseweg en Trekerweg. Op de kruising van wegen kwam al vroeg de eerste bebouwing (Bavoort)



1950 / De periode tot 1950 kenmerkt zich door grote landschappelijke veranderingen. De woestegrond is ontgonnen en beplant met bos. Op de kruising van wegen, rondom het buurtschap Bavoort, wordt steeds meer bebouwing gerealiseerd. Met name rondom Oude Rijksweg (het plangebied) en Arnhemseweg. Op de weilanden ten zuiden van het plangebied zijn de landschapselementen in de vorm van houtsingels goed zichtbaar.



1990 / Tussen 1950 en 1990 neemt de schaalvergroting in de landbouw toe. Dit is goed zichtbaar door het verdwijnen van de kavelgrensbeplantingen, ook op het weiland ten zuiden van het plangebied. Ten oosten van de Arnhemseweg is de eerste uitleg van Leusden-Zuid gerealiseerd. In het bosgebied ten westen van de beek worden steeds meer villa's, en daarmee uitsparingen, in het bos gerealiseerd.



2020 / Grootschalige veranderingen binnen de directe omgeving van het plangebied zijn er nauwelijks. De uitbreiding Leusden-Zuid wordt aan de oostkant uitgebreid richting de Dorpskern Leusden. Ten noorden van het plangebied wordt de Groene Zoom gerealiseerd die de uitbreidingswijken via de N226 aansluit op de Rijksweg A28.

De historie van de familie met deze specifieke plek

Beplanting: Dotterbloem
Gele Lis

We zijn als gezin sterk verbonden met de Oude Rijksweg en de buurt. In vogelvlucht neem ik u mee in onze familie historie en onze verbondenheid met deze uniek plek in Leusden.

Opa van Buuren (1907-1988) kwam, toen hij op 18-jarige leeftijd het weeshuis moest verlaten, wonen bij de familie Renes aan de Oude Rijksweg nummer 4. Daar groeide zijn liefde voor zijn buurmeisje Bartelink van de Oude Rijksweg nummer 2, een paar jaar later trouwde het stel. Opa was een harde werker en naast zijn baan als uitvoerder bij bouwbedrijf Lammers bouwde hij voor zijn gezin een huis aan de Arnhemseweg 30 te Leusden (vlakbij de Oude Rijksweg). Hier werden 4 kinderen geboren waaronder 1 zoon Elbert Hans van Buuren; mijn vader.

Opa had een droom; een eigen bouwbedrijf. Om die droom te realiseren kocht hij in 1930 en 1937 grond van Landgoed Den Treek. Op deze grond bouwde hij een timmerwerkplaats en in de loop der jaren werd het bouwbedrijf steeds groter. In 1954 kreeg opa een ernstig auto-ongeluk en moest zoon Elbert Hans het bouwbedrijf overnemen. Toen zoon Elbert Hans in 1958 ging trouwen betrok deze met zijn vrouw het huis aan de Arnhemseweg 30 en werd er voor opa en oma van Buuren vlak naast timmerwerkplaats een huisje gebouwd; Oude Rijksweg 6. Zo bleef opa toch verbonden bij het bouwbedrijf.

Toen opa in 1988 overleed, was ik een tiener en bouwde ik een sterke band op met oma. Het was haar wens dat ik later op dit unieke plekje ging wonen. In 1997, een jaar na haar dood, is dit mogelijk geworden. Met veel plezier wonen wij als gezin in het huisje van opa en oma.

- Mevrouw van Buuren -



afbeelding | Opa bij het bestaande huis, links de Heiligenbergerbeek



afbeelding | Opa bij het bestaande huis, uitkijkend over Heiligenbergerbeek



afbeelding | Oma in de rozentuin bij het bestaande huis.



afbeelding | Mevrouw van Buuren bij het bestaande huis (1970)



bestaande bomen
(appel)

woning 1

(met bijgebouw en parkeren op eigen terrein,
haag voorzijde: *Fagus sylvatica*)

natuurvriendelijke oever

(conform plan Narrativa Architecten, bijlage 1)

bestaande boom
(Okkernoot)

nieuwe bomen

(*Acer campestre*,
Sorbus aucuparia 'Rossica Major')

bestaande toegangsweg

(Oude Rijksweg 6-8, Arnhemseweg 20 en weiland)

oprit woning 1

(met twee bezoekersparkeerplaatsen)

woning 2

(parkeren op eigen terrein,
haag achterzijde: *Ligustrum ovalifolium*,
haag voorzijde: *Fagus sylvatica*)

struweelhaag

(met meidoorn, hazelaar, veldesdoorn,
hondsroos, vuilboom, Gelderse roos, hult,
eventueel aangevuld met sering of roerenjasmijn)

nieuwe boom
(*Tilia x europaea*)

weiland

Heiligenbergerbeek

3 / STEDEBOUWKUNDIG PLAN

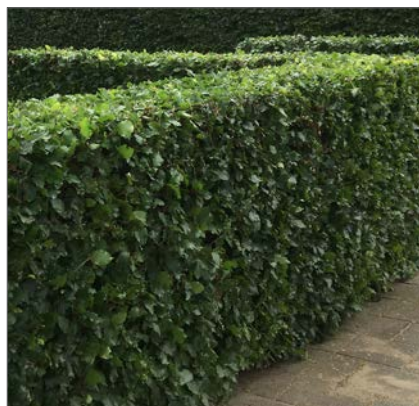
0 10 20 30 40 50 meter

Stedebouwkundig plan / Het stedebouwkundig plan behelst de realisatie van twee wooneenheden binnen een compact erf. De erfopbouw sluit aan bij, en versterkt de herkenbaarheid van het (diffuus) Kampenlandschap. De ten opzichte van elkaar gedraaide kaprichtingen van de hoofdwoonings en de verspringing in de gevelrooilijn dragen hieraan bij. De woningen zijn, net als de bestaande bungalowwoning, georiënteerd op het zuiden met uitzicht over het weiland en de Heiligenbergerbeek. Door deze oriëntatie sluit de bebouwing het bouwblok (samen met Oude Rijksweg 2 en 4) kwalitatief af en is er sprake van een significante ruimtelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De overgang van de woonkavels met het omliggende landschap vindt plaats doormiddel van een lage haag (80 cm.) van Gewone beuk (*Fagus sylvatica*). De bestaande notenboom bij 'woning 1' blijft gehandhaafd, voor 'woning 2' komt een nieuwe Linde. De haag aan de achterzijde van 'woning 2' bestaat uit liguster (*Ligustrum ovalifolium*) en is circa 180 cm. hoog. Tussen beide percelen komt een struweelhaag van 3 meter breedte en bestaat uit inheemse- en gebiedseigen soorten die nestel- en foerageergelegenheid biedt voor vogels. Langs de Heiligenbergerbeek wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd (bijlage 1).

Beide woningen worden ontsloten via de bestaande toegangsweg die is aangesloten op de Oude Rijksweg. Deze toegangsweg ontsluit in de bestaande situatie Oude Rijksweg nummer 6, 8, 20 en biedt toegang tot het weiland ten zuiden van het plangebied.



afbeelding | Ligusterhaag (achterterrein)



afbeelding | Beukenhaag (voorterrein)



afbeelding | struweelhaag

Beide woningen hebben een oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Woning 1 wordt ontsloten via een oprit achterlangs het perceel van woning 2. Deze oprit wordt uitgevoerd in klinkerverharding (ellenboogverband en in kleur zandgrijs) en biedt tevens twee parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren.

De bestaande bomen op het terrein worden ingepast binnen het stedebouwkundig plan. Dit betreft een noot voor de bestaande woning (zuidkant) en twee appelbomen op de achterzijde van het terrein langs de Heiligenbergerbeek.

De sloop van de bestaande oude bedrijfsbebouwing en de realisatie van de twee nieuwe woningen met compacte erfopbouw, ten opzichte van elkaar gedraaide kaprichtingen en de gebiedseigen erfbeplanting zorgen voor een significante kwalitatieve en ruimtelijke verbetering van het plangebied en haar directe omgeving. Daarnaast geeft de gevarieerde en gebiedseigen beplanting een belangrijke impuls aan de biodiversiteit in het gebied langs de Heiligenbergerbeek.





4 \ ARCHITECTUUR & BEELDKWALITEIT

Architectuur/ De bestaande bungalow is niet duurzaam instand te houden. Daarnaast is de verschijningsvorm van de bungalow afwijkend ten opzichte van alle omliggende woonhuizen in de nabije omgeving. De woningen in de omgeving hebben allen een kap in veel verschillende verschijningsvormen; zoals zadeldak, zadeldak met wolfseinden (Oude Rijksweg 2), mansardedak (Oude Rijksweg 4) en tentdak (Arnhemseweg 20).

De bestaande (nok) hoogte van de bungalow is 3,00 meter. De bestaande goothoogten in de directe omgeving (Oude Rijksweg 2 en 4) variëren tussen 2,50 meter en 3,90 meter en de nokhoogten tussen 7,10 meter en 7,75 meter.

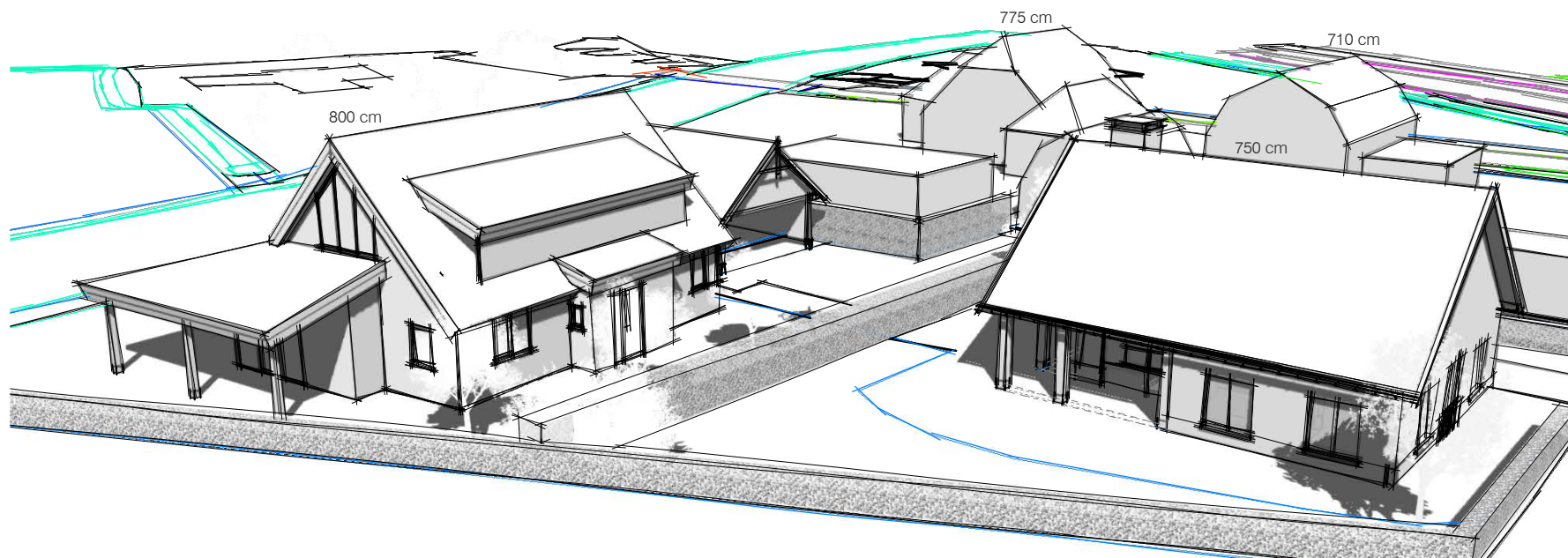
Om de ontwikkeling van twee nieuwe duurzame woningen te kunnen realiseren is een afwijking van de bestaande nok- en goothoogte noodzakelijk. Door een hogere nok- en goothoogte, ten opzichte van de bestaande bungalow, toe te staan zal het nieuwbouwplan veel beter aansluiten bij de bestaande bebouwde

en landschappelijke omgeving. De woningen, welke gebouwd worden met biobased materialen, sluiten aan op de ambitie van de gemeente voor energieneutrale huizen met een positieve bijdrage aan het milieu. De woningen zorgen voor meer CO2 opslag dan dat er wordt uitgestoten tijdens de productie en bouw. De gebruikte materialen zijn vooral hout en natuurlijke producten.

Het perceel naast de Heiligenbergerbeek heeft een natuurvriendelijke oever met naastgelegen groene zone van 10 meter breed. Door de woning op natuurinclusieve wijze te bouwen, wordt de kwaliteit van flora en fauna gewaarborgd.

De woningen hebben een hoge duurzaamheidsambitie en zullen met gemak gerealiseerd worden conform de eisen van het bouwbesluit en de nieuwste duurzaamheidseisen (BENG).

Afwijken van de bestaande hoogte van de bungalow voor de nieuwbouw van de



afbeelding | De nieuwbouw van de twee woningen is zorgvuldig ingepast en zorgt voor een kwalitatieve ruimtelijke afronding van het bestaande woonblok in samenhang met Oude Rijksweg 2-4.

woningen is hiermee goed verdedigbaar en ruimtelijk een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

De uitstraling van de woningen is geïnspireerd door het landelijk karakter van de omgeving. Een zadeldak komt vaak voor en is karakteristiek bijvoorbeeld in 'schuur woningen'. De goot en nok hoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 8 meter.

De woning gelegen naast de beek (woning 1)

De voor- en rechtergevel vormen het aanzicht vanaf de straat. Deze gevels zijn meer ingetogen dan de rest van het huis. Het zadeldak met een brede dakkapel zorgt er voor dat het huis goed past tussen de bestaande bebouwing. De entree is gesitueerd in een kleine uitbouw opgetrokken uit een steenachtige gevelafwerking. De achter- en linker gevels zijn georiënteerd naar de beek en het open landschap. Deze gevels zijn opener, hebben meer glasoppervlak en zijn voorzien van een royale veranda. Deze elementen zorgen voor een hedendaags ontwerp met een sterke verbinding tot het landschap en de Heiligenbergerbeek.

Het ontwerp van de woning (artist's impression) is indicatief maar geeft in hoofdlijnen de verschijningsvorm en materialisering weer. De gevels worden uitgevoerd in houten betimmering met een antracieten plint. De dakbedekking zal bestaan uit antracieten dakpannen met bijpassende boeiborden en zinken bakgoten.

De woning op het voorperceel (woning 2)

In overleg met de ARK is gekozen om de kaprichting dwars op de woning langs de beek te plaatsen. De voor en rechter gevels zullen evenals de woning langs de beek ingetogen en het zicht vanaf de weg zijn. De linker en achtergevel zijn gericht op het openlandschap en zullen een open karakter hebben.

Er is gekozen voor een schuurwoning waarbij het bijgebouw geïntegreerd wordt in het hoofdbouw. De gevels van de woning worden uitgevoerd met een donkere plint en houten potdeksel werk of metselwerk van een donker genuanceerde kleur. Het dak zal uitgevoerd worden in dakpannen met een antraciet of mat zwarte kleur.



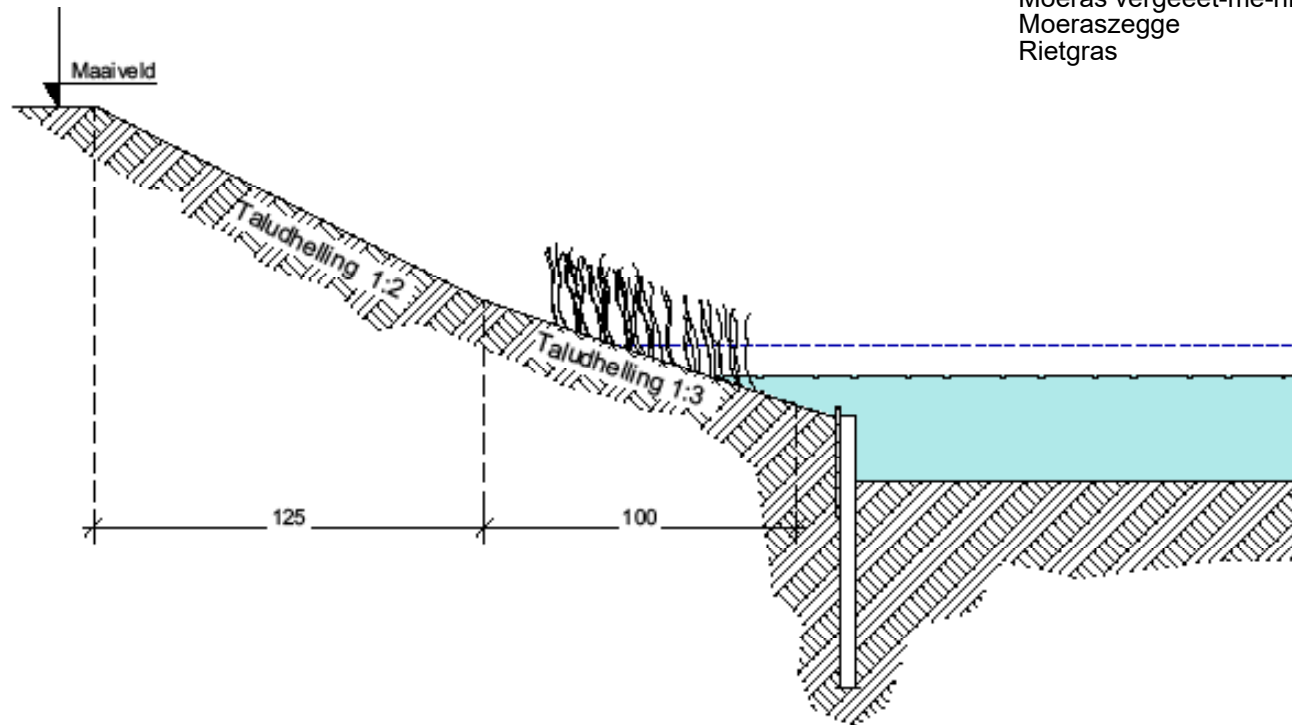
afbeelding | Impressie woning 2



afbeelding | Impressie van woning 1 gezien vanuit het oosten

Geschikte toe te passen oeverplanten:

- Dotterbloem
- Echte valeriaan
- Gele Lis
- Grote Egelskop
- Grote Kattenstaart
- Kleine Lisdodde
- Liesgras
- Moeras vergeeet-me-nietje
- Moeraszegge
- Rietgras



	K. P. van Wijnen Architect Kerkweg 5 3844 AB Leiden T. 06-51 75 23 788 M. 06-51 75 23 788 www.kpvw.nl	Formaat A4	Schaal 1:20	Werknummer 0096	Beschrijving 4.3 - doornende natuurlijke oever	 © Uitsicht N5.2° af 30 meters 61.5° af 100 meters 14.5° no ord-waaijn 23.5°
		Datum tekening / wijziging				
		06-07-2022	13-07-2022	-	Nieuwbouw woning van Buuren - van Helden Oude Rijksweg 6 Leusden	
		-	-	-		
Voorlopig Ontwerp (VO)						

Landschapsarchitectuur & Stedelijk Ontwerp | Puur Landschap is een bureau van vormgevers dat zich richt op het landschap in de stad en het buitengebied. Stad en ommeland raken steeds meer met elkaar verweven. Daarom concentreren de ontwerpactiviteiten van het bureau zich op deze drie aandachtsgebieden: landschap, openbare ruimte en infrastructuur. De opdrachten variëren van gebiedsvisies en beeld-kwaliteitsplannen tot concrete inrichtingsplannen en detailontwerp. Ons team werkt voor opdrachtgevers in de publieke sector, particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars.

Projectmanagement | Puur Landschap is bedreven in projectmanagement waarin een inhoudelijke component belangrijk is. Puur Landschap levert inhoudelijk projectmanagement op het gebied van landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp. Naast het leveren van projectmanagement, kan Puur Landschap uw initiatief helpen te realiseren door het planproces te coördineren. Wij assisteren u ook bij de zoektocht naar waardecreatie en verdienmodellen om uw initiatief te realiseren en rendabel te maken.



Filosofie | Landschapsarchitectuur hoort Puur te zijn. Een ontwerp hoort in zijn context te passen, te functioneren en hoeft niet altijd opvallend te zijn. Puur Landschap ontwerpt Puur. Ingetogen waar het moet, in het oog springend waar het kan en waar het mag. Puur.

Puur Landschap heeft een eenvoudige en heldere kijk op vormgeving. Hierbij staan begrippen als 'integraal ontwerpen', 'interactief ontwerpen' en 'beheersbewust ontwerpen' centraal. Een ontwerp gaat functioneren wanneer elke vakdiscipline en elke omgevingsdeskundige meedenkt en mee ontwerpt. Zo werkt Puur Landschap aan een duurzame leefomgeving: voor de toekomst, voor ons (stads)landschap.

Puur Landschap. Bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement

Puur Landschap

*bureau voor landschapsarchitectuur,
stedelijk ontwerp & projectmanagement*

adres | Seltershof 13

6721 AT Bennekom

telefoon | 06 11.19.95.58

e-mail | info@puurlandschap.nl

internet | www.puurlandschap.nl