

LANGBROEKERDIJK A34-36 LANGBROEK

Opgave

De opdrachtgever, de heer Van de Boom, wil voor de Langbroekerdijk A34-36 te Langbroek graag een bestemmingsplan wijzigingsprocedure opstarten. Momenteel heeft deze locatie nog een agrarische bestemming met twee bedrijfswoningen in de oude, karakteristieke woonboerderij. In de gemeentelijke welstandsnota ligt de locatie in een niveau ‘plus’ gebied. Het college heeft in juli 2015 ingestemd met slechts één ruimte-voor-ruimte (rvr) woning en vraagt hiervoor een beeldkwaliteitsplan. In november 2017 heeft u een nieuw plan ingediend met één ruimte-voor-ruimte woning. De kleine bedrijfswoning, die thans deels aanwezig is in de aanbouw aan de oorspronkelijke boerderij, wordt daarbij vervangen voor een volwaardige vrijstaande woning. De aanbouw aan de boerderij wordt gesloopt. Dit plan past planologisch gezien binnen het collegebesluit.

De gemeente stelt aanvullende voorwaarden:

- Maximaal één rvr-woning.
- De kleine bedrijfswoning, die zich grotendeels bevindt in een latere aanbouw aan de boerderij, wordt vervangen door een volwaardige vrijstaande woning.
- Beide woningen moeten op het voormalig agrarisch bouwvlak gebouwd worden.
- Vóór de bouw van de rvr-woning wordt alle vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt.
- Een goede landschappelijke inpassing en een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld ten aanzien van de beide woningen

Kwaliteiten van het landschap

- Langbroek is de laagte (komgebied) tussen de Utrechtse Heuvelrug en de stroomrug van de Kromme Rijn. Kenmerkend zijn hier de grote verschillen in bodemgesteldheid. Die verschillen zijn ook de reden dat hier een afwijkende maatvoering voor de cope-ontginning is toegepast.
- Deze waardevolle strokenverkaveling levert ruimtelijk gezien een agrarisch coulisselandschap op, met afwisselend open weidegebieden, bospercelen en grienden met af en toe een akker en knotbomen. De bosvlakken zijn langgerekt, maar hebben geen vaste vorm.
- De Langbroekerwetering met parallel daaraan de Langbroekerdijk werd in de 12e eeuw aangelegd en vormt de ruggengraat van het gebied.
- De ruggengraat doorsnijdt de ontginningsstructuur in een lijn. De bebouwing staat grotendeels parallel aan de ontginningsstructuur en dwars op de wetering. Dit is een kwaliteit en geeft een kenmerkende beleving van de lintbebouwing: vanuit het dorp ‘opent’ het lint zich.

Kwaliteiten op het erf:

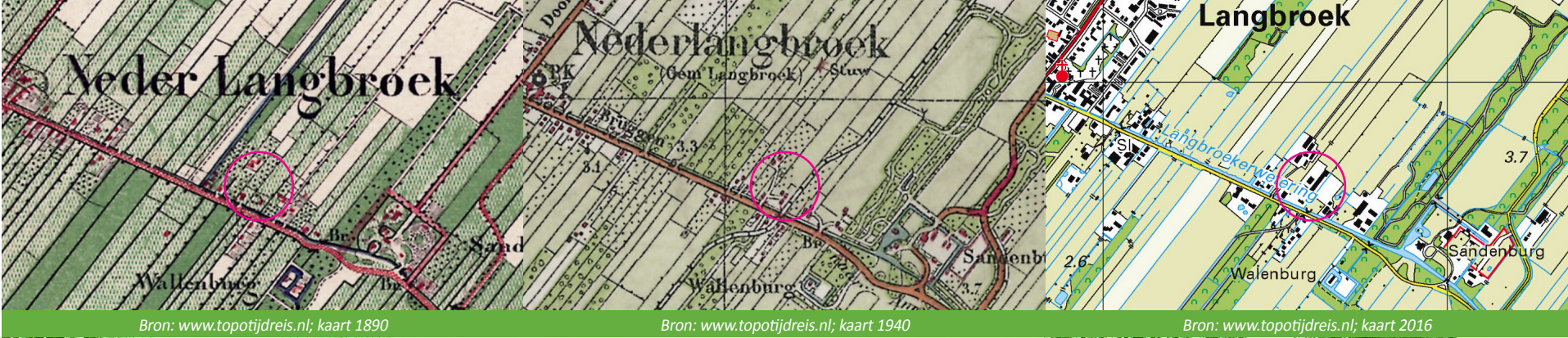
- Hoogstam fruitbomen naast de boerderij.
- Treurwilg aan de waterkant.
- De groene waterkant ter hoogte van de boomgaard: gras en ruigte in plaats van beschoeiing.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- De oorspronkelijke boerderij, een ‘karakteristiek’ pand.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- De boerderij wordt met de sloop van de latere aanbouw, die typologisch niet goed past bij deze boerderij, weer in oude luister hersteld. Voor de cultuurhistorische waarden van de karakteristieke boerderij is dit positief.
- Saneren van de stallen.
- Ontginningsstructuur beter herkenbaar/zichtbaar maken door aandacht op het water en de waterkanten
- Uitbreiden van het aantal fruitbomen tot een hoogstamboomgaard.



Het zijaanzicht van het erf



Door de aanbouw te slopen wordt de typische boerderij met mansardekap weer in oude luister hersteld.



Het uitbreiden van het aantal fruitbomen tot een hoogstamboomgaard is vanuit zowel ruimtelijk, landschappelijk als cultuurhistorisch oogpunt waardevol voor het erf (de boerderij en de nieuwbouw)



Maar ook voor de landschappelijke uitstraling van het cluster van boerderijen landschappelijk.

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om het ensemble van het erf compact te houden. Een bijkomend planologisch voordeel is dat hierdoor beide woningen buiten de milieucirkel (50m vanaf het bouwblok) gesitueerd zijn. De kwaliteitswinst zit in het uitbreiden en omkaderen van de hoogstamboomgaard. Dit is van waarde voor het erf, voor het cluster van boerderijen en voor het ontginningslint in zijn totaliteit. Daarbij zijn de sloten (inclusief de waterkanten) van belang voor de landschappelijke beleving.

Wanneer aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan staan wij positief tegenover deze ontwikkeling. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de kwaliteitswinst. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

Landschap

- Versterk de copeverkaveling door de bestaande sloten aan weerszijde van de kavel te verbreden.
- Plant knotbomen langs de waterkant, plantafstand 8-10 meter, zodat de lengterichting van de kavel versterkt wordt.
- Alle oevers zijn natuurvriendelijk, al dan niet verstevigd met wilgentenen, maar zonder (hoge) beschoeiingen. De bestaande breedte van de sloten blijft minimaal behouden.
- Behoud eenheid in de kavelrand door een eenduidige, gezamenlijke en natuurvriendelijke slootkantbeheer, van zowel de drie kavels als de achterliggende weide.
- Respecteer de huidige maaiveldhoogten van het terrein.
- De treurwilg langs de sloot behouden.
- Gebruik inheemse, bij voorkeur biologische, beplanting die de overgang van de oeverwal naar de polder visueel ondersteunen.
- Gebruik zo veel mogelijk bij- en vlindervriendelijke beplanting en pas het (maai)beheer daarop aan.
- Ensceeneer een herkenbaar agrarische en afwisselend erfsilhouet, waarbij de bebouwing en beplanting in evenwicht zijn.

Erf

- Behoud bestaande hoogstamboomgaard naast de boerderij en vergroot deze.
- Omkader de boomgaard met een landschapshaag (bijvoorbeeld veldesdoorn of meidoorn) tot maximaal 1,25 m hoog.
- De gezamenlijke ontsluiting ligt informeel in de boomgaard. Bij voorkeur een verstevigd karrespoor.
- Maak een gemeenschappelijke erfruimte, ontsluit vanaf

deze gezamenlijke ruimte alle woningen.

- Parkeren is informeel van opzet en uit het zicht.
- Verharding is informeel van karakter en wordt beperkt tot het minimum. Type verharding past bij het erf (een karrespoor, grind, gebakken klinkers).
- Maak een herkenbare zonering van een formeel en representatief voorerf en een functioneel, werk gerelateerd achtererf.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.
- Versterk het agrarische karakter van de boomgaard door bijvoorbeeld een schapenhek of een eenvoudig landelijk hekwerk.

Bebouwing

- Bouw een compact ensemble.
- Duidelijke hiërarchie in architectuur en uitstraling tussen de oorspronkelijke boerderij en bijgebouwen. Ook de vergunningsvrije mogelijkheden voor de bijgebouwen spelen hierin ruimtelijk een rol.
- Eenvoud in vorm, maar met aandacht voor de architectuur. Eenduidige massavorm en duidelijk zadeldak. Gebruik van natuurlijke materialen in een donkere kleurstelling.
- Bebouwing parallel of haaks in de verkavelingsrichting, niet haaks of parallel aan de Langbroekerdijk.
- Bij gebruik van zonnepanelen: integreer deze in dak(vlak) of in combinatie met beplanting. Groene daken zorgen voor meer rendement uit de panelen. Bij voorkeur plaatsen op de bijgebouwen.
- Bijgebouwen dragen bij aan het boerenensemble, bijvoorbeeld een hooiberg, stal of kapschuur. Elke kavel heeft zijn eigen type bijgebouw, geen repetitie.
- De nieuwe woningen hebben verwantschap aan elkaar, maar zijn niet identiek.
- Plaats bijgebouwen niet buiten de verschillende rooilijnen.



Project

Datum:

Locatie:

Eigenaar:

Ervenconsulenten:

Landschapscoördinator:

Functieverandering

April 2018

Langbroekerdijk A34-36

Dhr. T. van de Boom

Jolanda van Looij

Rob Hendriks

Walter Jaaltink

MOOISTICHT



MooiSticht

Regulierenring 10

Postbus 115

3980 CC Bunnik

Tel: 030 656 90 00

info@mooisticht.nl