



huidige situatie



opzet en inrichtingsschets

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de functieverandering van recreatie naar wonen. De mogelijke kwaliteitswinst bestaat hier niet alleen uit het slopen van de bebouwing. Er zijn veel mogelijkheden om op een landschappelijke schaal de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en ecologische meerwaarde te creëren. Om deze kansen ook waar te maken dient deze herontwikkeling gecombineerd te worden met aanpassingen in de inrichting en beplanting volgens onderstaande randvoorwaarden. Deze zijn verbeeld in de schets hiernaast. Deze schets is geen blauwdruk. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Het samenklonteren van de oost-west lopende bebouwingsstructuren tegengaan door open weiland te maken tussen de oude boerderij, het nieuwe wooncluster en de naastgelegen boerderij/bebouwing.
- De vierkantachtige en strokenverkaveling zijn weilanden met kruidenrijk grasland. Deze kunnen extensief beweide worden. Paardenbakken en/of paddocks zijn uitgesloten.
- Het terugbrengen van de maat en schaal van het historische boerenerf, waarbij de verbinding tussen de oude boerderij en het landschap weer hersteld wordt door het terugbrengen van de moestuin, boomgaard en erfbeplanting, hooibergsilhouet.
- Enscleneren van de rijroute (fietsers, auto's) langs het landschap: meer diversiteit qua profiel, meer zichten en dieptewerking. Tevens zichtbaarheid van erf en boerderij vergroten. Dit kan door de geluidswal gedeeltelijk weg te halen en evt. waar nodig nieuwe maatregelen te treffen. Vóór het weiland kan de wal achterwege blijven zodat de weg direct langs het wiland loopt. Bij de boerderij plaatselijk meer doorzicht op de karakteristieke bebouwing creëren. Ten westen van de boerderij kan de wal ook gedeeltelijk behouden blijven.
- Het landschappelijk raamwerk versterken door aanplant van (knot)bomenrijen, bossages,
- De kavelgrens langs de Heigraaf inrichten als ecologische verbingszone.
- Het opnieuw herkenbaar maken van de oost-west laanstructuur tussen de Meent en de Zeisterweg.
- Het clusteren van de nieuwbouw enigszins beschut in de zone van deze laanstructuur. Deze bebouwing speelt *geen hoofdrol* in het beeld gezien vanaf de Zeisterweg en de Meent.
- Het microreliëf ruimtelijk visualiseren door de karaktereigenschappen van de twee gezichten van het landschap te versterken: De vierkant-achtige kavels omkaderd door bomenrijen en bossages versus de langgerekte kavels met knotbomen langs de Meent.
- De ecologische waarde van de Heigraaf vergroten door het leefgebied en biotopen van amfibieën, reptielen, vogels en kleine zoogdieren te versterken.

Bebouwde zone

- Clusteren van de gebouwen, maar zodanig dat je ze nooit in één oogopslag ziet. Daardoor lijkt de ontwikkeling minder grootschalig dan deze in werkelijkheid is. Alleen op deze manier past de ontwikkeling ook nog qua maat en schaal in het landschap. Dit heeft tevens waarde voor de woonkwaliteit van deze woningen individueel en biedt ze een eigen plek in het landschap: Elke woning in het nieuwbouwcluster heeft nl, als de opzet zorgvuldig wordt uitgewerkt in het ontwerp, zijn eigen verbinding met het landschap. De bestaande en de noordelijke woning hebben een duidelijke relatie met de poel en de strokenverkaveling. De woningen aan de zuidkant van de laan zijn gesitueerd aan het vierkant-achtige weiland langs de Zeisterweg, waarbij het perceel van de westelijk gelegen woning ook nog eens grenst aan de Heigraaf.
- Alle woningen zijn ingepast door middel van een eigen landschapselement, waardoor alle woningen niet in één oogopslag te zien zijn vanaf de openbare weg.

Gebouwen (aanvullend op welstandsnota)

- De bebouwing is eenvoudig van karakter en wordt terughoudend vormgegeven:
- Eenvoudig van vorm (enkelvoudige, dus niet samengestelde massa's, toepassen van zadeldaken).
- Geen grote aanbouwen of dakkapellen.
- Een stoer karakter, geïnspireerd op het landschap: neutraal, eigentijds en/of schuur-achtig.
- Geen expressieve vormen en details.
- Gevelindeling wordt gekenmerkt door een samenhangende en evenwichtige opbouw.
- Materiaal baksteen en/of hout, grotere puin of ruiten zijn denkbaar, mits onopvallend omkaderd met donkere kozijnen.
- De hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Al het regenwater infiltreert ter plaatse in de bodem.
- Hoogstamfruitbomen bij voorkeur Oudhollandse rassen.
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- De ecologische waarde van de Heigraaf vergroten door het leefgebied en biotopen van amfibieën, reptielen, vogels en kleine zoogdieren te versterken. Aanvullend ecologisch advies van deskundige inwinnen ten aanzien van inrichting en beheer om de ecologische potenties te realiseren.

Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Ervenconsulenten:

Herontwikkeling
juni 2020
De Meent 9
Wim Merkens
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

MOOISTICHT



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