



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



LANGBROEKERDIJK A47A

De ervenconsulent staat positief tegenover deze ontwikkeling, het terugbouwen van de schuur en deze gedeeltelijk een woonbestemming geven. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, opgesteld naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer, de landschapscoördinator en de ervenconsulenten. Deze schets is geen blauwdruk, maar om de gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken zal wel voldaan dienen te worden aan de onderstaande randvoorwaarden.

Erf en Landschap

- Ontdempen van sloten binnen de zone van het lintbebouwing.
- Goed insceneren van zowel de kenmerken van de boerderij als de nieuwe functie. Zie hiervoor de schema's op de andere kant van dit blad.
- Terugbouwen van de verdwenen schuur, waarna boerderij, schuur, hooiberg en evt. bijgebouw schuur als één geheel worden opgezet rondom een gemeenschappelijke erfruimte.
- Versterken van de afwisseling en structuur van het coulisselandschap.
- Het versterken van de lengterichting door het aanplanten van knotbomen langs de greppels en sloten.
- Het vrijhouden van de vista op het coulisselandschap.
- Het versterken van het agrarische karakter van de boomgaard door een bijvoorbeeld een greppel, een schapenhek of eenvoudig landelijk hekwerk.

Bebouwing en Beplanting

- De schuur wordt gereconstrueerd en kan een bestemming krijgen deels als berging en deels als woning. Vervolgens dient het beeld van deze schuur duurzaam in stand te worden gehouden. *Ruimtelijk/cultuurhistorisch gezien* is de functie ervan om het agrarisch karakter van de boerderij in het landschap aan de dorpsrand te versterken. De woning maakt optimaal gebruik van de eigenschappen van een schuur op het erf, maar zal zich nooit als woning manifesteren: Eenvoudige hoofdvorm, materiaal en kenmerkende traditionele detaillering terugbrengen, geen aanbouwen of dakkapellen. Wij adviseren om de instandhouding van dit beeld ook juridisch goed te laten vastleggen.
- De voor en zijgevel vormen een reconstructie op basis van oude foto's of, als zulke foto's niet beschikbaar zijn, vergelijkbare schuren uit de omgeving. Toegevoegde gevelopeningen in dak en gevel ten behoeve van de woonfunctie zijn mogelijk, zoveel mogelijk 'aan de binnenzijde' uit het zicht. Deze zijn stoer en eigentijds en spelen geen hoofdrol in het beeld, zodat het karakter behouden blijft. Metaal, glas en naturel of donker hout lenen zich het beste voor zulke deze ingrepen, en hoeven mits met zorg vormgegeven geen afbreuk aan het karakter van de gebouwen te doen.
- Eventueel toegevoegde extra bebouwing, zoals een klein kapschuurtje draagt ook positief bij aan het agrarische ensemble.
- Greppels en sloten hebben groene oevers
- Parkeren uit het zicht.
- Gebruik streekeigen beplanting.

Aanvullende maatschappelijke randvoorwaarden

- De gemeente verwacht dat er naast de landschappelijke inpassing rond de woning nog meer geïnvesteerd wordt in de omgeving, door bijvoorbeeld het openstellen van een wandelpad aan de zuidkant van Langbroek.



PROJECT

Datum:

Locatie:

Opdrachtgever/Adviseur:

Ervenconsulenten:

Bouwen in een monumentaal boeren ensemble

oktober 2016 definitief

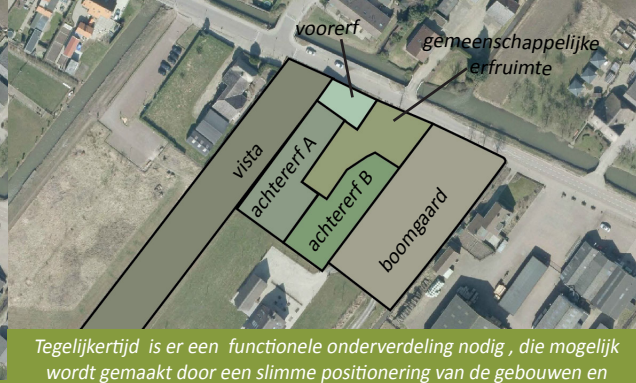
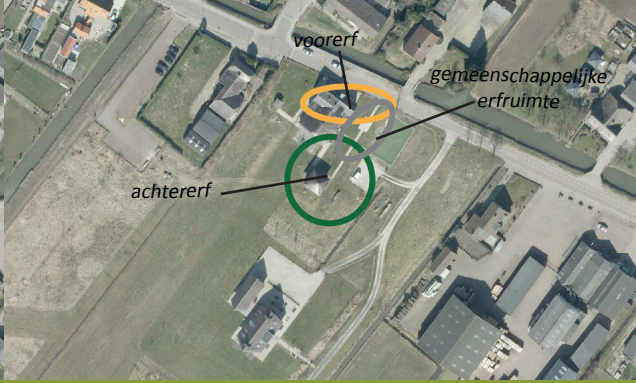
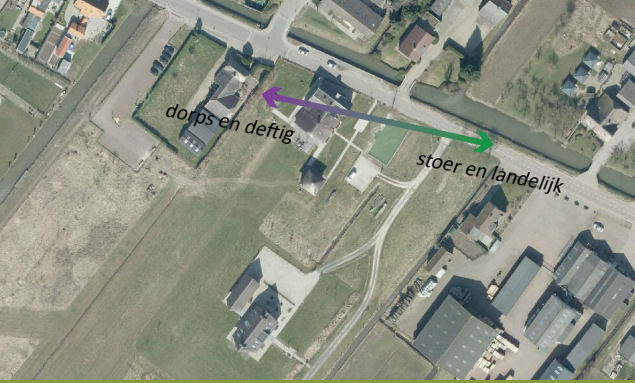
Langbroekerdijk A47a

familie van Leeuwen

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht

Rob Hendriks, Mooisticht

Walter Jaaltink, Struurgroep Kromme Rijnlandschap



De visuele zonering die we willen 'ensceneren' vertelt het 'verhaal' dat hoort bij deze boerderij aan de dorpsrand.

Tegelijkertijd is er een functionele onderverdeling nodig, die mogelijk wordt gemaakt door een slimme positionering van de gebouwen en beplanting, zodanig dat de eenheid van het erf juist in stand blijft.



Mooi gerestaureerde hooiberg

vista over het coulisselandschap is een kwaliteit

informeel karakter van het pad is een kwaliteit

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 grieten 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 schuine lijn. De bebouwing staat parallel aan, of juist haaks, op de ontginningsstructuur. Dit is een kwaliteit en geeft een kenmerkende beleving van het lintbebouwing: vanuit het dorp 'opent' het lint zich. De boerderij, en vroeger ook de oude schuur, zijn vanaf het kruispunt van Langbroek zichtbaar aanwezig. Dit versterkt het boeren-/landelijke karakter van het dorp. Richting het dorp is het erf overhoeks te zien, waardoor de voorgevels zichtbaar zijn en waardoor de 'representatieve' kant van het erf beeldbepalend is voor de entree van het dorp.
- Naar de dorpskern toe vindt een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaats. De bebouwing staat daar ook dichter op de weg en het beeld wordt steniger: meer 'dorps'.

Kwaliteiten op het erf:

- De monumentale boerderij met hooiberg is in aanzet een fraai ensemble. Voor een volwaardig beeld ontbreekt de schuur.
- Het gebied voor en westelijk van de boerderij dat een mooi agrarisch-dorps karakter en schaal heeft.
- Het informele karakter van het pad naar de achterliggend bebouwing zuidoostelijk van het erf.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- Dwarshuis-boerderij met opkamer, vrij 'deftig' van uitstraling en beeldbepalend in de dorpsrand.
- Een oud prieel rechts, gericht op de weg en met elegante details.
- Fraai opgeknapte hooiberg.

Kansen tot kwaliteitsverbetering:

- Het terugbrengen van de oude ontginningsstructuur, zodat de lengterichting van de kavels weer geaccentueerd wordt.
- Het versterken van de zonering op het erf; voorerf/achtererf en erf/boomgaard, dorps en deftig/stoer en landelijk.
- Het versterken in gebouwen én beplanting van de stoere, eenvoudige en functionele elementen die bij het agrarische verleden horen.
- Het maken van één gezamenlijke ontsluiting; het terugbrengen van het oude erfpad tussen de boerderij en schuur. Daarbij wordt dan de koppeling van het 'landelijke' pad naar de achterliggende woningen los geknipt van het erf. Het versterken van het informele karakter van dit pad. Ontsluiting van de natuurgronden via de parkeerplaats langs de Cothergrift.
- Het terugbouwen van de oude schuur op de originele plaats. Hierbij is het belangrijk dat de bouwmassa en de voor- en zijgevel worden gereconstrueerd. Vrijhouden van de zichtlijn naar het achterland -> berging aan de weg. Dit is ook functioneel een goede opzet i.v.m. de geluidscontouren van de weg.
- Versterken van de afwisseling in het coulisselandschap: samenklontering van grasland, bomen en erf opheffen door opnieuw een helder onderscheid te maken tussen die verschillende ruimtes, met grenzen in de lengterichting van het landschap. Het gaat hierbij om het duidelijker maken van de specifieke kenmerken van die ruimtes; terwijl fysieke afgrenzingen juist vermeden worden.

Aandachtspunten uit de schetssessie

- Alle bebouwing moet binnen de rode contour blijven.
- (vergunningsvrije) bijgebouwen meenemen in het advies.
- Geluidscontour vanuit de weg. Dit zal nader onderzocht moeten worden voor de haalbaarheid



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



MOOISTICHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34