

+

ARCOM

+

architectuur

+ bouwmanagement

+

Datum : 10 mei 2022
Betreft : Griftdijk Woudenberg
Beeldkwaliteitsplan 211220
Ons kenmerk : JVN\71-154-1\33362\00003533

Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Noordzijde Griftdijk te Woudenberg

ARCOM mei 2022

+

ADRES

Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

POSTADRES

Postbus 381
3900 AJ Veenendaal

T +31 (0)318 64 55 52

E info@arcombv.nl

I www.arcombv.nl

KVK

30270707

BTW

821338158B01

BIC RABONL2U

IBAN NL30RAB0 0116915846

+

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2011 van toepassing.

+

Inhoudsopgave

1.1 Inleiding en historie

1.2 De opgaaf

2.1 Boerderijkavel Zuiderbroek

2.2 Nieuwe invulling boerderijkavel Zuiderbroek

2.3 Beeldkwaliteit Zuiderbroek

2.4 Referenties

3.1 Kavel Griftdijk

3.2 Nieuwe invulling Griftdijk

3.3 Beeldkwaliteit kavel 1 Griftdijk

3.4 Referenties kavel 1 Griftdijk

3.5 Beeldkwaliteit kavel 2 Griftdijk

3.6 Referenties kavel 2 Griftdijk

1.1 Ontstaansgeschiedenis en karakterisering van het landschap

Op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse vallei, ligt een gordel van dekzand. Eeuwenlang zorgde smeltende sneeuwmassa in het voorjaar dat het dekzand werd opgenomen en in de lagere delen weer afgezet. Vervolgens had de wind vrij spel en zorgde voor nog meer verplaatsingen van het dekzand. Dit is de oorzaak van de vele welvingen en dekzandruggen in de ondergrond.

Binnen de gebiedskatern 'Gelderse Vallei' behoort de locatie tot het deelgebied 'Stroken'. In essentie is dit een halfopen landschap van langgerekte ruimten (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in de lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. De wegen zijn doorgaans beplant en griften (zoals de Heigraaf) lopen met geknikte rechtstanden door het landschap. Erven met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar liggen in open linten verscholen in het groen.

Heigraaf

De Woudenbergse Heigraaf grenst aan de westzijde van de kavel. Het is een zeer oude beekloop die gegraven is tussen 1100-1200 (bron: Cultuurhistorische Atlas provincie Utrecht). De Heigraaf is een smalle beek (1 tot 2 meter breed), die de uitstraling heeft van een sloot. Van oorsprong ontwatert de Heigraaf het Leersumse (heide)veld en stroomt via de flanken van de Heuvelrug, langs dit plangebied, richting het noorden. Ten zuiden van Amersfoort stroomt de Heigraaf in de Heiligenbergerbeek. Van alle beken in de Gelderse Vallei is de Heigraaf de enige waarvan de waterkwaliteit het hoogste ecologisch niveau (HEN-water) behaalt. Dit komt omdat beek nauwelijks door (intensief) landbouwgebied loopt. Hierdoor is er weinig uitspoeling van fosfaat en stikstof in het beekwater.

De Meent

Tijdens de middeleeuwen kwam er een landbouwsysteem tot ontwikkeling. Dit bestond uit bouwlanden onderaan de flanken van de Heuvelrug (engen of essen), gemeenschappelijke, onverkavelde weilanden (meenten) en hooilanden (maten) op de lagere en nattere delen. Op de flank van de Utrechtse Heuvelrug bestonden meenten zoals deze (de Woudenbergse Meent) uit heidevelden die beweid werden met schapen en gebruikt voor het houden van bijen, voor de jacht en voor het oogsten van hakhout. De meent behoorde eerst bij Hemschoten, en in 1638 opgedeeld onder verschillende landgoedeigenaren. Een deel van de meent is in de 18^e eeuw als boomkwekerij gebruikt.

De heidevelden werden rond 1900 verkaveld, haaks op de kavelrichting van 't Heetveld. Vanaf toen is er een directe verbinding tussen boerderij de Meent en Ravenhorst. De meent werd nu ook vanaf de Griftdijk ontsloten. Na de ontginning kwam er bebouwing aan de wegen en paden die haaks op de Griftdijk liggen. Na WOII heeft er ter hoogte van Woudenberg 'verlinting' plaatsgevonden aan de Griftdijk.

Kwaliteiten van het gebied

- Heigraaf als HEN water
- De Griftdijk als landschappelijke recreatieve route door het landschap
- Het halfopen strokenlandschap (ten noorden van de Woudenbergse Meent)
- De Heetvelderweg is de ontginningsbasis en de Grift was van oudsher de 'achterkant', het afwateringskanaal.
- Vanaf de Heetvelderweg lopen diverse stegen (onbebouwde landwegen) het landschap in. Van oudsher hadden zij geen verbinding met de Grift/beek of achtergelegen landschap.
- Van oorsprong was de Grift onbebouwd. Kenmerkt zich aan geen bebouwing aan de grift.
- De meent was eeuwenlang eigen landschappelijke identiteit. De Meent was met haar heidevelden een totaal ander landschap dan het halfopen strokenlandschap.

1.2 De opgave

Aan de noord- en westzijde van Woudenberg ligt het landgoed Geerestein, een zeer beeldbepalend landgoed dat particulier eigendom is. Het landgoed wordt omkaderd door de Geeresteinselaan in het oosten en noorden, de Griftdijk in het westen en de Nieuwe steeg aan de zuidzijde. Het landgoed heeft verschillende functies, waaronder Natuur en Recreatie, maar ook Landbouw.

Het landgoed is onderdeel van de Gelderse Vallei, ook het gebied ten westen van landgoed Geerestein is hier onderdeel van. Een groot deel van het landgoed is aangewezen als natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland), ook het gedeelte waar de boerderijkavel Zuiderbroek in ligt. Verschillende gebieden hieromheen behoren tot de 'groene contour', beoogd natuurgebied. Gezien de cultuurhistorische waarde van het landschap dient bij de uitwerking van plannen de betreffende welstandskatern, de Kwaliteitsgids Gelderse Vallei, gehanteerd te worden. Aan de Zuiderbroek, in het landgoed Geerestein is een boerenbedrijf gelegen, westelijk daarvan ligt een gebied wat onder Natura 2000 valt. Het boerenbedrijf is als zodanig gestopt. De eigenaar wil zijn opstallen slopen en wil gebruik maken van de rood-voor-rood-regeling.

Slopen van opstallen en nieuwbouw onder die rood-voor-rood-regeling biedt kansen tot kwaliteitsverbetering in dit gebied. Zo kan het verschil tussen de oude Woudenbergse Meent en de strokenverkaveling van 't Heetveld landschappelijk beleefbaar gemaakt worden; nieuwe kavels kunnen door middel van historische landschapselementen in het landschap worden ingevoegd. Daarbij moet uitgegaan worden van de Heigraaf als ecologische zone.

De plekken waar dit nieuwe rood kan worden geplaatst zijn reeds bepaald. Een deel zal naast de oude boerderij zelf worden gebouwd, in plaats van de huidige opstallen. Een ander deel zal op een weidekavel aangrenzend aan de Griftdijk worden gebouwd. Het bouwen van opstallen in plaats van bestaande opstallen naast de boerderij ligt niet zo gevoelig, het is enkel zaak de voorwaarden hiervoor duidelijk te formuleren. Het toevoegen van twee woonkavels gaat echter ten koste van het halfopen strokenlandschap. Door een goede landschappelijke inpassing en het realiseren van de kansen tot kwaliteitsverbetering kan de aantasting van het halfopen strokenlandschap kan de aantasting echter tot een minimum beperkt worden. Er wordt uitgegaan van een compact ensemble met een ontsluiting haaks op de Griftdijk

2.1 Boerderijkavel Zuiderbroek

De te slopen opstallen staan naast de boerderij. De opstallen zijn echter vrij grootschalig van karakter, hierdoor is karakter van 'boerenerf' als zijnde boerderij als hoofdgebouw met ondergeschikte opstallen verloren gegaan. Binnen de rood-voor-rood regeling kan veel meer volume worden gebouwd dan om de boerderij wenselijk is. Het plan is nu om naast de boerderij een erf aan te leggen met enkele ondergeschikte gebouwen en de rest van het volume op een kavel elders te plaatsen.



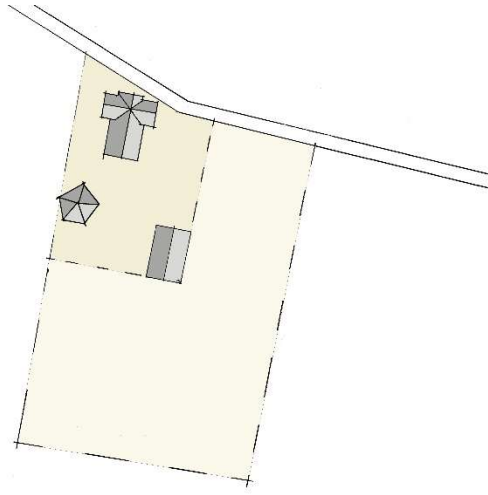
De boerderij is een historisch waardevol gebouw, gebouwd als karakteristiek onderdeel van landgoed Geerestein. De overige gebouwen zijn in de 60'er en 70'er jaren van de vorige eeuw gebouwd en vooral utilitair van aard.

De boerderij zelf (groen) zal worden behouden de rest van de opstallen gesloopt. Om de kavel van de boerderij zijn erfkarakter te laten behouden worden er maximaal 2 kleinschalige volumes bijgeplaatst.



2.2 Nieuwe invulling boerderijkavel

Zuiderbroek



Met het verdwijnen van alle bebouwing naast de boerderij dreigt het historische erfkarakter rondom de boerderij te verdwijnen. Hierom dienen naast de boerderij weer enkele schuurachtige, maar ondergeschikte volumes te worden geplaatst. Samen met de tussenliggende bestrating en het aansluitende groen blijft het boerderijkarakter behouden op ca 25% van het huidige erf. De rest van de kavel zal weer groen worden ingevuld, met elementen die karakteristiek zijn voor het landschap op deze plek.

2.3 beeldkwaliteit Zuiderbroek

De historische boerderij is karakteristiek voor de boerderijkavel aan de Zuiderbroek. Deze is gebouwd als onderdeel van landgoed Geerestein en is in vormgeving verwant aan de andere bebouwing. Het is uitgevoerd in wit stucwerk onder een kap met flauwe helling. De goot ligt op ca 3,00 m, de nok op ca 4,5 m.

De bijgebouwen naast de boerderij hebben hun eigen karakter, maar het erf verbindt de gebouwen. Het feit dat de gebouwen bij elkaar staan en een cluster van bebouwing vormen in een verder groene omgeving is de verbindende factor. Deze bijgebouwen dienen afwijkend van de boerderij te worden vormgegeven, zowel qua vorm als qua materialisering. Zowel baksteen als hout zijn toegestaan voor de gevelafwerking, maar stuc is niet toegestaan; dit is voorbehouden aan de boerderij.

Qua dakbedekking zijn dakpannen toegestaan, maar ook fels- en roevendaken zijn mits niet te fijn gedetailleerd toegestaan;

De terreininrichting ter plaatse van de bebouwing dient het open erfkarakter te ondersteunen. Klinkerbestrating is toegestaan alsmede terrassen uit tegels, gazon en struiken zijn toegestaan, lage afscheidingen (houten hekken tot 1,00 m, heggen tot 1,00 m) zijn toegestaan, op het nieuwe erf zijn geen asfalt verhardingen toegestaan.

De inrichting van het kaveldeel wat eerder bebouwd was dient in zijn geheel een groen karakter te krijgen; landschapselementen als weide, boomgaard en geriefhout. Bestrating is niet toegestaan, met uitzondering van een enkel terras aansluitend aan een gebouwd volume. Daarnaast wordt gestreefd naar typische erfbeplantingen.

2.4 Referenties



3.1 Kavel Griftdijk



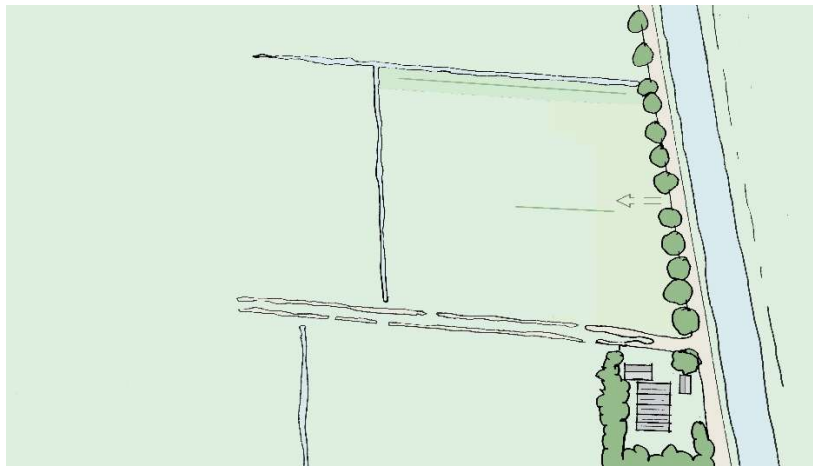
De locatie aan de Griftdijk is een bestaand weiland wat aan de meest oostelijke rand aansluit aan de Griftdijk. Het ligt parallel aan de Meent en wordt aan de noordzijde begrensd door De Heigraaf, een lokaal bijzonder beekje. De overzijde van de Grift en de Griftdijk, ligt landgoed Geerestein, het weiland aan de noordzijde van de Heigraaf behoort tot de 'groene contour'. In de toekomst valt ook de zuidelijke oever van de Heigraaf hieronder, dan wordt de Heigraaf een ecologische zone.

Het weiland was vroeger onderdeel van de meent van Woudenberg. In later tijden onderdeel van een grote kwekerij. Kenmerkend aan die kwekerij was een netwerk van bomenrijen en hagen veelal parallel aan de Grift, maar incidenteel haaks erop. Er zijn nog slechts enkele van deze bomenrijen over.

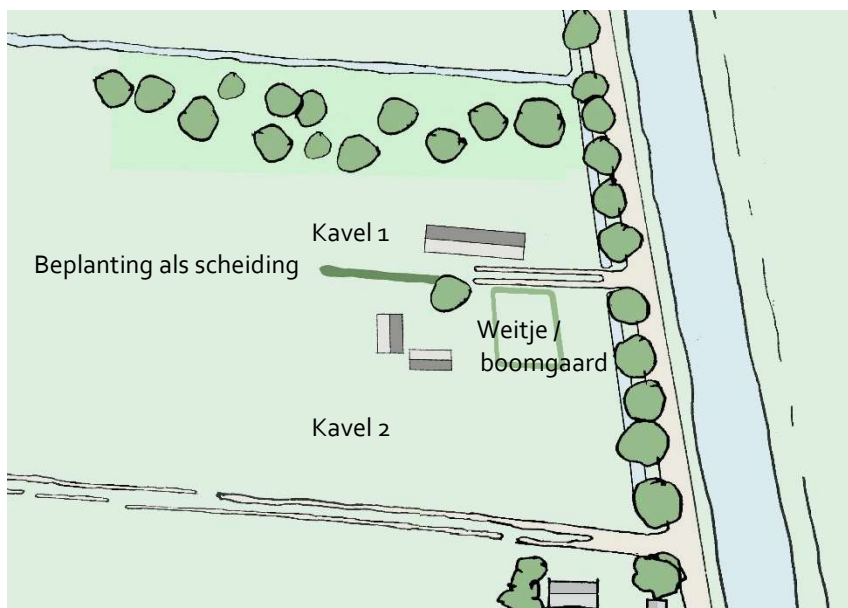


3.2 Nieuwe invulling kavel Griftdijk

Het uiteinde van het weiland, het deel aan de zijde van de Griftdijk zal worden bebouwd met 2 ruim opgezette vrijstaande woningen. Het is gewenst dat deze vrijstaande woningen ter plaatse het groene karakter van de plek niet aantasten en dat de weidsheid van het landschap slechts minimaal wordt aangetast. Ze zijn min of meer te gast in het landschap. Bij het verkavelen dient de historische bomen- of hagenrijenstructuur als basis te worden genomen. Door het tactisch plaatsen van de gebouwde volumes en losse bomen kan privacy in de eigen buitenruimte worden gerealiseerd en tegelijk de continuïteit van het landschap worden gewaarborgd.



De benadering van de beide kavels is via een nieuwe inrit naar het midden van het kavel. Deze wordt aangebracht waar de bomenrij een hiaat vertoont, zodat de huidige bomenrij met volwassen bomen nauwelijks hoeft te worden aangetast. De oever van de Heigraaf wordt versterkt en meer divers gemaakt met het aanplanten van een aantal bomen. Deze mag ook divers van samenstelling zijn, zodat deze niet op de bomenrij aan de Griftdijk lijkt.



Om in overeenstemming met het agrarische landschap wat diversiteit aan te brengen in de bebouwing dienen de beide kavels echter niet op een precies gelijke wijze worden ingevuld. Hierom is in de beeldkwaliteit onderscheid gemaakt tussen de kavels. Afscheiding van de kavels gebeurt door halfhoog groen, in de gemeenschappelijke bloemrijke natuurstrook kan een verbijzondering worden aangelegd; een wekje of een boomgaard.

3.3 Beeldkwaliteit kavel 1 Griftdijk

De nieuwe woning op dit kavel wordt beschouwd veldschuur in het weiland. Dat betekent dat de invloed op het omringende landschap minimaal zal zijn. Een veldschuur is immers een opbergplaats en kent weinig bestrating, geen bijgebouwen. Hierom wordt bij de vormgeving uitgegaan van een enkelvoudig volume in gedekte kleuren en in eenvoudige tactiele materialen die een relatie hebben met het agrarisch karakter van het landschap. Te denken valt aan hout, pannen of leien als hoofdmateriaal als zijnde duurzame en herbruikbare materialen en baksteen als ondergeschikt materiaal.

De detaillering van de materialen dient rijk te zijn door de strakke en sobere uitvoering. Dit om de moderne insteek te waarborgen.

De woning en het bijgebouw dienen als één volume, dan wel als twee volumes verbonden door overstek of pergolaconstructie, te worden vormgegeven.

Onderdelen in het kader van duurzaamheid zoals zonnepanelen mee ontwerpen en detailleren in het dakvlak, dan wel op te nemen in het landschapontwerp.

3.4 Referenties kavel 1 Griftdijk



3.5 Beeldkwaliteit kavel 2 Griftdijk

De nieuwe woningen op de andere kavel wordt beschouwd als boerderij. De invloed van de boerderij op het landschap is groter dan van een losse schuur. Maar doordat deze verder van de Griftdijk af is gelegen en geplaatst is tussen hagenrijen zal de invloed geringer zijn.

De boerderij dient verwant te zijn aan de veldschuur in wijze van detailleren, maar moet wel als twee volumes met erf worden opgezet; een boerderij kent immers zowel erfverharding als bijgebouwen. Ook hier moet worden uitgegaan van eenvoudige volumes in gedekte kleuren in materialen die een relatie hebben met het agrarisch karakter van het landschap. Anders dan bij de veldschuur mag hier wel gebruik gemaakt worden van baksteen als hoofdmateriaal, maar ook van hout, pannen of riet. Doordat er een relatie moet zijn dient er evenals bij de veldschuur sprake te zijn van strakke en sobere detaillering

Onderdelen in het kader van duurzaamheid zoals zonnepanelen mee ontwerpen en detailleren in het dakvlak, dan wel op te nemen in het landschapsonwerp.

3.6 Referenties kavel 2 Griftdijk



Opgesteld door: **ARCOM Partners B.V.** Ir. G. Arkema