

KORTE BRINKWEG 63

SOEST



Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165, 3811 EG Amersfoort
T (033) 461 35 35
info@haverdroeze.nl
f haverdroeze.nl

Projectnaam
Locatie
Opdrachtgever
Datum

Korte Brinkweg 63
Soest
Habitoo
31-7-2017

Landschappelijk inpassingsplan woning aan de Korte
Brinkweg 63 in Soest

INLEIDING

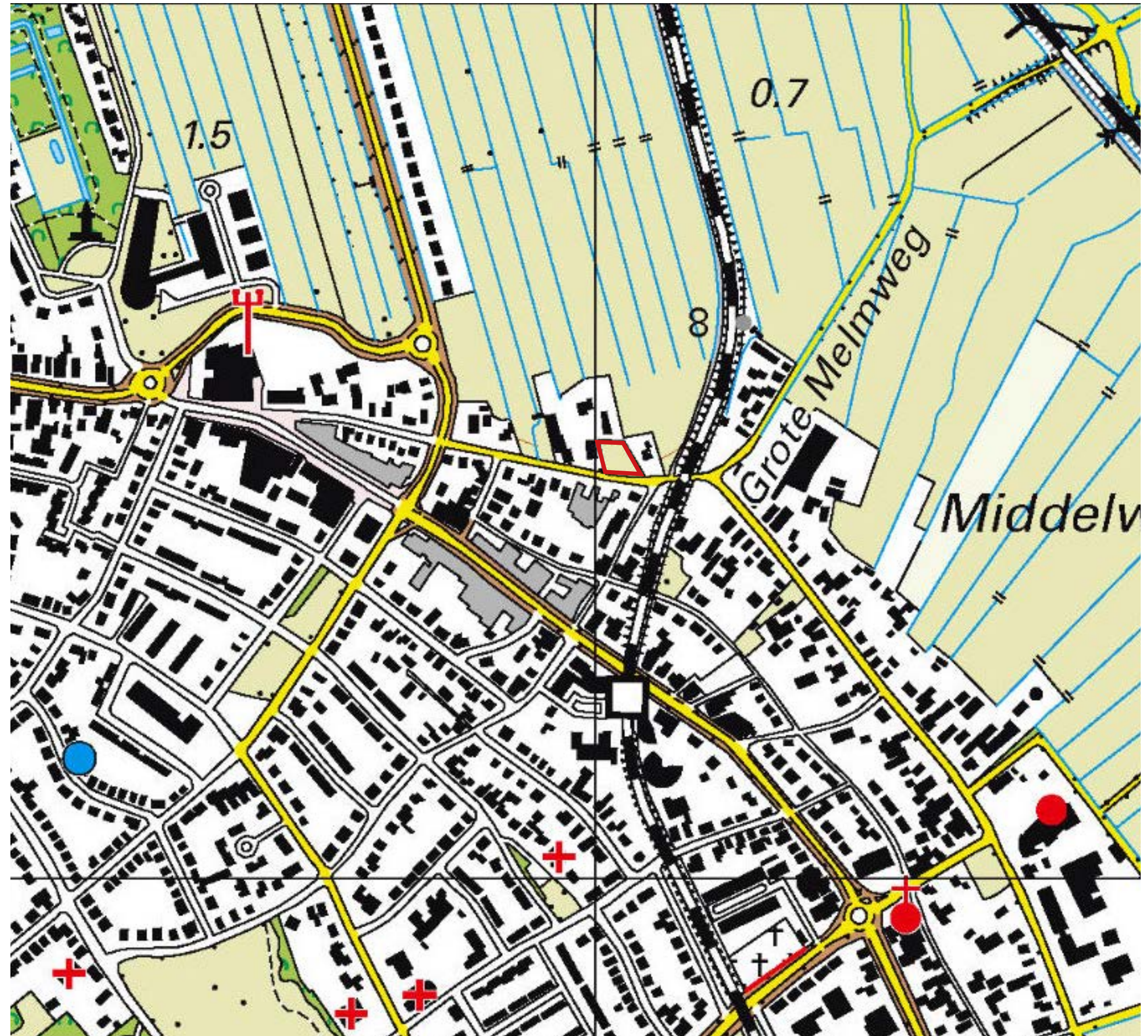
Op de Korte Brinkweg 63 in Soest heeft Habitoo het voornemen om een nieuwe woning te realiseren op een voormalig agrarisch perceel. Om woningbouw toe te staan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De aanvrager van het wijzigingsplan dient een inrichtingsplan voor te leggen met daarbij als vereiste een maximaal behoud van de aanwezige zichtlijnen. Habitoo heeft Adviesbureau Haver Droeze gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen.

Het doel van het landschappelijk inpassingsplan is om ervoor te zorgen dat er een perceel met ruimtelijke kwaliteit wordt ontwikkeld, passend binnen het landschap. Het is daarbij niet onze intentie om alles volledig vast te leggen, maar om de juiste kaders en handvatten mee te geven waarbinnen de kopers vrij zijn om het perceel in te richten in een stijl die bij hen past. Behoud van de landschappelijke kwaliteit staat daarbij voorop.

Het landschappelijk inpassingsplan start met een gebiedsanalyse waarbij de karakteristieke elementen van de omgeving zijn onderzocht om zo tot een passende inpassing te komen. Vanwege de bijzondere ligging aan de rand van de voormalige eng, wordt er binnen de analyse specifiek aandacht besteed aan geomorfologie, landschap en cultuurhistorie. Deze aspecten hebben in het verleden, maar ook nu voor de karakteristieke inrichting en vorm van het landschap gezorgd. Dit karakteristiek vormt daarmee een belangrijk basiselement voor het ontwerp.

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de relevante ruimtelijke kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de gebiedsvisie voor het landelijk gebied. Deze kaders vormen een belangrijk sturingselement voor het behoud van het landschap. Relevante onderdelen zijn daarom overgenomen.

Op basis van de verzamelde informatie is er een kavelpaspoort ontworpen met daarbij inrichtingseisen en aanbevelingen. Het kavelpaspoort wordt ondersteund door verschillende referentiebeelden.



RUIMTELIJKE ANALYSE

Geomorfologie

De Korte Brinkweg ligt aan de rand van de eng, een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug. De eng bestaat uit een stuwwal met arme zandgrond. Waar de stuwwal overgaat in de polder, bestaan de gronden uit hellingafspoeling en dekzand vervlakt door veen en overstromingsmateriaal vanuit de Zuiderzee en Eem.

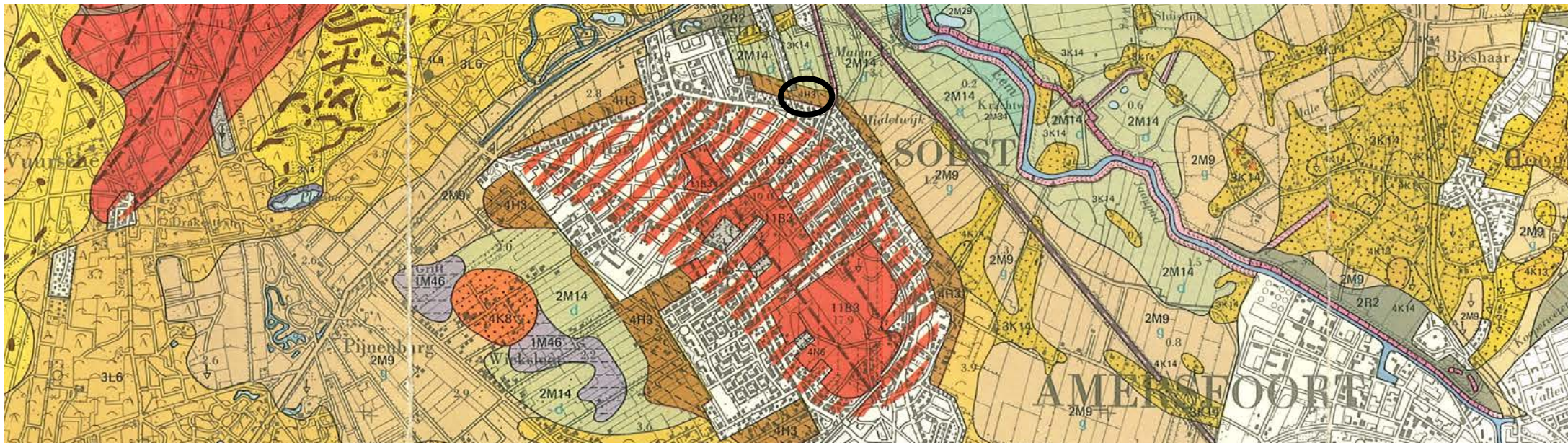
Landschap en cultuurhistorie

De Korte Brinkweg vormt de overgang tussen de openheid van de polder en de beslotenheid van de bebouwing op de eng. De eng vormde een hoge locatie in het landschap en bood daarmee bescherming tegen de Zuiderzee.

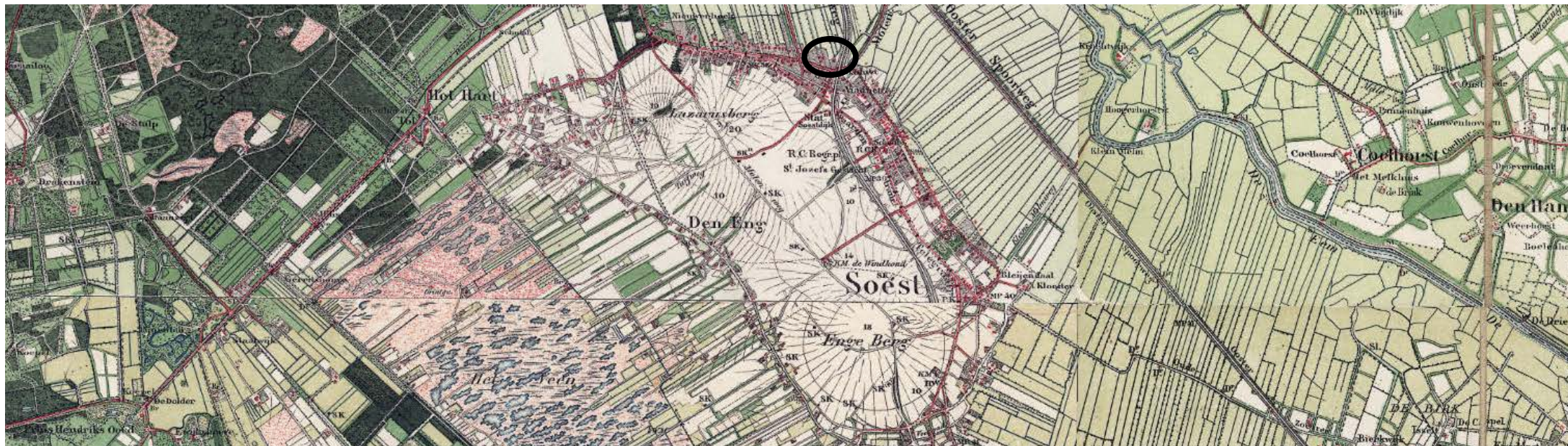
Langs de eng zijn aan de rand boerderijen gebouwd. De boerderijen waren via een pad over de brink rechtstreeks verbonden met de akkers. De eng werd actief bemest en daarmee vruchtbaar. De omliggende zandgronden waren natter en bestonden uit grasland met een slotenpatroon. De eng is in de loop van de jaren grotendeels bebouwd met woningen.

Anno 2017

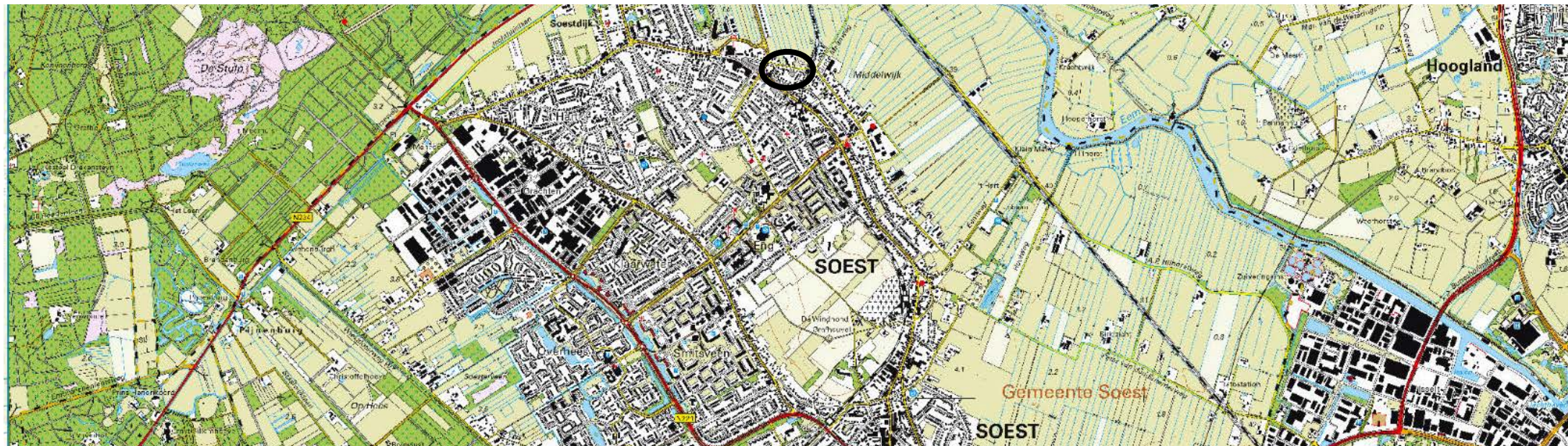
Ook nu vormt de Korte Brinkweg de cirkelvormige rand tussen de polder en de bebouwde eng. Het perceel van nummer 63 bestaat uit grasland, maar is ondertussen omringd door woningen. Achter de voormalige boerderijen en nieuwe woningen is de openheid van de achterliggende polder voelbaar. Door de polder loopt nu de spoorlijn naar Baarn. De vele doorzichten zijn door het toevoegen van woningen deels verdwenen. Het agrarische karakter en de openheid van het landschap vormen belangrijke elementen bij nieuwe ontwikkelingen.



Geomorfologische kaart Soest - Ten Cate & de Lange



Topografie 1900 Soest - www.topotijdreis.nl



Topografie 2016 Soest - www.topotijdreis.nl

BEELD HUIDIGE SITUATIE

De Korte Brinkweg 63 is een ingesloten voormalig agrarisch perceel tussen diverse oude en nieuwe boerderijen. De Korte Brinkweg vormt de overgang tussen het dorp Soest en de open Eemvallei. De straat is een smallere straat met aan de polderkant direct voor de verschillende woningen een intensief gebruikte lange parkeerstrook voor langsparkeren en een rij met grote eikenbomen.

Langs de Korte Brinkweg staan boerderijen in het verlengde van de slagenverkaveling, haaks op de Korte Brinkweg. De woningen kenmerken zich door de grote kappen in traditionele kleuren, zoals rood/oranje of antraciet, met een overwegende lage gootlijn. Tussen de woningen door kan de openheid van de polder worden beleefd en ervaren.

De woningen en boerderijen worden omgeven door groen. Aan de voorzijde hebben de meeste woningen een strakke (beuken)haag ingeplant met daarachter een siertuin. Aan de zijkavelgrenzen is er meer lossere beplanting en op de percelen zelf zijn vaak hoge solitaire bomen te zien. Om de kavels heen lopen ondiepe slootjes of greppels die zorgen voor de afwatering van de percelen.

Ten slotte, aan de overzijde van het perceel is er een garagebedrijf aanwezig. Dit bedrijf onderbreekt het groene woonkarakter van deze straatzijde door de stenige uitstraling. Ook vermindert het intensieve gebruik van de langsparkeerstrook aan de Korte Brinkweg de landschappelijke kwaliteit en beleefbaarheid van het landschap achter de woningen.



Aan de voorzijde van het perceel zijn diverse oude boerderijen en nieuwe woningen.



Garagebedrijf aan overzijde van de weg. Direct aangrenzend aan het perceel loopt een parkeerstrook.



Silhouet van Soest met sterk contrast tussen de dorpsrand ter plaatse van de Korte Brinkweg en open polder van de Eemvallei.



Openheid van polder achter de kavels ten noorden van de Korte Brinkweg.



Openheid van polder beleefbaar tussen beplanting door.



Hagen en solitair als beplanting.

RUIMTELIJKE KADERS

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

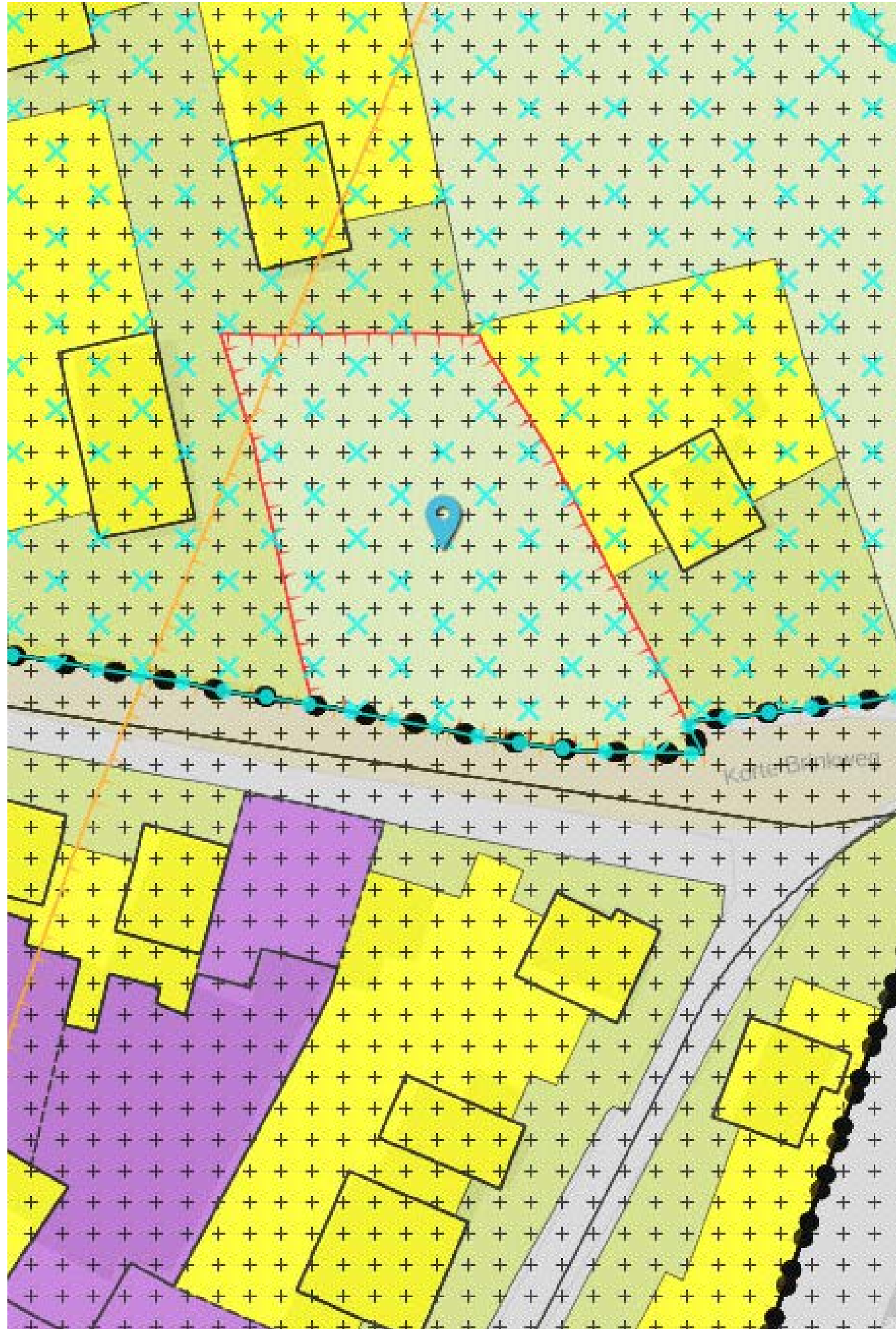
De wijziging wordt mogelijk gemaakt via artikel 57.18- Wro-zone - wijzigingsgebied 16. Binnen dit gebied kan de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarbij zijn de volgende onderdelen relevant:

- ter plaatse mag 1 vrijstaande woning met bijbehorende tuin worden gerealiseerd.
- het woningvlak mag een breedte hebben van 8 meter en een diepte van 12 meter.
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen.
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de wegzijde mag niet minder bedragen dan 8 meter en niet meer dan 20 meter.
- de goot- en nokhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 8 meter.
- er dient middels een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat wordt voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'.
- er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld met een maximaal behoud van zichtlijnen.

Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest

Welstand eist voor het gebied Eempolder het volgende:

- Behoud maat van de verkaveling.
- Behoud openheid met agrarisch karakter.
- Nokrichting evenwijdig aan verkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting met representatieve voorzijde en landschappelijkere zijkanten. De achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Traditioneel kleurgebruik.



Bestemmingsplan Landelijk Gebied - www.ruimtelijkeplannen.nl

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op Korte Brinkweg 63 wordt in lijn met de huidige verkaveling een nieuw woonhuis ingepast (zie kavelpaspoort). De woning komt haaks op de Korte Brinkweg te staan. Het erf van de woning krijgt een semi-boerensfeer. Net als bij de boerenerven wordt de voorzijde formeel en wat netter door de strakkere beukenhaag en een siertuin. Recent is een beukenhaag ingeplant, deze blijft behouden. Aan de achterzijde en zijkavelgrenzen is er juist ruimte voor een informelere sfeer met minder strakke beplanting. Ook is er op een deel van het perceel ruimte voor een nutstuin of tuin met landelijke sfeer, bijvoorbeeld een boomgaard met hoogstamfruitbomen bij voorkeur van lokale rassen, een dierenweide of een moestuin. Tussen de nutstuin en het woonhuis wordt een haag van losse beplanting ingepast zodat er voldoende privacy ontstaat voor de bewoners.

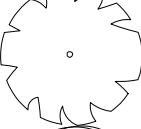
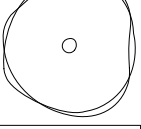
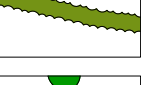
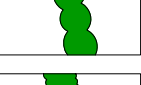
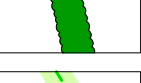
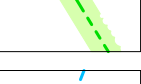
De rand van Soest kenmerkt zich als een strakke overgang van de openheid van de polder naar de geslotenheid van de engrand. De afwisseling van solitaire bomen en woningen is daarbij kenmerkend. Tussen de woningen en bomen door kan het open landschap worden beleefd. Op het perceel zijn al diverse heesters en solitaires aanwezig. Deze blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Her en der wordt er een extra boom ingeplant. Belangrijk daarbij is dat deze opgekroond zijn en de zichtlijn naar de polder open wordt gehouden. Aan de achterzijde wordt daarom ook gewerkt met lagere beplanting. Onder de bomen door blijft het zicht en het gevoel van openheid behouden.

De verharding die toegepast wordt op het erf is minimaal en zal bestaan uit bijvoorbeeld klinkers of grind. De hemelwaterafvoer van de woning en de verharding vindt plaats op het perceel zelf en wordt via ondiepe greppeltjes en sloten die al aanwezig zijn in het gebied ingezigd en afgevoerd.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te vergroten wordt aanbevolen om te zoeken naar een oplossing om het langsparkeren ter hoogte van het perceel te verminderen, zodat de openheid optimaal kan worden beleefd.



LEGENDA

-  SIERTUIN maximaal 15% verhard voortuin
-  ACHTERERF maximaal 30% verhard privétuin
-  NUTSTUIN maximaal 10% verhard moestuin - schapenwei - boomgaard
-  INRIT klinkers of grind
-  Terras
-  Bestaande boom
-  Nieuwe boom
Hoogstam, behoud van zichtlijn op ooghoogte
-  Lage beplanting
-  Beukenhaag 2m. hoog
-  Beukenhaag 1m. hoog (bestaand)
-  Opgaande haagbeplanting
-  Losse haagbeplanting 1m. hoog
-  Greppel in gras t.b.v. afvoer hwa
-  Zichtlijnen onder bomen en tussen groen door moeten instand blijven

KORTE BRINKWEG 63 - SOEST
Kavelpaspoort
Formaat: A3 Datum: 31-07-2017



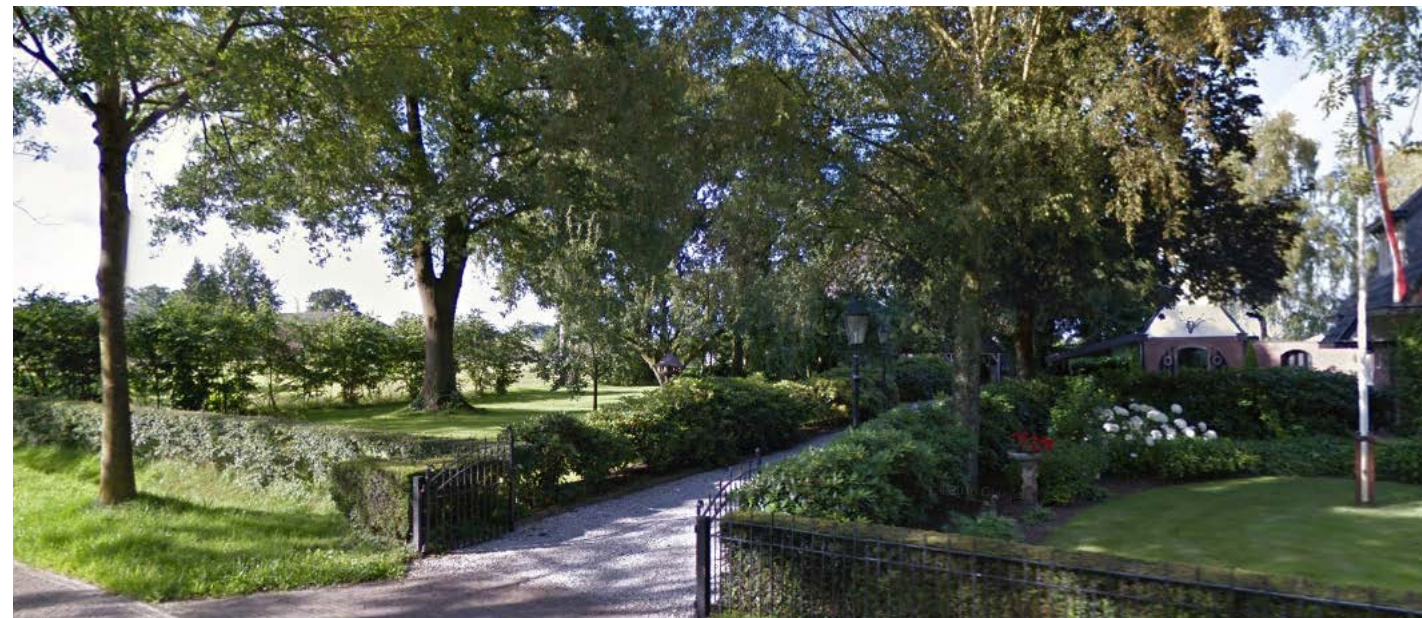
ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

WWW.HAVERDROEZE.NL
MUURHUIZEN 165, 3811 EG AMERSFOORT, 033 461 35 35

BEELDREFERENTIES



Opname van perceel in de rand van Soest. Behoud zichtlijnen en openheid naar polder door lage beplanting aan de achterzijde en hogere solitairen op het erf.



De voortuin is formeel bijvoorbeeld een siertuin. Aan de achterzijde is er ruimte voor een privé tuin. De nutstuin kan worden ingevuld met bijvoorbeeld een dierenweide, hoogstamfruitboomgaard of moestuin.



Behoud van bestaand representatieve beukenhaag aan voorzijde tot 1m hoog, aan oostelijke zijkavelgrens 2m hoog. De westelijke haag en tussenhaag krijgt een lossere uitstraling.



Minimale verharding en inrichtingselementen, traditioneel kleurgebruik.



Afwatering via ondiepe greppeltjes.



Zijkavelgrenzen met opgaande haagbeplanting, mag informeler dan voorzijde. Gebruik van soorten zoals boerenjasmijn, meidoorn en wilg.

