



ERVENCONSULENT

BOUWEN MET RUIMTELIJKE KWALITEIT



Veenweg 10 - Bosweg/Paardenkop - Achterbergsestraatweg



INTRODUCTIE

Aanleiding

De eigenaar van de locatie Veenweg 10 wil graag gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling(RvR). Door de sloop van de stallen ontstaat er een bouwrecht voor 2 woonbestemmingen. Gezien de aanwezigheid van de hoogspanningslijn is het niet wenselijk om deze twee nieuwe woningen op locatie te bouwen. De gemeente Rhenen is op zoek gegaan naar initiatiefnemers die gebruik willen maken van dit bouwrecht.

B&W is akkoord met het principeverzoek en heeft in haar besluit op 20 juni 2016 voorwaarden gesteld aan de RvR voor het perceel Veenweg 10. De gemeente stelt onder meer als eis dat voor alle drie de locaties waarop RvR-regeling van toepassing is, een door Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) goedgekeurd inpassingsplan wordt opgesteld.

Proces

In overleg met O-gen, LEU en de gemeente is besloten tot een ontwerpssessie-dag met alle betrokkenen in drie afzonderlijke sessies van elk maximaal 2 uur. Hierbij leveren de ervenconsulenten zowel een procedurele als inhoudelijke bijdrage. Het vraagstuk van de inpassing wordt in de voorfase al integraal benaderd, een efficiënte manier om tot een goed ontwerp te komen. Deelnemers aan de sessies zijn: provincie Utrecht/O-gen, gemeente Rhenen, de ervenconsulenten, Land Plus, DORPenLANDadvies en de eigenaren van elke locatie.

De resultaten van deze schetssessies zijn verwerkt in de adviezen van Land Plus. Tijdens deze aanpassingsronde heeft er nog tussentijdse afstemming met de ervenconsulenten plaats gevonden. Nadien heeft O-gen gevraagd om alsnog advies uit te brengen over deze drie locaties. Dit is het advies wat nu voor u ligt. Het advies bestaat uit een korte toelichting met een aantal randvoorwaarden om tot de beoogde kwaliteitswinst te komen. De bij de randvoorwaarden geplaatste schets is een mogelijke verbeelding van de inpassing. Deze schets is geen blauwdruk, maar om de gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken dient wel te worden voldaan aan de benoemde randvoorwaarden.

Werkwijze van de ervenconsulent

Er wordt binnen de beleidskaders van gemeente en provincie gewerkt. Deze kaders bieden ruimte aan ontwikkelingen in het landelijk gebied met het doel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De ervenconsulent adviseert onafhankelijk, aan initiatiefnemer en gemeente bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Bij elke locatie wordt er gezocht naar ruimtelijke meerwaarde die ook op draagvlak kan rekenen bij provincie, gemeente en opdrachtgever. Daarbij is zowel naar de bebouwing als naar de landschappelijke kwaliteiten gekeken. Bij de schetssessie is zowel een architect als een landschapsarchitect aanwezig, waardoor het advies integraal tot stand komt. De kwaliteit van het landschap is leidend in onze adviezen. Wij kunnen daarom niet garanderen dat wij (al) de wensen van de initiatiefnemer in ons advies kunnen verwerken.



VEENWEG 10

De agrarische activiteiten aan de Veenweg 10 zijn al geruime tijd beëindigd. Het merendeel van de agrarische stallen is gesloopt. Het woonhuis, met aanbouw, en een schuur staan nog op het perceel. De schuur zal op termijn ook gesloopt worden. Door de sloop mogen conform het beleid twee nieuwe woningen worden gebouwd. De locatie is echter, vanwege de hoogspanningslijn, ongeschikt als nieuwe bouwlocatie. Mede daarom worden deze bouwrechten overgeheveld naar de andere locaties.

Om zowel de huidige woning als het landschap van meer kwaliteit te voorzien, wordt er een landschappelijke inpassing gevraagd.

In de kwaliteitsgids 'Gelderse Vallei' is de locatie gelegen in het deelgebied 'Het Binnenveld'. "In essentie een overgangslandschap van de besloten Heuvelrug naar een open weidegebied rond de Grift.", aldus de kwaliteitsgids. In het westen wordt de kavelgrens vaak begeleid door houtsingels en schermen. Meer naar het oosten neemt de beplanting langs de kavelgrens in hoogte en omvang af naar open bomenrijen en solitairen, naar knotbomen, naar verruigde sloten.

Randvoorwaarden landschap

- Splits de kavel, waardoor de kavel een passender schaal krijgt in relatie tot de omgeving. Daarbij krijgt de kavel een langgerekte vorm die aansluit bij de verkavelingsrichting van het landschap.
- Trek de elzensingel door als groen scherm aan de noordzijde van de woonkavel. Dit accentueert de richting van het landschap. Ook zorgt het voor een wat beslotener beeld van de kavel en wordt, vanuit de woning gezien, het zicht op het bedrijventerrein afgeschermd.
- Verleng de sloot langs de elzensingel.
- Plaats het bijgebouw langs de elzensingel/noordzijde van de woonbestemming. Dit voorkomt schaduwwerking op het woongedeelte en beperkt het uitzicht niet. Daarbij zorgt de elzensingel voor een goede landschappelijke inpassing.
- De agrarische bestemming rondom de woonkavel blijft behouden. Hierdoor houden alle oevers hetzelfde beeld, namelijk groen en kruidenrijk. Dit geeft een natuurlijke overgang van erf naar landschap en dit garandeert ook op de lange termijn dat het agrarische karakter behouden blijft; een villa-of landhuis-achtige ontwikkeling is op deze locatie in het open landschap niet wenselijk.
- Streef binnen de woonbestemming de ruimtelijke diversiteit van een agrarisch erf na: contrast tussen open en meer besloten, zicht relaties met het landschap en de weg, verschillende functies afhankelijk van de zonering en plek op het erf.
- Gebruik streekeigen beplanting, zoals bijvoorbeeld eik, ruwe berk, meidoorn, hazelaar, zwarte els en boswilg, kastanje en fruitbomen. Verwijder coniferen.





min. 1450 m² bos met
min. breedte 20m

ontsluiting

prive parkeren
370 m²

2 vrije kavels,
tesamen 2160 m²,
indeling naar keuze

ontsluiting

10 x 10m

LOCATIE BOSWEG-PAARDENKOP

De Paardenkop ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De kernkwaliteit van dit op een na grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland is de 'robuuste eenheid' ervan. "Het aaneengesloten bosgebied is als het ware een uitgestrekt bostapijt met een rafelige rand dat uitgespreid ligt over een glooiende rug", zoals beschreven in de kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug.

De locatie behoort tot het deelgebied 'Zuidflank' en grenst aan het deelgebied 'beboste toppen'. Deze grens ligt op de Bosweg en is nu vrij abrupt. Van oudsher was dit gebied een grote open ruimte die gebruikt werd voor de tabaksteelt. Deze geschiedenis is nog te herkennen aan de vele oude tabaksschuren die het gebied rijk is, bijvoorbeeld 'De Paardenkop'. Deze tabaksgeschiedenis is een logisch thema voor deze ontwikkeling, namelijk het 'tabaksmodel'. Het cultuurhistorische advies van Janneke Hoenselaars, Landplus was hierop dan ook gebaseerd.

Tijdens de schetssessie is dit model niet wenselijk bevonden door de initiatiefnemer. Ook zijn er uit cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt kanttekeningen te plaatsen bij dit concept (zoals geschiedsvervalsing, er ontstaat een gebouw dat concurrerend is met het bestaande gebouw 'De Paardenkop', vorm staat enigszins op gespannen voet met het gewenste woonprogramma). Al schetsend hebben we andere aanknopingspunten gezocht voor een goede landschappelijke inpassing.

Overgang dorp/landschap

In de kwaliteitsgids is de ambitie beschreven om de overgang van gesloten bos naar meer open strookvormige kamers te versterken, om de versnippering en verrommeling tegen te gaan. Afgelopen decennia is het gebied behoorlijk verdicht door het toevoegen van woningen, waardoor het landschap behoorlijk versnipperd en verrommeld is geraakt. Door het realiseren van robuuste groenstructuur komt er weer meer samenhang en eenheid in het landschap. Tijdens de schetssessie is de voorkeur uitgesproken voor het 'bosmodel'.

Door de aangrenzende kadastrale percelen mee te nemen in deze ontwikkeling, is het mogelijk om de abrupte overgang van bos naar bebouwd gebied om te vormen tot een geleidelijke overgang, waardoor het bos het bebouwd gebied dooradert. Door in te zetten op het bosmodel, kan er ook meer vrijheid in architectuur geboden worden voor de woonkavels.

Randvoorwaarden landschap

- Bosstrook langs de weg van minimaal 20 meter breed. De referentie voor het beeld van de bosstrook, is het 'stammenwoud' zoals beschreven in de kwaliteitsgids.
- De bosstrook vormt een eenheid en wordt niet doorsneden door verharde of onverharde paden.
- Ontsluiting via de Bosweg ligt tegen de zuidgrens van het plangebied. Een eventuele ontsluiting via de Paardenkop grenst aan de privé parking van de initiatiefnemer.
- De bosstrook bestaat uit streekeigen beplanting.

Randvoorwaarden bebouwing

- Oriëntatie/kaprichting kan parallel aan of dwars op de Bosweg.
- Eenvoudige architectuur.
- Bij voorkeur in gedekte kleuren en natuurlijke materialen.
- Stijl is vrij, wel voorkeur voor toepassen van duidelijke kapvorm.
- Kenmerken ontleen aan omgeving en bebouwing die men op de Heuvelrug ziet. Bijvoorbeeld door opbouw bestaande uit twee lagen toe te passen: Een begane grond/plint van steen/metselwerk/stuc en kapverdieping met veel hout daarboven.



LOCATIE ACHTERBERGSESTRAATWEG

Dit gedeelte van de flank van de stuwwal kent geen grootschalige ontginning vanuit een ontginningsbasis (zoals de cope-ontginningen in Leusden of de ontginningen in het Binnenveld). Hier is het landschap individueel ontgonnen. Dit is op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832, maar ook nog op de huidige luchtfoto, uit het advies van Jannke Hoenselaars (Landplus), te herkennen aan de blokken met daarin een langgerekte verkavelingsstructuur.

De oriëntatie van de ontginningsstructuur verschilt per blok. Dit type ontginning geeft een kleinschalig en afwisselend landschap. Het landschap toont zich als een lappendeken die zich over het reliëf van de flank drapeert, met de bosrand op de achtergrond.

De dorpse ontwikkeling van Achterberg vond van oudsher hoofdzakelijk plaats langs de noordwest-zuidoost georiënteerde wegen zoals de Cuneraweg. De Achterbergsestraatweg is hieraan ondergeschikt. Tot na 1958 is langs de Achterbergsestraatweg incidentele bebouwing zichtbaar. Deze is pas de laatste decennia volgebouwd met de uitbreidingen van het dorp.

Het buitengebied tussen Achterberg en Rhenen/spoorlijn/N-weg is kleinschalig en nog redelijk gaaf in haar verschijningsvorm. Het reliëf van de flank en de bosrand op de achtergrond geeft een unieke landschapsbeleving en is daarom waardevol.

Overgang dorp/landschap

De overgang van het dorp naar het buitengebied is een heldere, harde grens. Deze abrupte overgang zorgt vanuit de dorpsrand voor prachtige vista's over de flank, met de bosrand van de stuwwal op de achtergrond. Mede door het reliëf is het landschap goed beleefbaar vanuit de dorpsrand en de omgeving. Deze kwaliteit dient bewaard te blijven. Ook is het van belang om in de beleving vanaf de weg dit stukje straatweg, als open/landschappelijke 'pauze' tussen de bebouwde kommen van Rhenen en Achterberg, te behouden.

Als de woning aan de weg wordt geplaatst in lijn met de al bestaande woningen ontstaat 'verlinting' en verdichting langs de Achterbergsestraatweg. Ook worden de vista's doorsneden. Het buitengebied tussen Achterberg en Rhenen slibt hierdoor dicht en het kleinschalige en afwisselende landschap is hierdoor minder goed beleefbaar. Door de woonkavel naar achteren op het perceel te plaatsen en de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de weg te handhaven, blijven de vista's vanuit het dorp en de beleefbaarheid van het landschap onaangetast, zie de schets hiernaast.

Hierdoor krijgt de woning ook de woonkwaliteit van 'wonen in het buitengebied' met meer rust en privacy achter de woning. Daar waar het tracé van de Bovenweg (het huidige klompenpad) de oude Noordweg (de huidige Achterbergsestraatweg) kruist, blijft het beeld informeel en landschappelijk van karakter.

Randvoorwaarden landschap

- Houd de vista's vanuit het dorp vrij van bebouwing en grotere, massieve landschapselementen.
- Behoud langs de weg het open agrarische karakter.
- Begeleid het klompenpad met streekeigen beplanting, met variatie in hoogte en tussen compacte en transparante delen.
- Accentueer de lengterichting van de verkaveling.
- Ontsluiting via de noordzijde van de kavel.
- Maak een groen erfsilhouet. Tuininrichting en erfafscheiding zijn beeldbepalend voor het erfsilhouet. Ook hier geldt: variatie in hoogte en tussen compacte en transparante delen. Dan kan er zowel voldoende privacy als uitzicht gecreëerd worden. De erfafscheiding bestaat enkel uit beplanting die tevens streekeigen is.

Randvoorwaarden bebouwing

- Plaats alle bebouwing binnen het gearceerde vlak.
- Accentueer de verkavelingsrichting door de nokrichting in de lengterichting van het perceel te oriënteren.
- Eenvoudige landelijke architectuur, hoofdvorm van één bouwlaag met zadeldak, eventueel bijgebouw eveneens voorzien van een zadeldak.
- Materiaal: baksteen in rustige aardkleur (geen bonte steensortering en geen opvallend voegwerk). Eveneens kan hout in een donkere kleur worden toegepast.
- Keramische dakpan, slanke belijning van randen, windveren en boeiboorden.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Ervenconsulenten

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, MooiSticht
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

In samenwerking met:
O-gen
DORPenLANDadvies
Land Plus

In opdracht van :
Provincie Utrecht

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, november 2016

Landschap Erfgoed Utrecht

Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34

