

E R V E N C O N S U L E N T

B O U W E N M E T R U I M T E L I J K E K W A L I T E I T

Januari 2016



Zorglandgoed Polder Bloemendaal - Lekstedewonen - Gemeente Vianen



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Ervenconsulenten

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, MooiSticht
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, Januari 2016
Status: concept

Landschap Erfgoed Utrecht

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

INHOUD

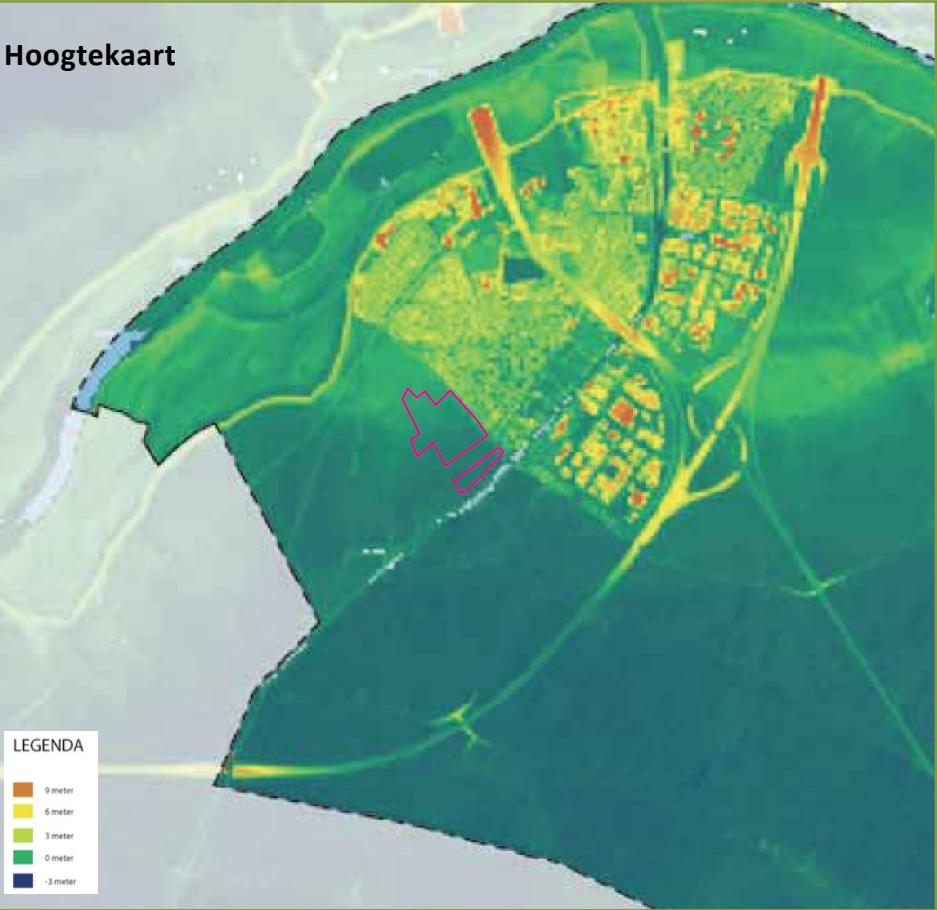
INTRODUCTIE	3
1. KWALITEITEN EN KANSEN	5
1. VARIANT LINT	7
2. VARIANT GRIEND	8
3. VARIANT BOOMGAARD	10
4. VARIANT MERWEDEKANAAL	12
CONCLUSIE	14

Landschapstypen



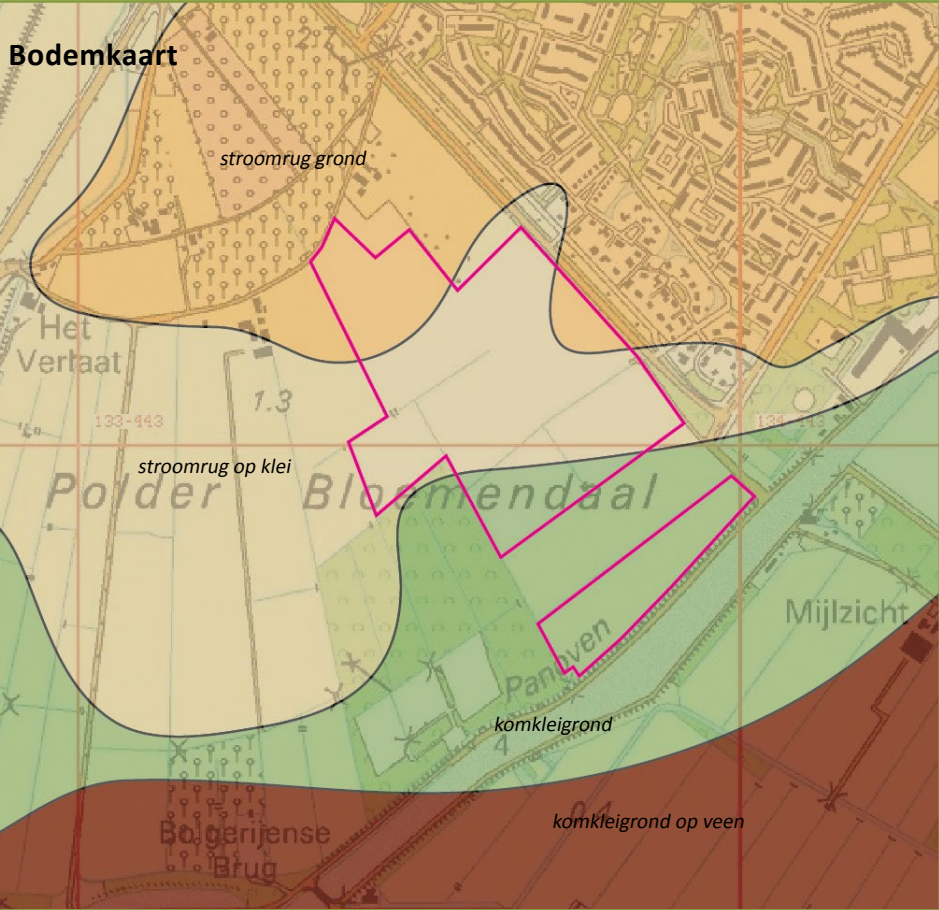
Het plangebied behoort tot het landschapstype ‘Stroomrug’. In de landschapvisie wordt er onderscheid gemaakt tussen de stroomrug (bruin), die hoger in het landschap gelegen is met de kronkelende wegen en de lager gelegen stroomrug (geel). Het plangebied vormt een geleidelijke overgang tussen de stroomrug en de cope-ontginningen.

Hoogtekaart



Op de hoogtekaart is de geleidelijke overgang binnen het plangebied goed te zien. Deze overgang is een kwaliteit in het landschap die niet goed zichtbaar is. Het plangebied is nu een open agrarische ruimte.

Bodemkaart



Deze geleidelijke overgang is niet alleen te zien in de hoogtekaart, maar ook in de bodemkaart te herkennen. Op de stroomrug gronden waren vroeger (historische kaart van rond 1900) boomgaarden gesitueerd. De grienden liggen op de lagere nattere komkleigronden.

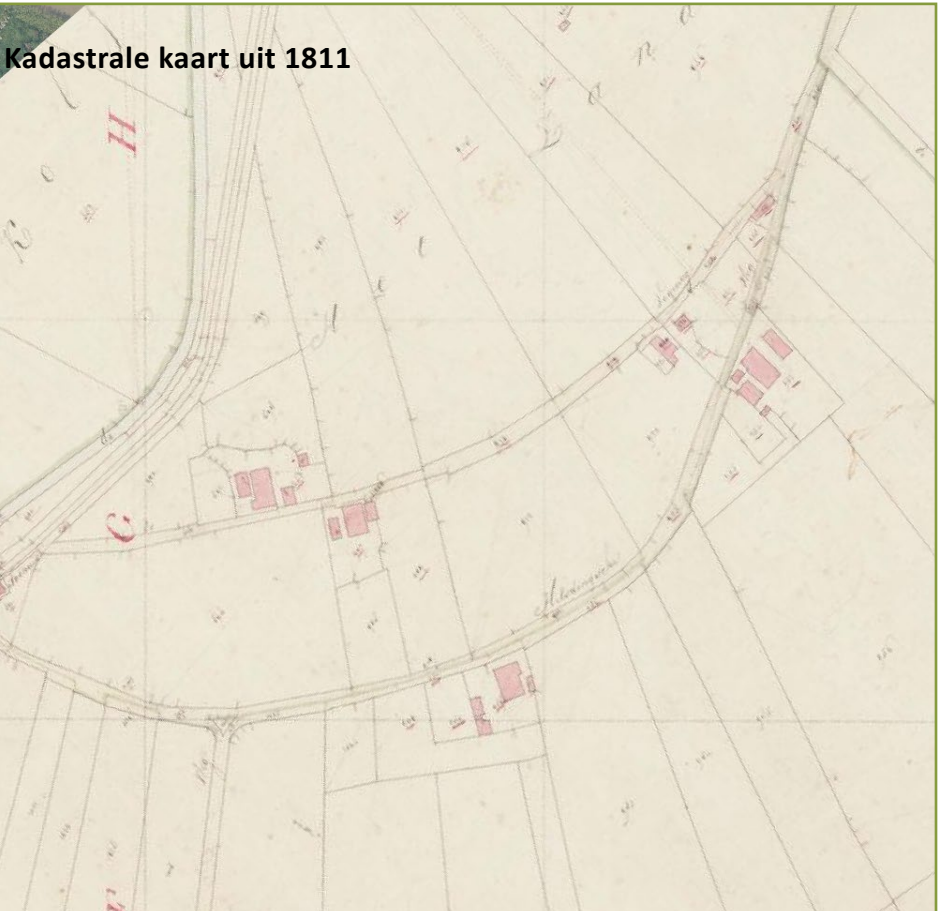


De geleidelijke overgang de stroomrug naar de cope-ontginningen is niet te zien in het landschap. Het is nu één grote open agrarische ruimte. De randen worden gevormd door het griendbos, de beplanting langs de overkant van het kanaal en de beplanting langs de Lange Waaysteeg.



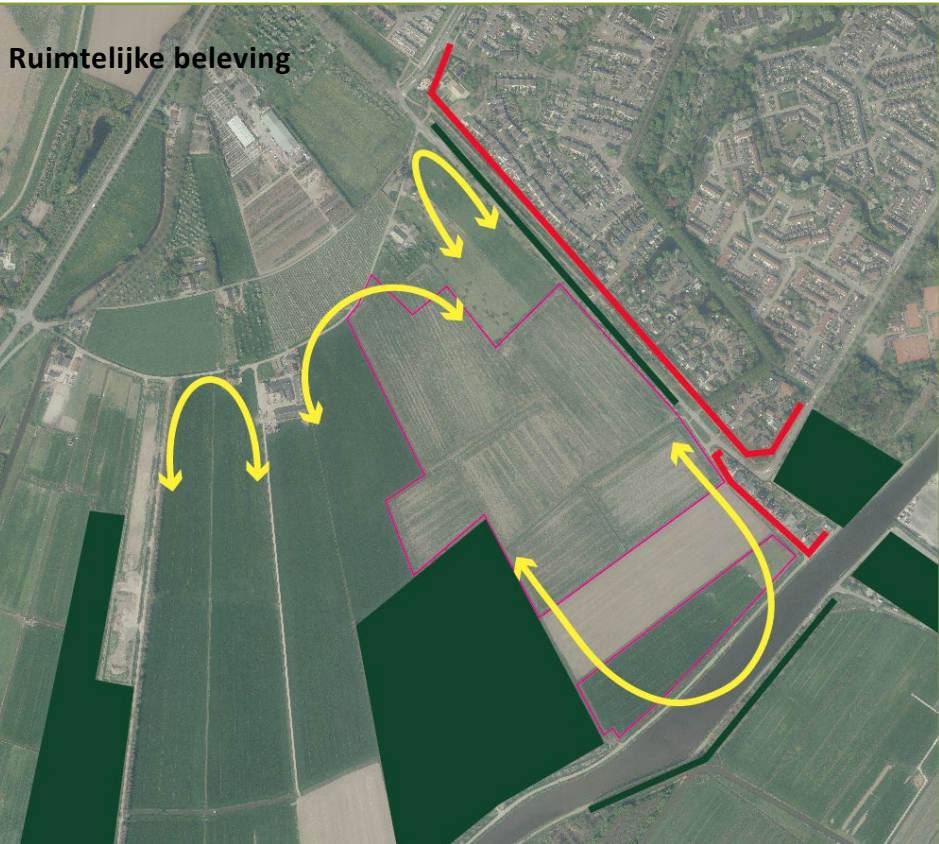
De Lange Waaysteeg vormt een harde (groene) grens tussen de stadsrand en het landschap. Het landschap is pas beleefbaar als je erin staat. De ruimtelijk/visuele relaties tussen de stad en het landschap verlopen via het kanaal en de Helsdingse Achterweg (foto).

Kadastrale kaart uit 1811



Het kenmerkende wegenpatroon van de Helsdingse Voorweg over de stroomrug en de Helsdingse Achterweg onderlangs. Het buurtschap Helsdingen bestaat uit een ‘boederijenzwerm’ die tot op heden gaaf en onverdicht is.

Ruimtelijke beleving



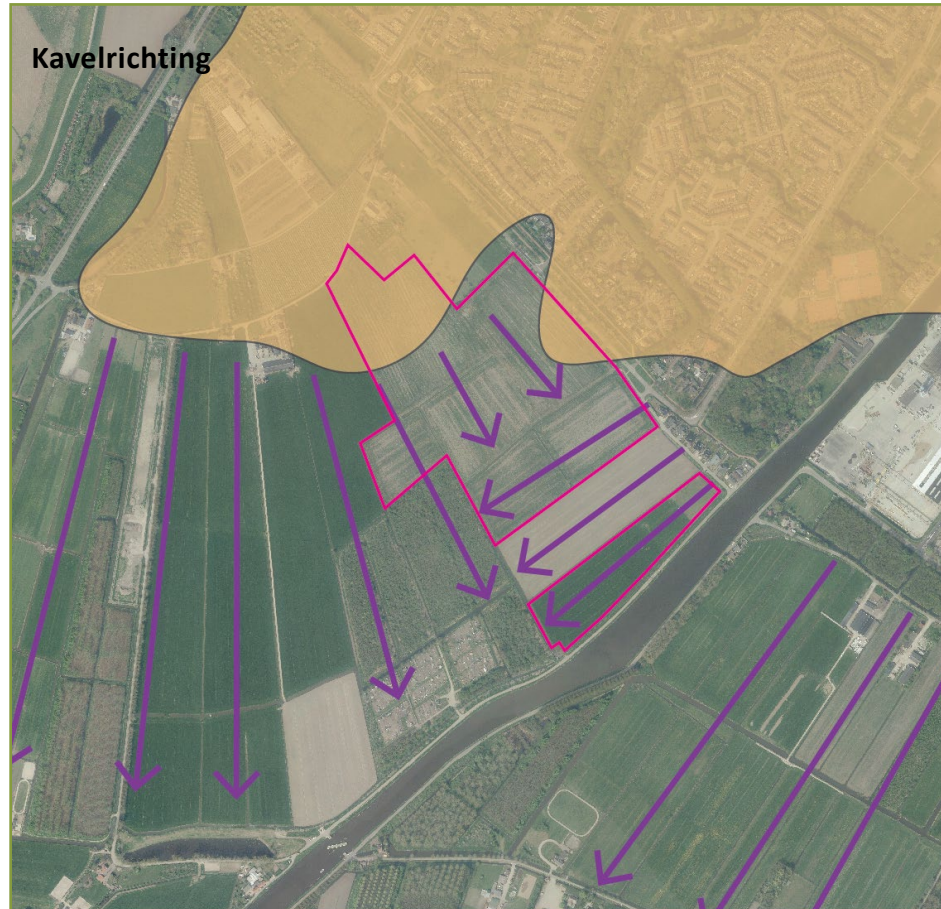
De doorzichten/panorama's zijn zowel vanaf Helsdingen als vanaf het Merwedekanaal weids. Dit is een kwaliteit, zowel voor passanten (bijv. fietsers langs het kanaal) als voor de wijkbewoners (de ruimtelijke relatie verloopt immers via deze twee routes. De perspectivische werking wordt versterkt door de uitwaaiende kavelstructuur. Echter het landschap is vrij kaal de ruimtelijke belevingswaarde en dieptewerking gering, omdat het weidelandschap leeg is en veel kleine, de structuur ondersteunende landschapselementen ontbreken of zijn verdwenen.

Verkavelingspatroon 1811



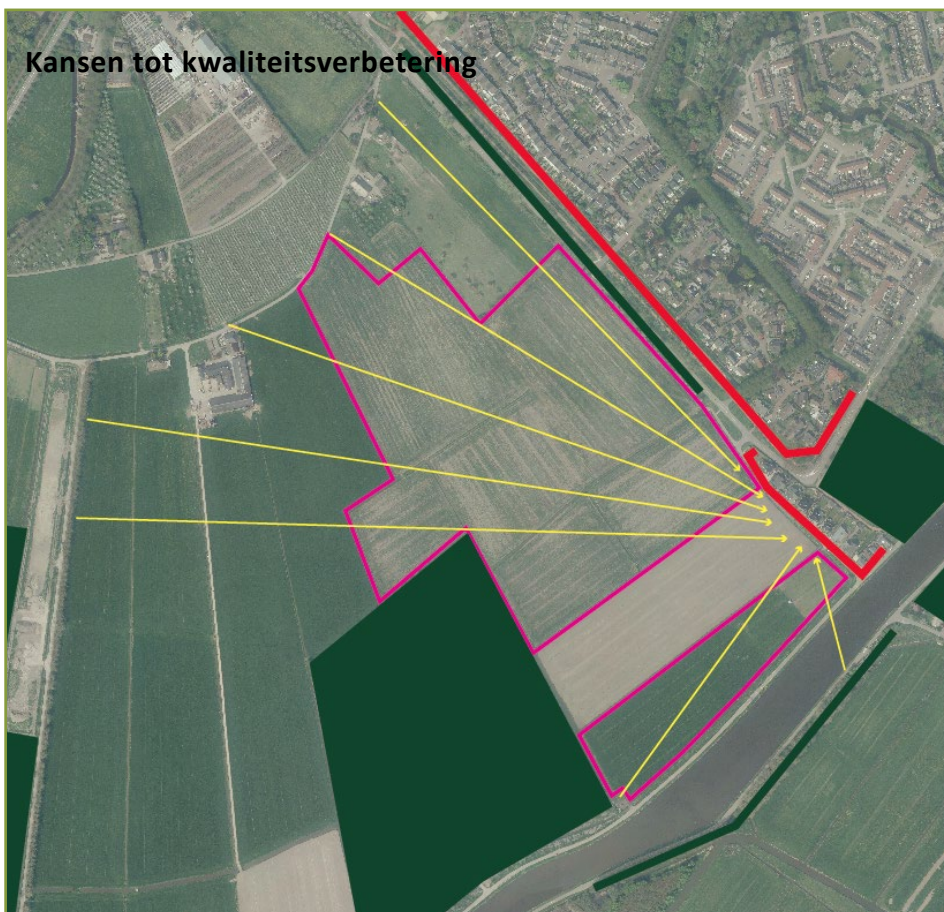
De onregelmatige blokverkaveling gaat hier geleidelijk over in een strokenverkaveling.

Kavelrichting



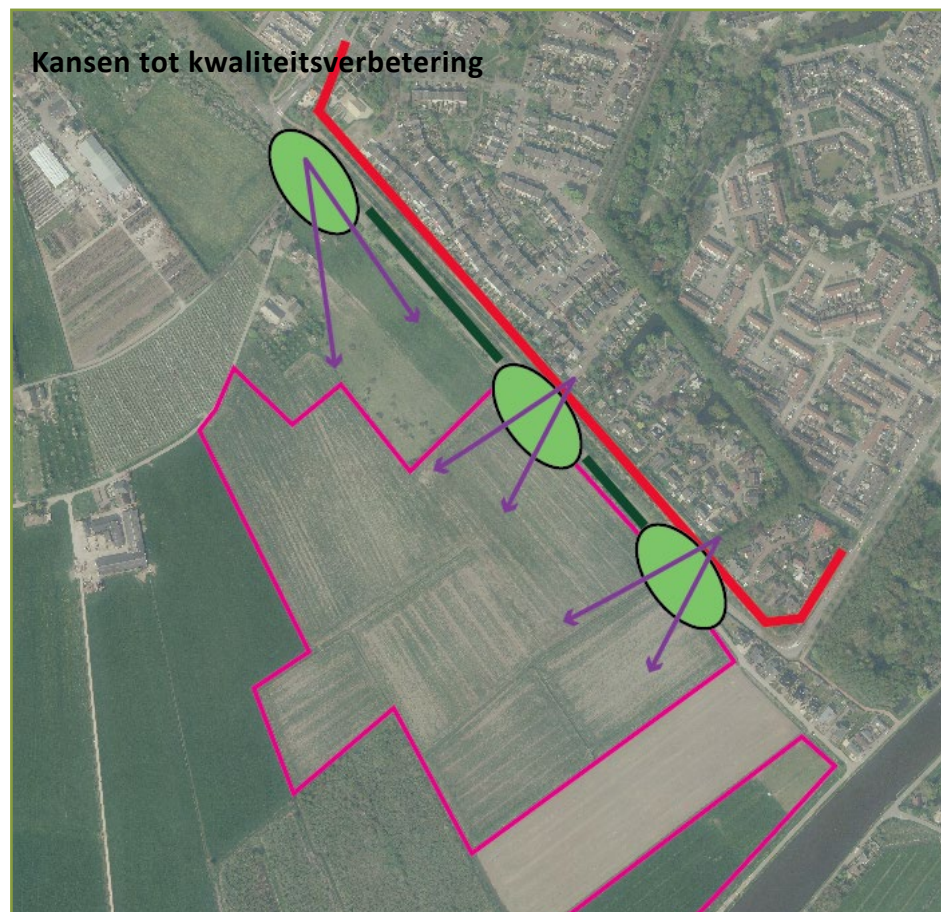
De verkavelingsrichtingen vanuit de Helsdingse Achterweg en de Autenasekade overlappen elkaar hier.

Kansen tot kwaliteitsverbetering



De invloed van de rij woningen ten oosten van de locatie op het landschap is groot. Deze bebouwing is vanuit vele hoeken, op grote afstand, waarneembaar als een stukje dorpsuitbreiding in/ aan het landschap, die de heldere overgang stad/landschap doorbreekt.

Kansen tot kwaliteitsverbetering



Door gerichte ingrepen te doen in het profiel van de Lange Waaijsteeg ter plaatse van de dwarsverbindingen kan de relatie tussen de stadswijk en het landschap worden versterkt.

1. KWALITEITEN EN KANSEN

Kwaliteiten van polder Bloemendaal

- De polder Bloemendaal is een overgangsgebied. De hogere stroomrug gaat over naar de lager gelegen stroomrug die vervolgens overloopt in het veengebied. Deze overgang is te herkennen aan de verkavelingsstructuur. De onregelmatige blokverkaveling gaat hier geleidelijk over in een strokenverkaveling. De verkavelingsrichtingen vanuit de Helsdingse Achterweg en de Autenasekade overlappen elkaar hier als het ware.
- De gradiënt van hoog naar laag.
- Het mozaïek van akkers, weiden, bosjes en boomgaarden maken de stroomrug tot een kleinschalig en afwisselend landschap.
- De overgang tussen stad en landschap is heel duidelijk. De eerste landschappelijke beleving vanuit de stad vindt plaats 'via' het Merwedekanaal en de Helsdingse Achterweg.
- De doorzichten/panorama's zijn zowel vanaf Helsingingen als vanaf het Merwedekanaal ruimtelijk. Deze perspectiefische werking wordt versterkt door de uitwaaiende kavelstructuur.
- Helsdingse Achterweg: Het bochtige verloop en het -niet verdichte- stroomruglint zorgen voor een afwisselende ruimtelijke beleving van de polder.

Kwaliteiten van buurtschap Helsdingen

- Het buurtschap ligt op de hogere stroomrug. Deze is te herkennen aan de hogere ligging in het landschap, kronkelende wegen, de onregelmatige blokverkaveling en het ontbreken van sloten.
- Het buurtschap Helsdingen is een gestrekt esdorp. Dit is te herkennen aan de evenwijdig aan elkaar lopende wegen die aan beide zijden gevorkt op elkaar aansluiten. De Helsdingse Voorweg loopt over de stroomrug, de Helsdingse Achterweg loopt onderlangs.
- De boerderijen staan verspreid over het gebied en vormen een open lintbebouwing/boerderijenzwerm.
- Deze open lintbebouwing/boerderijenzwerm is nog gaaf en onverdicht, wat zeldzaam is. Helsdingen ken geen nieuwe bebouwing.
- De erven zijn breed, niet-rechthoekig zonder sloten.
- Tussen de weg en de boerderij is veelal sprake van een wisselende, doorgaans relatief korte afstand. De afstand is historisch bepaald en karakterstiek voor het lint.
- Er is een zichtbaar hoogteverschil tussen het buurtschap en de polder.

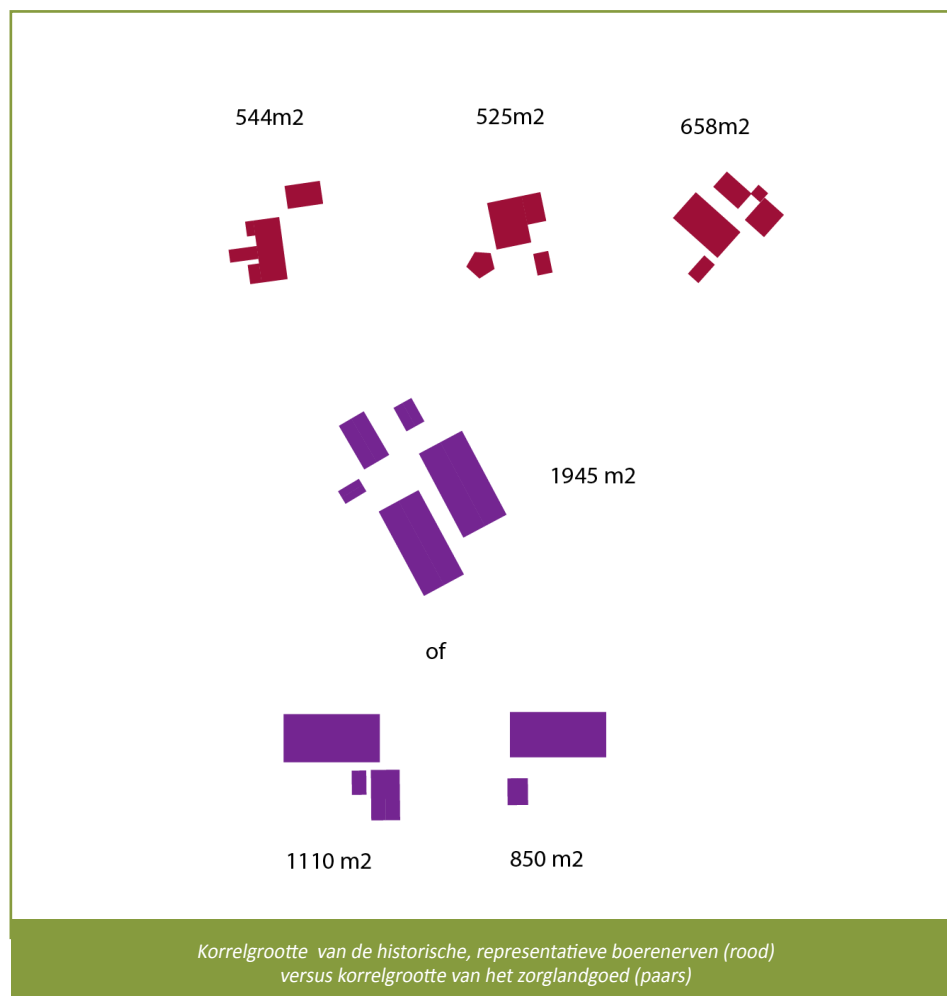
Kansen

- De gradiënten en overgangen beter beleefbaar maken in het gebied door een goede inrichting en beplantingskeuze.
- De ruimtelijkheid vanuit Helsdingen en het kanaal behouden en binnen het gebied versterken.
- De ruimtelijke belevingswaarde en de dieptewerking binnen de polder versterken door structuur ondersteunende landschapselementen aan te planten.
- De harde grens tussen stadsrand en landschap fysiek en ruimtelijk toegankelijk en aantrekkelijk maken, waardoor het landschap zich net zo presenteert als vanuit Helsdingen en het kanaal. Dit zonder de duidelijke overgang tussen rood en groen - die ook een kwaliteit is - ongedaan te maken.
- Het verkavelingspatroon versterken en de kavelrichtingen zichtbaar maken.
- De beïnvloedingsfeer van het rij woningen in het landschap verminderen, zonder daarbij het zicht vanuit de woningen volledig weg te nemen of de ruimtelijkheid vanaf het kanaal aan te tasten.



Variant Lint





1. VARIANT 'LINT'

Aandachtspunten tijdens de schetssessie

- Binnen het lint is er een alternatieve locatie bij gekomen: langs de Lange Waaysteeg. Deze gronden zijn nu in eigendom van de gemeente.
- De open lintbebouwing is zeer gaaf, kwetsbaar en kleinschalig. De nieuwe ontwikkeling moet de huidige maat en schaal van het landschap ondersteunen.
- De bouwinstypologie is 'het boerenerv'. Dit is een uitgangspunt uit de landschapsvisie: streekeigen architectuur en inrichting erven.
- Zonering voor-en achtererv.
- Behouden van doorzichten vanuit het lint op het achterland.
- Beter beleefbaar maken van de gradienten en overgangen.

Door een verandering van de toekomstige gebruikers heeft er een wijziging plaatsgevonden van de gewenste bebouwingsoppervlakten. Na de schetssessie zijn de nieuwe gewenste bebouwingsoppervlakten doorgegeven. Deze wijken af van de oppervlakten uit de variantendie tijdens de schetssessie besproken is. Met name in deze variant heeft dit invloed om de bebouwingstypologie. De historisch representatieve boerenerven uit de omgeving hebben een bebouwingsoppervlak van rond de 600 m². De nieuwe ontwikkeling heeft in totaal een bebouwingsoppervlak van 2000 m², op basis van twee bouwlagen. Het splitsen van het programma per gebruiker tot twee zelfstandige eenheden sluit beter aan bij de maat en schaal van het kwetsbare, kleinschalige landschap, maar geeft een forse verdichting van de open lintbebouwing. Hierdoor zijn wij van mening dat het programma op zeer gespannen voet staat met de kwaliteiten en de korrelgrootte van de typische bouwvorm van Helsdingen.

Positieve aspecten

- De overgang van het lint naar het landschap beleefbaar te maken door middel van het programma. De routing over het erf en de vormgeving van de elementen daarbinnen zouden dit kunnen ondersteunen.
- De gradienten en overgangen worden zichtbaar gemaakt door de boomgaarden en bosjes op de stroomrug en knotbomen langs de waterkant op de lagere delen.
- Oude verkaveling en kavelrichting worden geaccentueerd.
- Er wordt gebouwd binnen de traditie: op de stroomrug.
- De ruimtelijkheid vanaf het kanaal blijft behouden.
- De harde grens tussen stadsrand en landschap wordt vanuit het landschap minder hard ervaren.
- De invloed van de rij woningen op het landschap wordt sterk teruggedrongen.

Negatieve aspecten

- De korrelgrootte van het programma is te groot voor een boerenerv uit deze streek. Hierdoor wordt er niet gebouwd in de maat en schaal van het landschap.
- Bij variant a gaan het panorama /ruimtelijkheid vanaf de Helsingse Achterweg verloren. Met name de beleving vanuit de bocht op het landschap.
- Bij variant b gaat 'de eerste blik op het landschap vanuit de stad' verloren.
- Daarbij zal de ontwikkeling ook afbreuk doen aan het 'schilderachtige' gebiedje rondom het kerkje dat cultuurhistorisch van hoge waarde is.
- Variant c past qua maat en schaal goed in dit kleinschalige landschap, maar zorgt voor een sterke verdichting van het open bebouwingslint.
- Meerwaarde van de ontwikkeling in relatie tot de recreatieve (fiets)route langs het Merwedekanaal is gering.

Randvoorwaarden

Door de sterk negatieve ruimtelijke aspecten is deze variant niet verder uitgewerkt tot een voorkeursvariant met randvoorwaarden.

2. VARIANT GRIEND

Aandachtspunten tijdens de schets sessie

- Bouwen in een nieuwe bebouwingstypologie,
- Beter beleefbaar maken van de gradienten en overgangen.

Het oppervlakte van het bebouwingscluster is samengevoegd tot één volume. Dit is slechts een schematische waargave. In overleg met architect en gebruiker zal een optimale bebouwingstypologie gevonden moeten worden. Hierbij vormt inpassing van de functie in een vriend-achtig landschappelijk element de basis. Het zoeken is daarbij ook naar goede referentiebeelden, de bebouwing moet het karakter van een enigszins besloten en natuurlijk landschapselement niet aantasten en een vanzelfsprekende rol krijgen in het landschap. Het zorglandgoed dient niet ervaren te worden als een op zichzelf staande ontwikkeling in het landschap.

Positieve aspecten

- Het open bebouwingslint Helsdingen wordt niet aangetast/verdicht.
- De bebouwing is niet/beperkt zichtbaar vanaf het lint.
- De ruimtelijkheid vanaf het lint en het Merwedekanaal wordt niet aangetast.
- De gradienten en overgangen worden zichtbaar gemaakt door het boomgaarden en bosjes op de stroomrug en knotbomen langs de waterkant en de vrienden op de lagere delen.
- Oude verkaveling en kavelrichting worden geaccentueerd.
- De harde grens tussen stadsrand en landschap wordt door de boomgaarden vanuit het landschap minder hard ervaren.
- De invloed van de rijtje woningen op het landschap wordt sterk teruggedrongen.
- Een goede routing en inrichting kunnen ertoe bijdragen dat het landgoed onderdeel wordt van het 'ommetje' vanuit de wijk, eventueel in samenhang met horeca.
- Kansen om de ontwikkeling een relatie te geven met de recreatieve (fiets)route langs het Merwedekanaal.

Negatieve aspecten

- Er wordt niet gebouwd binnen de traditie: op de hogere, drogere delen (stroomrug)
- De relatie van het programma met de wijk is minder direct, bewoners kunnen de locatie als enigszins 'afgelegen' ervaren.

Randvoorwaarden

Dit variant is door zijn positieve aspecten ruimtelijk gezien een voorkeursvariant. De toekomstige gebruikers hebben echter bezwaren ten aanzien van deze locatie. De afstand tot aan de stad/bushalte is groot en de toekomstige bewoners willen onderdeel uit maken van de samenleving. Te veel bos zou hun het gevoel kunnen geven van 'weggestopt' in het bos. Overleg en een goed ruimtelijk plan zou dit bezwaar kunnen wegnemen. Door de ontwikkeling één kavel naar het oosten op te schuiven maakt dit het landschap vanuit Helsdingen en vanaf het Merwedekanaal ruimtelijker en er kan een doorzicht tussen de vrienden worden gerealiseerd. De randvoorwaarden voor deze voorkeursvariant worden op pagina 14-15 opgesomd.





Door de ontwikkeling een kavel naar het oosten op te schuiven maakt dit het landschap vanuit Helsdingen en vanaf het Merwedekanaal ruimtelijker en er kan een doorzicht tussen de grienden worden gerealiseerd.

3. VARIANT BOOMGAARD

Aandachtspunten tijdens de schets sessie

- Tijdens de sessie waren er diverse bezwaren op de variant 'Dorpsrand'. De opzet neigt naar een 'stadsuitbreiding'. De heldere overgang tussen landschap en stad verwatert door bebouwing. Een geleidelijke overgang is wel wenselijk, maar dient gezocht te worden in landschappelijke elementen in plaats van met bebouwing. Door het variant verder uit werken is deze omgevormd tot variant 'Boomgaard'. Een nieuwe bebouwingstypologie die los komt te liggen van de Lange Waaysteeg/stadsrand en meer relatie heeft met het landschap dan met de stad.
- Het ondergrondse leidingtrace langs de Lange Waaysteeg, 5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding levert een beperking op voor bebouwing, bestrating en beplanting.

Het oppervlakte van het bebouwingscluster is samengevoegd tot één volume. Dit is slechts een schematische waargave van het bebouwingsoppervlak. In overleg met architect en gebruiker zal een optimale bebouwingstypologie gevonden moeten worden. Hierbij vormt wonen in een 'boomgaard' en de relatie tussen bebouwing en landschap de basis. Het zoeken is daarbij ook naar goede referentiebeelden, de bebouwing moet 'bij het landschap horen' en een vanzelfsprekende rol krijgen in het landschap. Het zorglandgoed dient niet ervaren te worden als een stukje verstedelijking.

Positieve aspecten

- Het open bebouwingslint Helsdingen wordt niet aangetast/verdicht.
- De bebouwing is niet/beperkt zichtbaar vanaf het lint.
- De ruimtelijkheid vanaf het lint en het Merwedekanaal wordt niet aangetast.
- De gradienten en overgangen worden zichtbaar gemaakt door boomgaarden en bosjes op de stroomrug, knotbomen langs de waterkant en de grienden op de lagere delen.
- Oude verkaveling en kavelrichting worden geaccentueerd.
- Er wordt gebouwd binnen de traditie: bouwen op de stroomrug.
- De harde grens tussen stadsrand en landschap wordt door de boomgaarden vanuit het landschap als meer geleidelijk ervaren.
- De invloed van het rijtje woningen op het landschap wordt sterk teruggedrongen.
- Een goede routing en inrichting kunnen ertoe bijdragen dat het landgoed onderdeel wordt van het 'ommetje' vanuit de wijk, eventueel in samenhang met horeca.

Negatieve aspecten

- Massieve bouwvolume en de diverse onderdelen van het programma laten zich niet 'als vanzelf' inpassen in een boomgaard. De lat voor het ontwerp van de bebouwing - in een hechte relatie met het landschaps- en tuinontwerp van de boomgaard-landgoed - ligt zeer hoog.
- Meerwaarde van de ontwikkeling in relatie tot de recreatieve (fiets)route langs het Merwedekanaal is gering.

Randvoorwaarden

Deze variant is door zijn positieve aspecten ruimtelijk gezien een voorkeursvariant. Een nadelig aspect is dat de toegangsroute aansluit op de drukke Lange Waaysteeg. Dit is voor de recreatieve meerwaarde onaantrekkelijk (zowel 'ommetje' als fiets-verkeer). Een goed ontwerp voor de infrastructuur kan dit bezwaar verhelpen. De randvoorwaarden voor deze voorkeursvariant worden op pagina 14-15 opgesomd.





Deze schets is een mogelijke verbeelding van de randvoorwaarden.

4. VARIANT MERWEDEKANAAL

Aandachtspunten tijdens de schets sessie

- Deze variant heeft een adres aan het kanaal. Hierdoor oriënteert de ontwikkeling zich op het Merwedekanaal en minder op de polder Bloemendaal.
- Om te zorgen voor een prettige landschappelijke beleving vanuit het bebouwingscluster, zou de bebouwing op het niveau van de dijk moeten komen te liggen.
- Deze variant heeft niet de voorkeur van de toekomstige gebruikers. In verband met het gevoel van veiligheid voor de bewoners en de afstand ten opzichte van de stad/bushalte.

Positieve aspecten

- Uitzicht over het Merwedekanaal.
- Contact leggen met bovenregionale recreatie.
- De ruimtelijkheid vanaf de Helsdingse Achterweg blijft behouden.
- Een zekere vrijheid in de keuze voor de bebouwingstypologie (Het Merwedekanaal kent een diversiteit aan bebouwing).

Negatieve aspecten

- De zichtrelaties tussen het Merwedekanaal en Polder Bloemendaal worden veel geblokkeerd.
- Door het ophogen van het bebouwingscluster, komt deze extra prominent in beeld te liggen vanuit buurtschap Helsdingen en Polder Bloemendaal.
- Woningen aan de westrand van Vianen verliezen hun zichtrelatie met het kanaal.
- De strook die niet in eigendom is van de initiatiefnemer zorgt voor een fysieke en ruimtelijke barrière tussen het bebouwingscluster en de rest van het plangebied. Hierdoor is een ontwikkeling met meerwaarde voor het gehele gebied vrijwel uitgesloten.

Randvoorwaarden

Door de sterke negatieve ruimtelijke aspecten, en de bezwaren van de toekomstige bewoners, is dit variant niet verder uitgewerkt tot een voorkeursvariant met randvoorwaarden.



4. Variant Merwedekanaal



Al schetsend is getracht om de barrièrewerking te verminderen en de relatie met het overige plangebied te versterken door de beplanting in de lengterichting te situeren.

CONCLUSIE

Versterking van de kernrand

Wij zijn van mening dat het ontwikkelen van een multifunctioneel zorglandgoed op de locatie bij kan dragen aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit op deze plek en de kernwaarden van het landschap. Juist op deze plek zijn de kwaliteiten en randvoorwaarden van zowel het stedelijk en landelijk gebied allebei aanwezig en kunnen elkaar versterken. Ruimtelijk gezien is echter ook sprake van een gebied met gevoelige structuren die sterk kunnen verwateren wanneer hier niet omzichtig mee wordt omgegaan. Juist als historische structuren dienen als drager van de ruimtelijke kwaliteit op deze plek kan een grote kwaliteitsslag worden gemaakt.

Varianten

Op basis van de ons toegezonden informatie en mede naar aanleiding van de schetssessie zien wij twee van de vier varianten als meer kansrijk voor het realiseren van een ontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit: de variant 'Boomgaard' en de variant 'Griend'. Beide hebben als voordeel dat het buurtschap Helsdingen, een waardevolle historisch open structuur en de open zone langs het kanaal onaangetaast blijven. Tegelijkertijd vormen ze een vanuit de historische onstaansgeschiedenis een minder voor de hand liggende keuze: bouwen en ontwikkelen waar dat op basis van de historische ontwikkeling juist niet gebeurde. Dit geldt met name voor de variant 'Griend'. Uiteindelijk mag de zorglocatie met de gebouwen en de beplanting er direct omheen niet als een ontwikkeling op zichzelf 'plompverloren in het landschap' komen te staan, maar dient in de ware betekenis van het woord een landgoed te vormen:

Bouwen aan het landschap

Een zorgvuldige keuze voor de bouwvormen, bewust van het ruimtelijk effect 'silhouet' en schaal is daarbij van groot belang. De inscenering met beplanting (spel van verhullen en onthullen) en het creëren/vrijhouden van zichtlijnen dient met zorg te gebeuren. Alleen dan wordt de gewenste versterking van de beleefingswaarde van het gebied gerealiseerd. Wij vinden het daarbij van groot belang dat het landschapsontwerp het hele 'veld' tussen Helsdingen, de Lange Waaijsteeg, het Kanaal en de griendbossen beslaat en ook als zodanig als één geheel wordt aangelegd en in stand gehouden.

Verder adviseren wij om bij de verdere ontwikkeling van het initiatief steeds de verbinding te zoeken met andere functies en duurzame ontwikkelingen zoals recreatie, kleinschalige hoogstamteelt, activiteiten van buurtbewoners. Dit kan de meerwaarde vergroten en de een duurzame basis voor aanwezigheid van nieuwe landschapselementen scheppen.



Voorkeursvariant 'Griend'



Voorkeursvariant 'Boomgaard'

Randvoorwaarden op het niveau van het landschap

- Streekeigen beplanting op basis van de bodemsoort om de gradiënten tussen hoog en laag zichtbaar te maken: Hoogstam fruitgaard op de (lagere) stroomrug, grienden op de komklei en/of komklei op veen.
- Weilanden omvormen tot bloemrijke graslanden op basis van de bodemsoort ten behoeve van natuurontwikkeling en biodiversiteit. (oppervlakten in afstemming met gemeente)
- Multifunctionaliteit die de belevingswaarde van het landschap versterkt (wandelpad, pauzeplek/theetuin, pluktuin, struinlandje).
- Sloten in de lagere, natte gebieden terugbrengen/verbreden met ecologische, groene oevers.
- Ruimtelijkheid vanaf Helsdingen en Merwedekanaal versterken met de landschapselementen (bosjes, oeverbegroeiing). De lengterichting van percelen en de waaivormige verkaveling accentueren door de beplanting in de lengterichting van de kavels te planten.
- Door de encensering worden de karakteristieke elementen van de omliggende gebieden (stadsrand, boerderijzwerm, kanaal, grienden) benadrukt terwijl de meer 'dissonante' onderdelen worden verzacht.
- Ruimtelijk/visuele verbinding tussen de stadswijk en het landschap versterken.
- Recreatieve padenstructuur en de ontsluiting zorgen ervoor dat het zorglandgoed en de ruimte eromheen verweven worden met het landschap en de daarin aanwezige karakteristieke elementen.
- Wandel- en fietspaden zijn informeel, ze ondersteunen het landschappelijk karakter.

Randvoorwaarden op niveau van het bebouwingscluster

- Type, vormgeving en materiaalgebruik van de bebouwing worden zodanig ontwikkeld dat de bebouwing 'landt' in dit stukje overgangslandschap net buiten de stad. Dat zou kunnen door historische referenties toe te passen (bijvoorbeeld een schuur-achtige typologie?) of op een eigentijdse manier (bijvoorbeeld door transparantie na te streven of door de gebouwen als landschappelijke elementen vorm te geven).
- De relatie tussen bebouwing en het landschap is hoe dan ook 'hecht'. Zoals bij een landgoed, zonder dat sprake is van een landgoed in de traditionele zin. Het verhaal van de Boomgaard of Griend is sluitend en consequent vormgegeven op alle schaalniveaus: landschap, object, detail.
- Bouwen met een afwisselend groen/rood silhouet, waarbij het groen altijd de overhand heeft. Gebouwen niet in één oogopslag zichtbaar.
- Parkeren uit het zicht, in het desbetreffende landschapstype, opgenomen in het landschap.
- De routes tussen de gebouwen en de verharding van de buitenruimte hebben een informeel karakter en ondersteunen de landschappelijke sfeer. Geen stedelijke inrichting.
- Geen gebouwde afscheidingen of schuttingen. Natuurlijke afbakeningen door middel van beplantingen, of de gebouwen zelf inzetten om een zonering te creëren.



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