



ONDERWERP: NADERE TOELICHTING AANGEPAST INRICHTINGSVOORSTEL RUMELAARSEWEG 34 ,
WOUDENBERG
PROJECT: RUMELAARSEWEG 3 - WOUDENBERG
DATUM: 2 FEBRUARI 2018

Ten behoeve van de behandeling van het principeverzoek in het College is gevraagd een nadere toelichting te geven op de wijze waarop bij de nadere uitwerking rekening is gehouden met het principeadvies van Welstand d.d. 29 november 2017.

Presentatie Welstand

Op 9 november 2017 zijn het principeverzoek (d.d. 18 september 2017) voor de functieverandering Rumelaarseweg 34 met het bijbehorende inrichtingsvoorstel (zie afbeelding 1) toegelicht aan de Commissie Welstand van de gemeente Woudenberg. Het principeverzoek gaat uit van de ruimte-voor-ruimteregeling waarbij in ruil voor bedrijfsbeëindiging en sloop van 3000m² voormalige bedrijfsbebouwing medewerking wordt gevraagd voor de bouw van 2 nieuwe woningen. Ook de bestaande woning wordt afgebroken en herbouwd zodat in de nieuwe situatie sprake is van totaal 3 woningen.



Afbeelding 1: verkavelingsschets 30 augustus 2017

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

In het inrichtingsvoorstel zijn 3 nieuwe woningen ingepast in de structuur van het kampenlandschap. De ruimtelijke opzet van de bebouwing is geënt op de bestaande structuur van het erf: bebouwing evenwijdig aan elkaar met een oost-west oriëntatie. De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijk erf aan de westzijde van het plangebied.

Daarnaast voorziet het plan in aanvullende beplanting om, met name, het zicht op de hoogspanningsverbinding ten oosten van het plangebied zoveel mogelijk af te schermen.

Advies Welstand 29 november 2017

Op 29 november 2017 heeft Welstand een 'principe welstandsadvies' uitgebracht (WOU17-00106/1, wabo Zp 2017 703 / K. Kuperus). Daarin is aangegeven dat de omvorming van een agrarisch bedrijf naar 'wonen' goed denkbaar is. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

Door de parallelle opzet en het feit dat de woningen relatief dicht op elkaar zijn geplaatst, ontstaat teveel het beeld van een woningbouwverkaveling en een 'verlinting'. Een dergelijke opzet roept in de ogen van de commissie in dit gebied vragen op. Tijdens het overleg is vanuit de commissie daarom de suggestie gedaan om de grenzen van het voormalig agrarisch bouwperceel niet als strak kader te hanteren, maar om een verkenning te doen naar hetzij 1) een opzet in de geest van het kasteelterrein van het vroegere (versterkte) Huis Rumelaar dat hier mogelijk heeft gestaan, dan wel 2) een boerenerfstructuur met een duidelijke onderlinge hiërarchie tussen de bebouwing of 3) 3 min of meer gelijkwaardige woningen die veel losser op enige afstand van elkaar liggen in het landschap en meer reageren op de richting van het landschap. Deze suggesties komen terug in het advies.

Daarnaast wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking uitgangspunten voor de beeldkwaliteit op te nemen, afhankelijk van de thematische keuze die wordt gemaakt. Tevens wordt gevraagd om in de toelichting op het plan kort in te gaan op het ontwerpproces.

Ten slotte spreekt de commissie in het 'principe welstandsadvies' een voorkeur uit voor een oorspronkelijke historische opzet, vanwege de cultuurhistorie en de identiteit van de locatie. Meer onderzoek hiernaar wordt wenselijk geacht.

Nadere uitwerking naar aanleiding van het principe welstandsadvies

Naar aanleiding van het advies heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden. Daarbij is niet gekozen voor een opzet in de geest van het voormalige Huis Rumelaar (zie afbeelding 2). Enerzijds omdat vooralsnog niet vaststaat dat het Huis in het verleden ook daadwerkelijk op deze plek heeft gestaan. Anderzijds omdat het landgoed, als eigenaar en initiatiefnemer, geen appartementengebouw in de vorm van een groot huis wenst te realiseren op deze plek omdat een dergelijk gebouw op deze locatie niet als passend wordt gezien.



Afbeelding 2: tekening van Huis Rumelaar

Bron: <http://publiek.collecties.hetutrechtsarchief.nl/detail.php?id=1281230679>

Noot: dergelijke tekeningen gaven vaak een 'geromantiseerd' beeld van de werkelijkheid zodat niet vaststaat dat het Huis Rumelaar er in het verleden ook daadwerkelijk zo uit heeft gezien.

Nader onderzoek cultuurhistorie

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat nader (archeologisch) onderzoek zal plaatsvinden waaruit zal blijken in hoeverre zich ter plaatse van het plangebied archeologische waarden bevinden, zoals bijvoorbeeld mogelijke fundamenten van het Huis Ringelpoel.

Aangepast inrichtingsvoorstel

Rekening houdend met de suggesties van de Commissie is daarom gekozen voor een uitwerking in een opzet met 3 min of meer gelijkwaardige woningen in een ruimere lossere opzet die inspeelt op de richting van het landschap (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Aangepast ontwerp 18 januari 2018

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Ontwerptoelichting

De bestaande toegangsweg met laanbeplanting is als leidraad genomen voor de ruimtelijke inrichting. Een woning is als landmark aan het einde van de deze laan gepositioneerd zodat de laan een 'eindpunt' krijgt. Ten zuiden van deze woning krijgt deze laan min of meer een vervolg. De twee overige woningen voegen zich in de 'driehoek' die zich ten westen van de laan bevindt. De meer open weidegronden aan de oostzijde van het plangebied behouden min of meer hun open karakter. Wel voorziet het plan in opgaande beplanting langs de zuidrand en zuidoost hoek van dit perceel. Enerzijds wordt hiermee de landschappelijke structuur versterkt, anderzijds wordt hiermee het zicht op de aanwezige hoogspanningsmasten zoveel mogelijk afgeschermd.

De drie woningen worden ontsloten via een gezamenlijk entree aan de noordzijde van het plangebied via een soort 'brink' met bomen. De historische laan aan de westzijde van het plangebied blijft behouden en wordt versterkt.

Inspelend op het kampenlandschap, dat zich kenmerkt door een structuur met open kampen die worden omgeven door houtwallen en her en der kleinere bospercelen, worden de nieuwe kavels landschappelijk ingepast met beplanting op de perceelgrenzen zodat deze structuur wordt versterkt.

Wat betreft beeldkwaliteit kan worden opgemerkt dat de lossere opzet met meer ruimte tussen de kavels ook meer ruimte biedt voor een individuele invulling per kavel. Door afstemming in materiaal en kleurgebruik ontstaat een zekere eenheid ontstaat die duidelijk maakt dat sprake is van een ensemble.

Om verrommeling te voorkomen dienen bijgebouwen aan het hoofdgebouw te worden gebouwd of in het hoofdgebouw te worden geïntegreerd.

Uitgangspunten beeldkwaliteit (zie tevens afbeelding 4):

- Een langwerpige hoofdvorm, waarbij de woningen individueel zijn gedraaid ten opzichte van elkaar op ruime onderlinge afstand (ten minste 20m);
- Woningen zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag met een kap, waarbij zowel enkelvoudige als samengestelde kappen zijn toegestaan;
- Moderne architectuur met verwijzing naar de voormalige agrarische functie van het perceel;
- De woningen zijn georiënteerd op de buitenranden van het plangebied (noord en westzijde);
- Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, glas;
- Sobere kleurstelling, geen (wit) gepleisterde gevels, met uitzondering van de meest noordelijk gelegen woning;
- Bij voorkeur natuurlijke afscheidingen in de vorm van een haag of een hek gecombineerd met een haag (max. 1,30m hoog);
- Rode of Blauwgrijze pannen en/of riet voor de kap;
- De buitenverlichting dient te worden beperkt tot oriëntatieverlichting.

