



ROOVERTSEBAAN 3 **ESBEEK**

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WOONBOERDERIJ

concept juli 2018

ZAMBELI
LANDSCHAPS-
ARCHITECTUUR

inhoudsopgave

inleiding 5

plangebied 7

bebouwingscluster 9

zichtlijnen 11

groen casco 13

functionele indeling 15

parkeren 17

verharding 19

omheining 21

overzicht 22

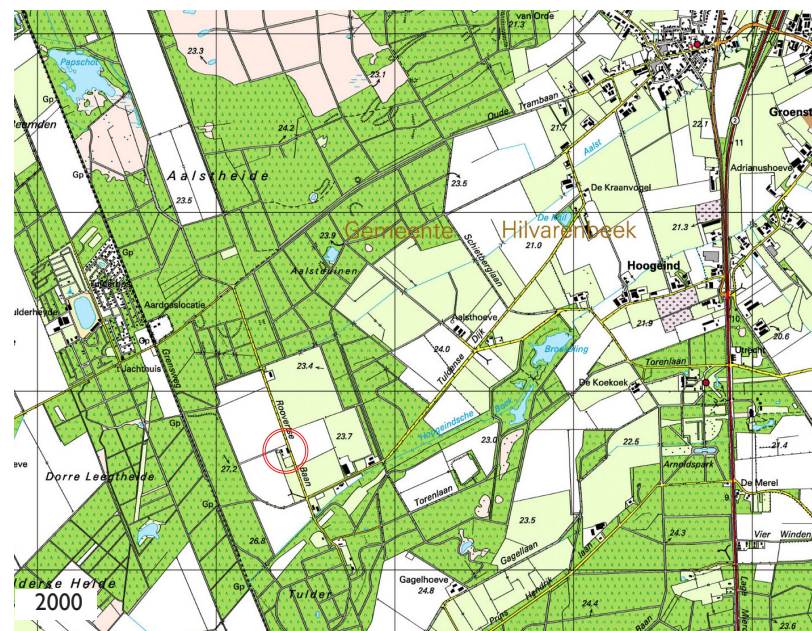
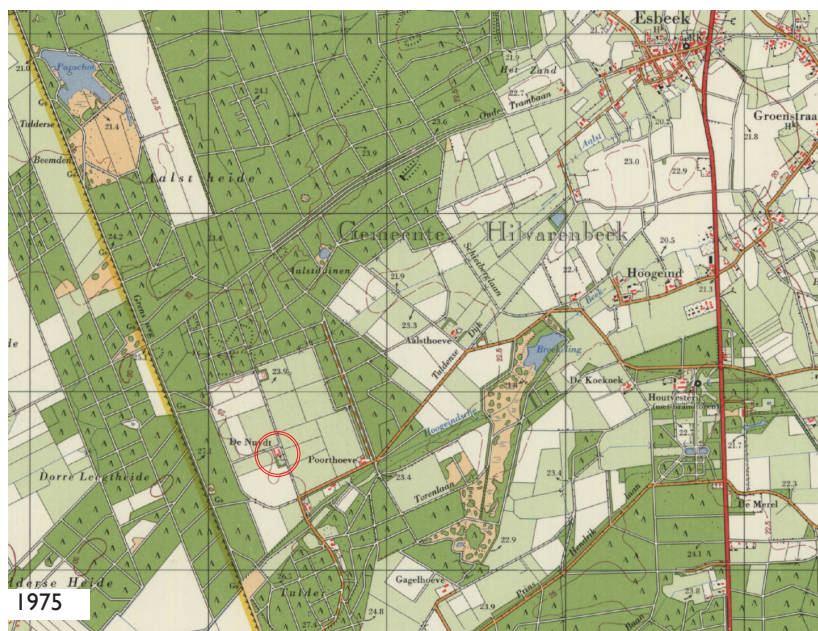
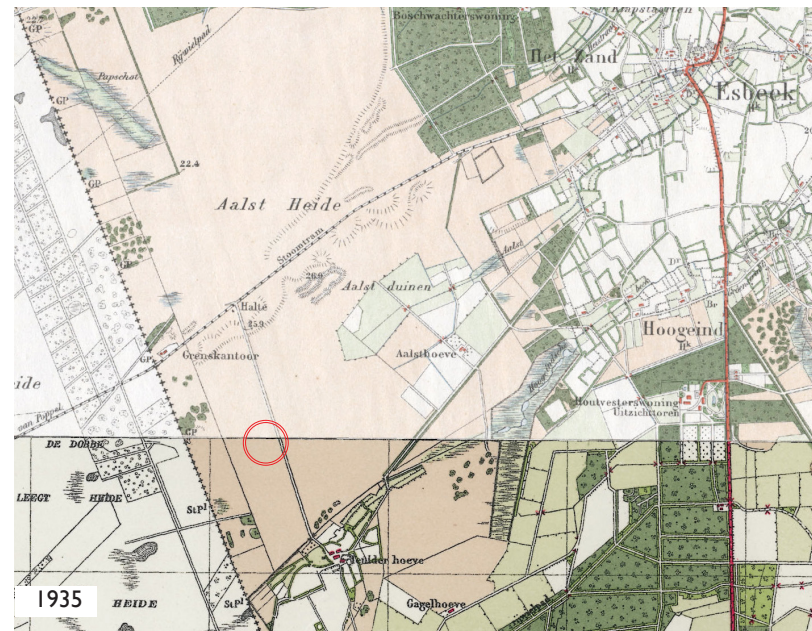
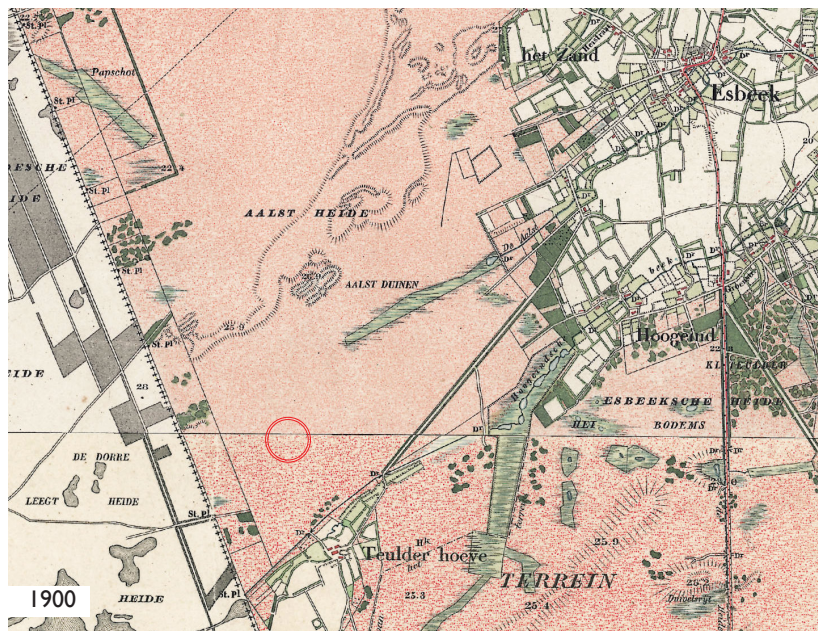
ROOVERTSEBAAN 3 **ESBEEK**

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WOONBOERDERIJ

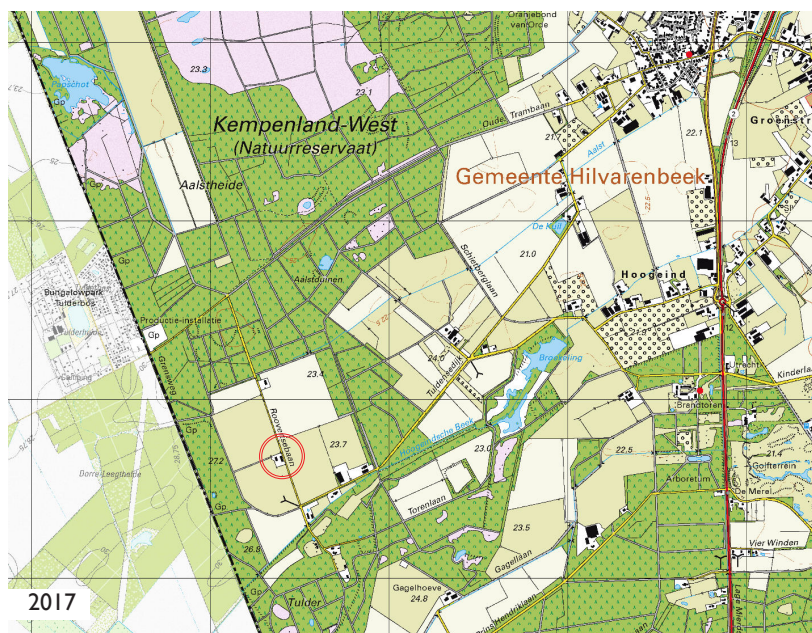
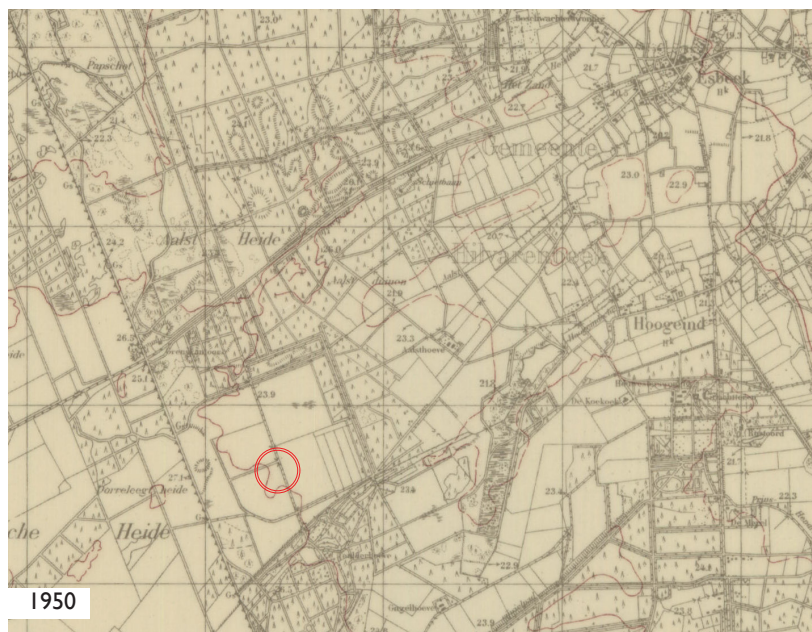
juli 2018

in opdracht van Harry Breviers (rentmeester), landgoed De Utrecht

Ivana Zambeli, landschapsarchitect



inleiding



Het perceel aan de Rovertsebaan 3 op landgoed De Utrecht heeft een nieuwe invulling. De huidige bestemming 'agrarisch met waarden' is niet meer passend bij de feitelijke situatie omdat al enige jaren geleden het agrarisch bedrijf is beëindigd. Door ASR Vastgoed Vermogensbeheer, de eigenaar van het landgoed en van het desbetreffende perceel, is besloten om middels inschrijving geïnteresseerden de kans te geven de opstallen te kopen voor een passend hergebruik. Samen met degene die zijn uitgekozen om de opstallen over te nemen is vervolgens het initiatief tot functiewijziging opgepakt.

Om het wonen op deze locatie mogelijk te maken dient de huidige agrarische bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'wonen'. Voor deze functiewijziging is het noodzakelijk om alle ruimtelijke overwegingen te vertalen naar een landschappelijk inpassingsplan. Deze bijzondere locatie vraagt om een hoge mate van zorgvuldigheid.

Voor de gemeente is het van belang dat het landgoed kwalitatief (cultuurhistorie, natuur en landschap) behouden blijft en zich "duurzaam" ontwikkelt. De economische functie die initiatiefnemers toevoegen draagt daaraan bij. De erfpacht die ontvangen wordt zal deels ingezet worden voor de instandhouding van de natuur, wegen en overige functies op het landgoed. De verkoop van de opstal zal naast een directe aanvulling van de financiën ook zorgen voor pachtinkomsten de komende jaren.

Eigenaar ASR ondersteunt het voorliggende initiatief dan ook zowel vanwege dit economische, kapitaalversterkende effect, alsmede door invulling te geven aan de gebouwen dit ten goede komt aan de uitstraling die de locatie heeft op de rest van het landgoed.



plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Esbeek in het westelijke deel van landgoed De Utrecht - een gevarieerd, landschappelijk en cultuurhistorisch bijzonder waardevol gebied van 2800 hectaren.

Het perceel maakt deel uit van het jonge ontginningslandschap dat in dit gebied gekenmerkt wordt door een relatief groot areaal productiebossen en door een systematisch opgezet landbouwgebied met regelmatige en grootschalige verkeveling. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het pittoreske middeleeuwse gehucht Tulder en enkele beekdalen.

De boerderij is solitair gelegen in een relatief grote agrarische 'boskamer' aan de Roovertsebaan, een laan met markante loofbomen. Deze centraal gelegen en transparante laan verdeelt de 'boskamer' in twee compartimenten. De bosranden zijn goed zichtbaar, het landschap is overzichtelijk en leesbaar. Het erf is sober en functioneel ingericht. Aan de voorzijde staat het hoofdgebouw (woonhuis en stal) waarachter zich bedrijfsgebouwen bevinden.

De bebouwing neemt ca. 10% van het totale erfoppervlak in beslag. Er staat weinig erfbeplanting rondom de bebouwing. De hoog opgaande beplanting is geconcentreerd rondom het naastgelegen paardenweijde waardoor het landschapsbeeld van het erf bepaald wordt door een bebouwings- en een bomencluster.



Roovertsebaan: markant laanprofiel



landschappelijke inscenering met open agrarische velden en bosgebied op achtergrond

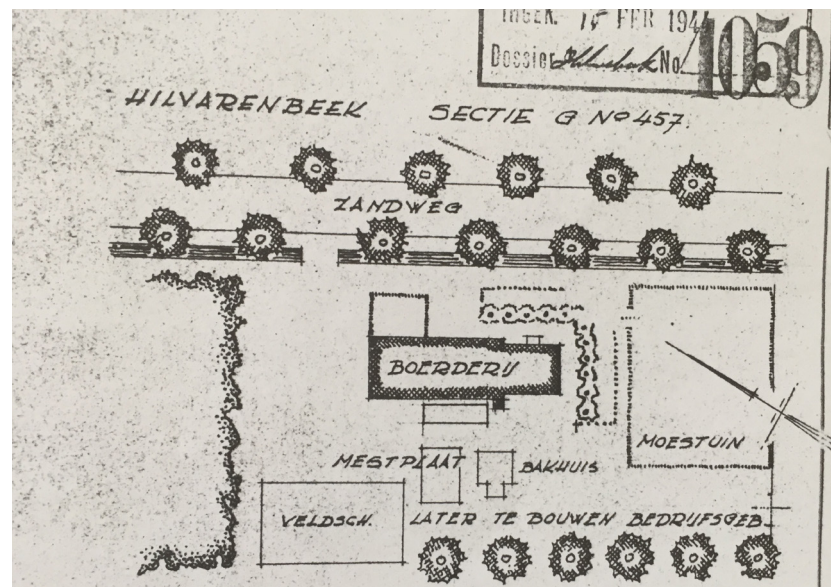


footprint bebouwing: ca. 591 m²

erf: ca. 2695 m²

paardenweide: ca. 2663 m²

totaal: 5949 m²



oude tekening van de boerderij en de erf uit 1944.



woongedeelte van de boerderij

bebouwingscluster

Het boerderijcomplex de Nuydt is gebouwd in 1944 conform de voor Brabant kenmerkende typologie van de langgevelboerderij. Het bebouwingsensemble bestaat uit een langgevelboerderij met een woon- en een stalgedeelte, een vrijstaand bakhuis en halfopen kapschuur.

De boerderij is met de nok evenwijdig aan de Rovertsebaan gericht. Het bakhuis staat met de nok haaks op de boerderij en de kapschuur is evenwijdig aan de boerderij gesitueerd. De drie gebouwen zijn gegroepeerd rondom een erf.

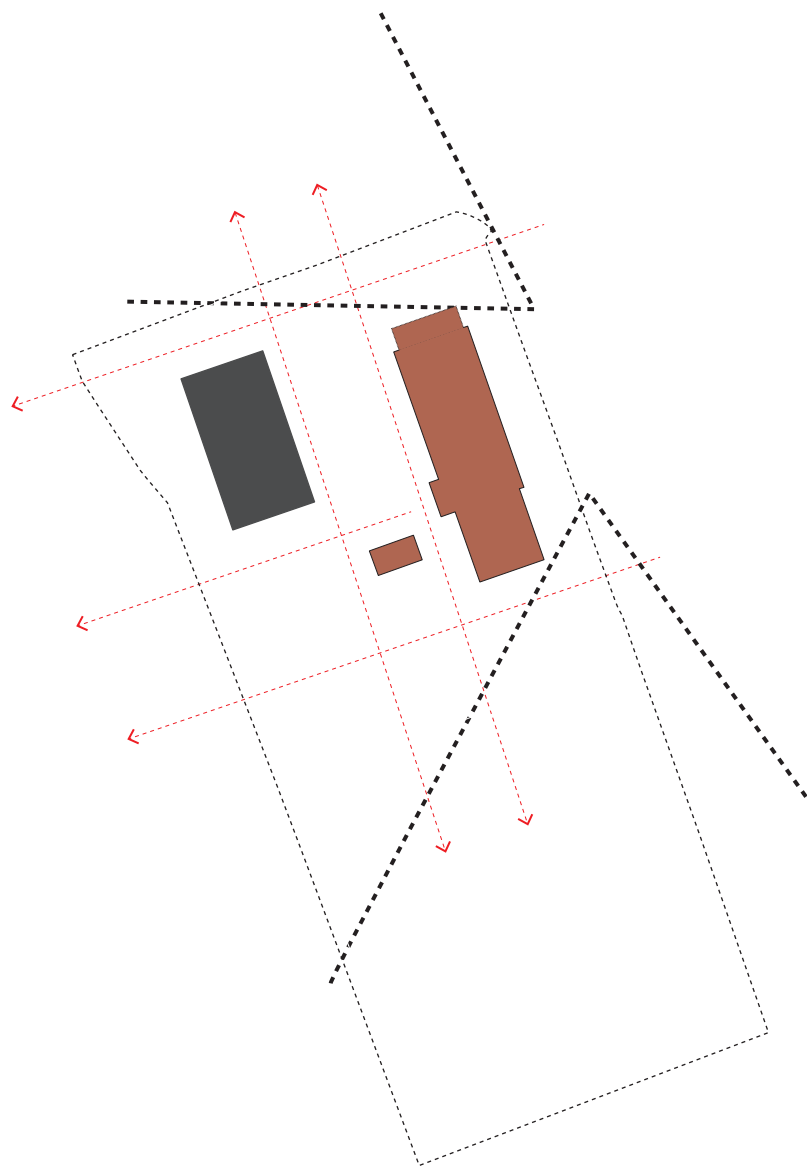


bebouwingsensemble: boerderij, schuur en 'bakhuisje'

De eenlaagse boerderij is opgetrokken in orangerode baksteen. De eerste negen lagen zijn opgetrokken in een donkerdere en hardere baksteen tegen optrekkend vocht. Het zadeldak van de boerderij is gedekt met rode verbeterde holle pannen. Met uitzondering van de donkerdere baksteen zijn dezelfde materialen gebruikt voor het bakhuis. De gevels van de kapschuur zijn opgetrokken in orangerode bakstenen en het dak is gedekt met bruine verbeterde holle pannen. (bron: "Redengevende omschrijving van boerderij 'De Nuydt' Rovertsebaan 3 te Esbeek", Martijn de Jong, 24 maart 2018)



de stal en de schuur met daartussen het erf



10 zichtlijnen vanaf de Rovertsebaan en tussen de bebouwing door



zicht tussen de boerderij en het 'bakhuisje'

zichtlijnen

De open ruimte rondom het perceel en de verderaf gelegen bosranden zijn vanaf het perceel goed waarneembaar: De zichtlijnen vanaf de laan langs het bebouwingsensemble evenals enkele diepe zichtlijnen tussen de bebouwing door, de doorkijkjes, zorgen voor een verbinding van het perceel met de omgeving en bepalen in grote mate het karakter van de plek.

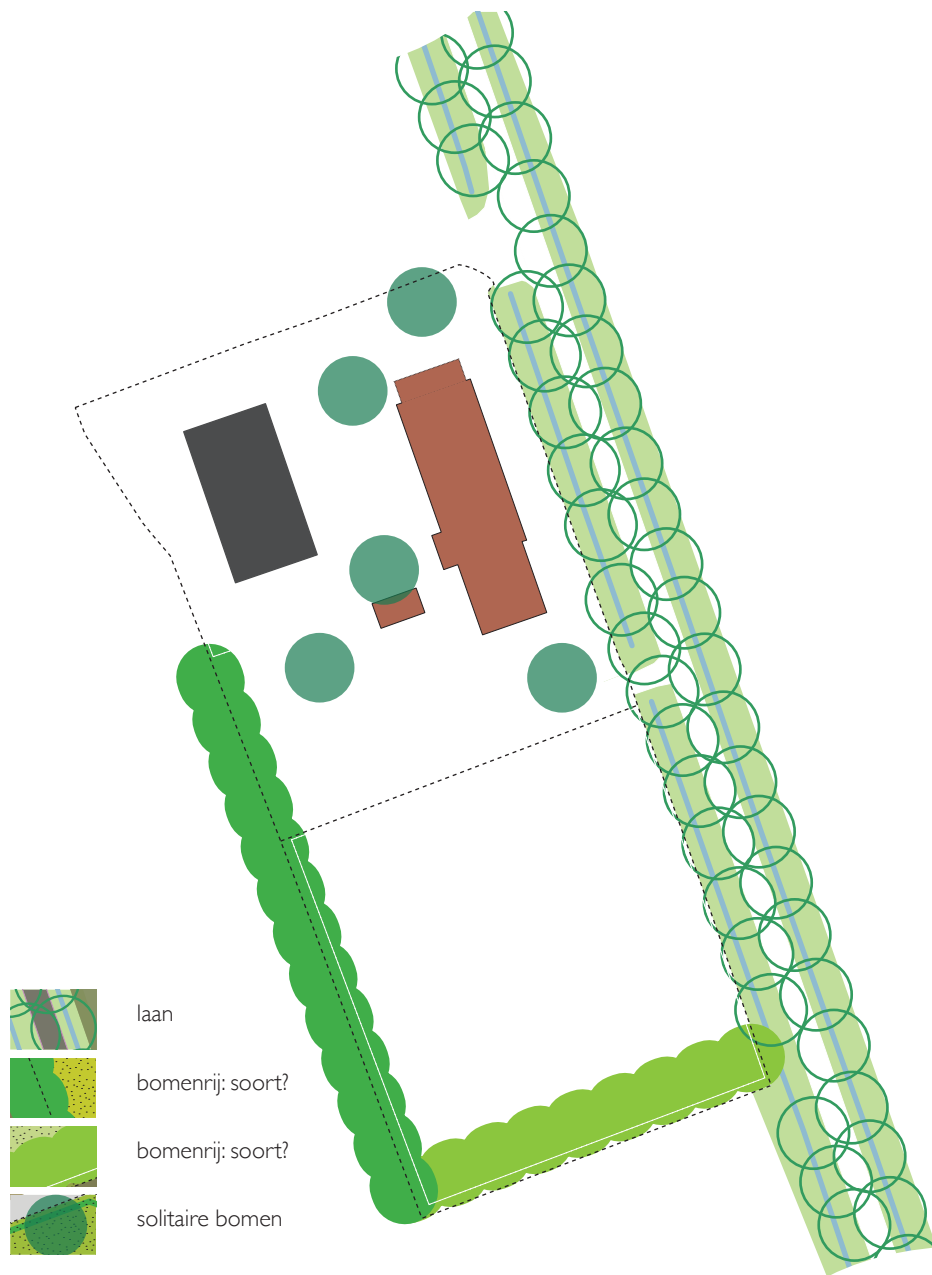
Een gedeelte van het perceel, tussen het bakhuis en de paardenweide, is in de bestaande situatie dichtbegroeid. Daardoor is op deze plek het zicht vanaf de laan naar het achtergelegen agrarische veld en de bosrand geblokkeerd. Het voorstel is om deze beplanting uit te dunnen of zelfs helemaal te verwijderen.



zicht vanaf de woning naar het agrarische veld en de bosrand



zicht langs de schuur naar het zandpad, het agrarische veld en de bosrand



12 laan, groene randen met bomen en solitaire bomen

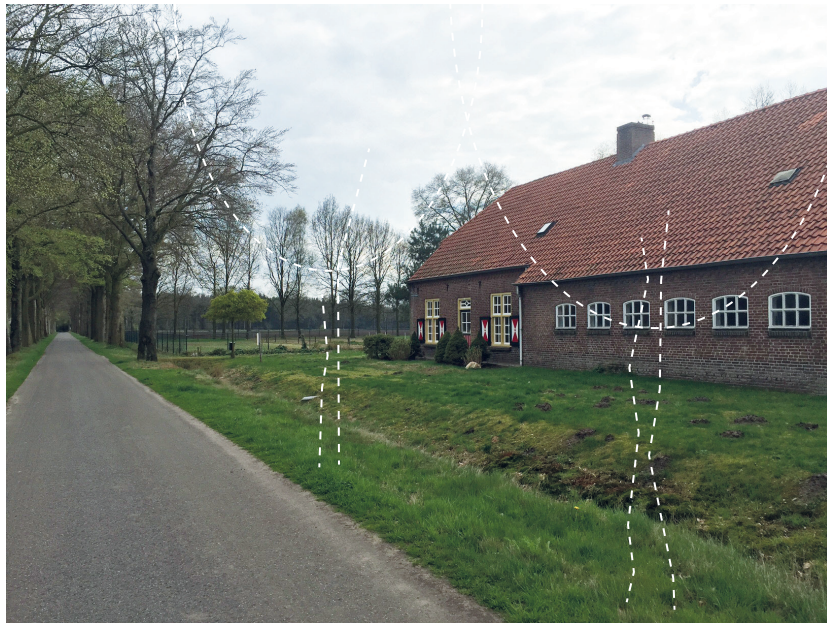


mooie bomen langs de zuidelijke en zuidwestelijke rand

groen casco

Het perceel is gelegen een laan met markante loofbomen. In de bestaande situatie is deze laanstructuur ter hoogte van het plangebied niet compleet. Er ontbreken drie bomen. Het voorstel is om deze ontbrekende bomen aan te planten zodat de gave landschappelijke structuur hersteld wordt.

Op het perceel zelf zijn twee groenstructuren herkenbaar – een ietwat jongere dubbele bomenrij langs de zuidelijke erfgrens en een rij met grote oude bomen langs een gedeelte van de westelijke erfgrens. Ter hoogte van de kapschuur en langs de noordelijke erfgrens staan geen bomen. Deze bestaande groenstructuur is een goede basis die gehandhaafd en goed beheerd dient te

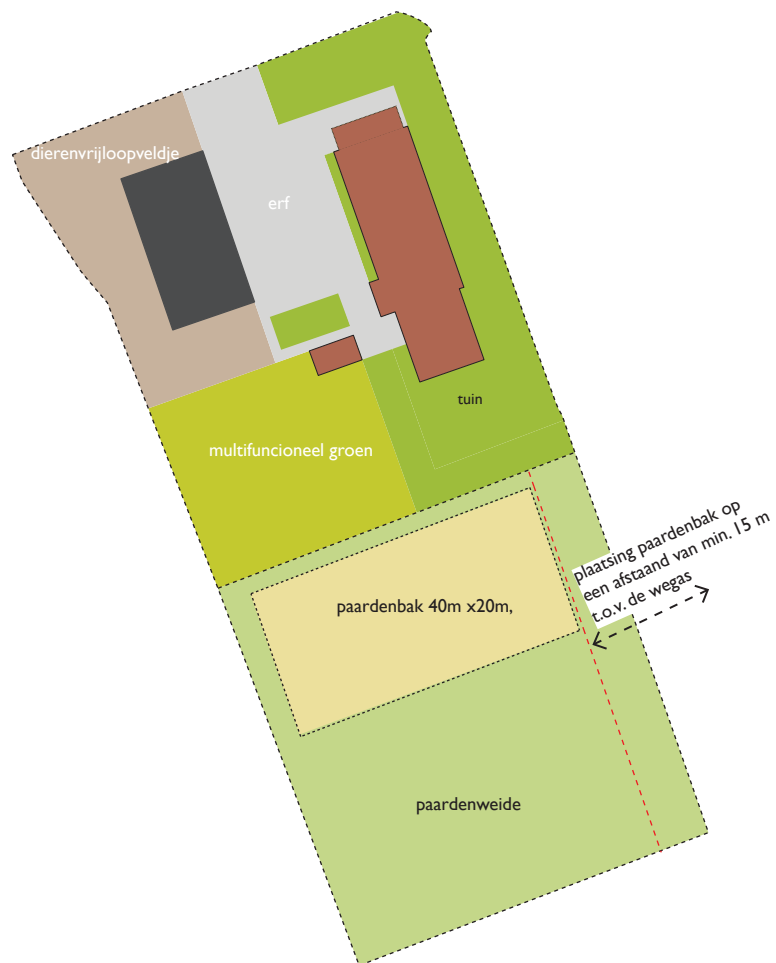


twee ontbrekende bomen in de laanstructuur

worden. Het voorstel is om aan dit groene casco een nieuwe laag van losse bomen toe te voegen passend bij de boerenerf – walnootbomen, lindebomen e.a. Deze nieuwe bomen kunnen gesitueerd worden naast de beide entrees/ opritten en op het erfplein tussen de boerderij en de schuur. Bij de situering dient rekening te worden gehouden met manoeuvreerruimte voor (bedrijfs) voertuigen.



één ontbrekende boom in de laanstructuur



Het beeld van het perceel is in de bestaande situatie bepaald door een functionele tweedeling. De zuidelijke helft van het perceel is in gebruik als een paardenweide en de noordelijke helft als een aan de bebouwing gerelateerde ruimte zoals een erf, een kleine siertuin e.a. Het voorstel is om deze tweedeling in de nieuwe situatie te handhaven.

Op de plek van de bestaande paardenweide zal er een 20m bij 40m grote paardenbak gesitueerd worden. Deze zal op een afstand van 15 m ten opzichte van de as van de weg liggen. De overige ruimte zal een paardenweide blijven.



voortuin grenzend aan de Roovtsebaan

functionele indeling

De inzet is om de oppervlakte verharding die het beeld van de erf domineert te verminderen. De nu nog verharde voorterrein bij de noordelijke oprit grenzend aan de voormalige stal zal een groene uitstraling krijgen. Daarmee zal het voorhuis aan drie kanten omgeven worden door groen en zich met groen presenteren aan de openbare weg. Deze groene ruimte zal grotendeels het karakter van een siertuin krijgen.

De erf zal haar functionele karakter als verkeersruimte en parkeerplaats behouden. Een eventuele extra ruimte voor vergroening zal gevonden kunnen worden naast het bakhuis of langs de zuidelijke gevel van de woning/stal.



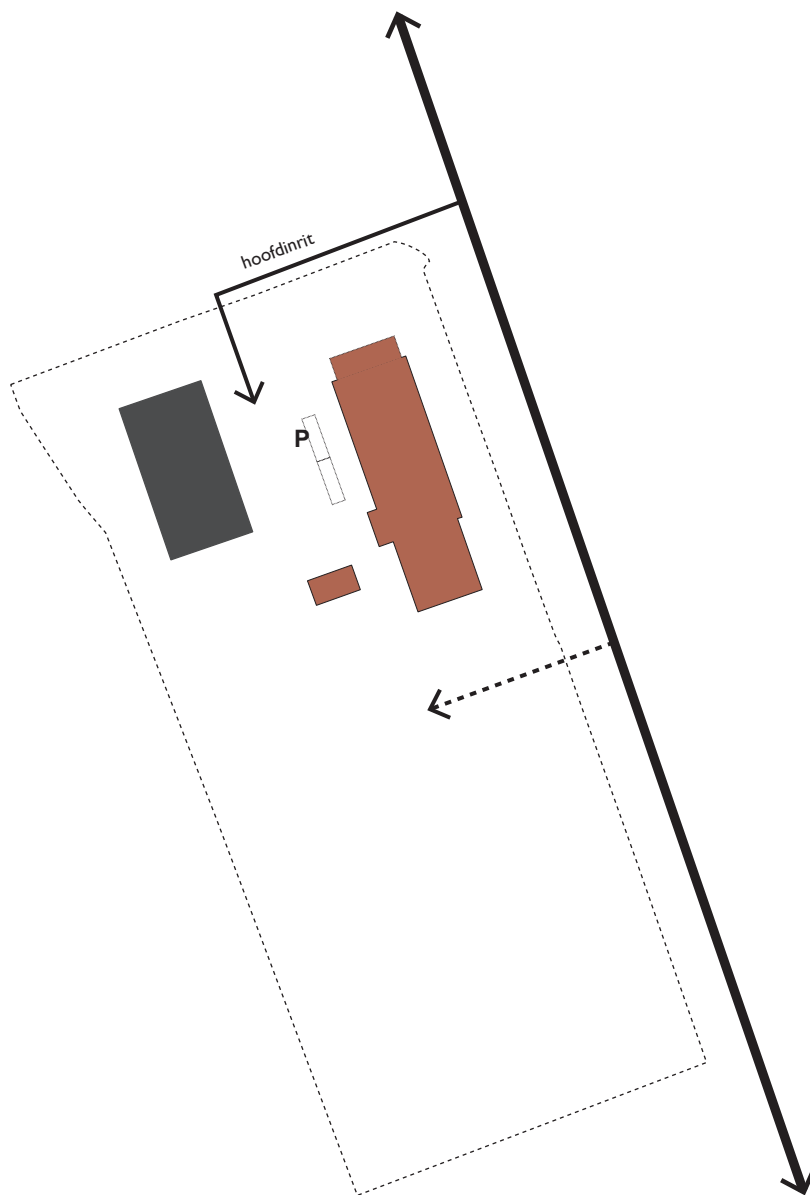
zijtuin tussen het wonhuis en de paardenweide

Daar zouden bloemen of kruidenperken ingepast kunnen worden als een buffer naar de verkeersruimte.

De ruimte aan de achter- en zijkanten van de schuur zal bestemd worden als een dierenvrijloopveld. De invulling van de groene ruimte tussen het dierenvrijloopveld en de paardenbak is multifunctioneel. Het kan een moestuin, een veldje ten behoeve van de paardenweide, een boomgaard of een onderdeel van de siertuin worden. Van groot belang is daarbij dat het een transparant karakter behoudt zodat de zichtlijn vanaf de doorgaande weg naar het achtergelegen agrarische veld gewaarborgd blijft.



zijtuin bij de stal, ruimte voor vergroening



16 hoofdinrit ten noorden en secundaire inrit ten zuiden van de boerderij



erfplein: manoeuvreerruimte voor grote voertuigen, auto's en 2 parkeerplaatsen

inrit en parkeren

De hoofdinrit/oprit is gelegen aan de noordrand van het perceel. Deze staat in verbinding met het binnenplein vanaf waar de schuur en de woning bereikt kunnen worden. Een secundaire inrit is gelegen tussen de woning en de paardenweide. Deze wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de paardenweide. Deze bestaande verkeersorganisatie zal in de nieuwe situatie ongewijzigd worden. Inzet is om de twee benodigde parkeerplaatsen te realiseren op het binnenplein bij de voormalige stal.



halfverhard toegangspad t.b.v. de paardenbak



bestaand agrarisch zandpad



18 onderscheid tussen hoogwaardige verharding bij de woonboerderij en functionele bij de schuur



functionele verharding, geschikt voor zware voertuigen: betonklinkers en betonplaten

verharding

De inzet is om de verhardingsoppervlakte te verminderen en om een aanzienlijk deel van de bestaande gedateerde beton- en asfaltverharding te vervangen door verharding die beter past bij het karakter van een boerenerf. Te denken valt aan gebakken klinkers, natuurstenen keien en grind. Deze materialen zullen hoofdzakelijk rondom de woning, schuur en bakhuis toegepast worden.

Voor de hoofdinrit en een gedeelte van het binnenplein, dat gebruikt wordt voor de ontsluiting van de schuur, zal een meer functionele en robuuste verharding zoals betonplaten en/of hergebruikte bestaande betonklinkers van toepassing zijn.



bestaande betontegels vervangen door hoogwaardige verharding passend bij de boerderij

Het beeld van de tweede inrit zal bepaald worden door verstevigd gras eventueel in combinatie met twee rijbanen van gebakken klinkers.

De kleur van gebakken klinkers zal aansluiten op de gevelkleur van de boerderij. Het zal een melange worden met twee basiskleuren – roodoranje van de gevel en donkere tint van de plint. Een ander optie is om de egale kleur van de plint door te trekken in het maaiveld.

De verharde oppervlaktes en daken zullen afgewaterd worden naar de omgeving en/of naar een poeltje. Wellicht zal het noodzakelijk zijn om enkele kolken te plaatsen op de erf i.v.m. de relatief grote oppervlakte verharding.



referentiefoto: gebakken klinkers gecombineerd met natuurstenen keien en grind



20 onderscheid tussen hoogwaardige verharding bij de woonboerderij en functionele bij de schuur



lage haag rondom tuin

omheining

Er zullen twee types omheiningen zijn op het perceel: een houten hekwerk en een strakke haag.

Het houten hekwerk rondom de paardenbak, de paardenweide en het dierenvrijloopveldje zal qua kleur, materiaalkeuze en vormgeving ingetogen en bij de omgeving passend zijn. De inzet is om donker hout als basismateriaal te gebruiken om samenhang te creëren op het perceel zelf maar ook op het landgoed De Utrecht waar dit donkere hout vaak voorkomt in de gevels van de gebouwen en als hekwerk. Afhankelijk van de functie zal de vormgeving en maatvoering van de houten hekwerken variëren. Terwijl een paardenbak



houten omheining rondom paardenweide en paardenbak

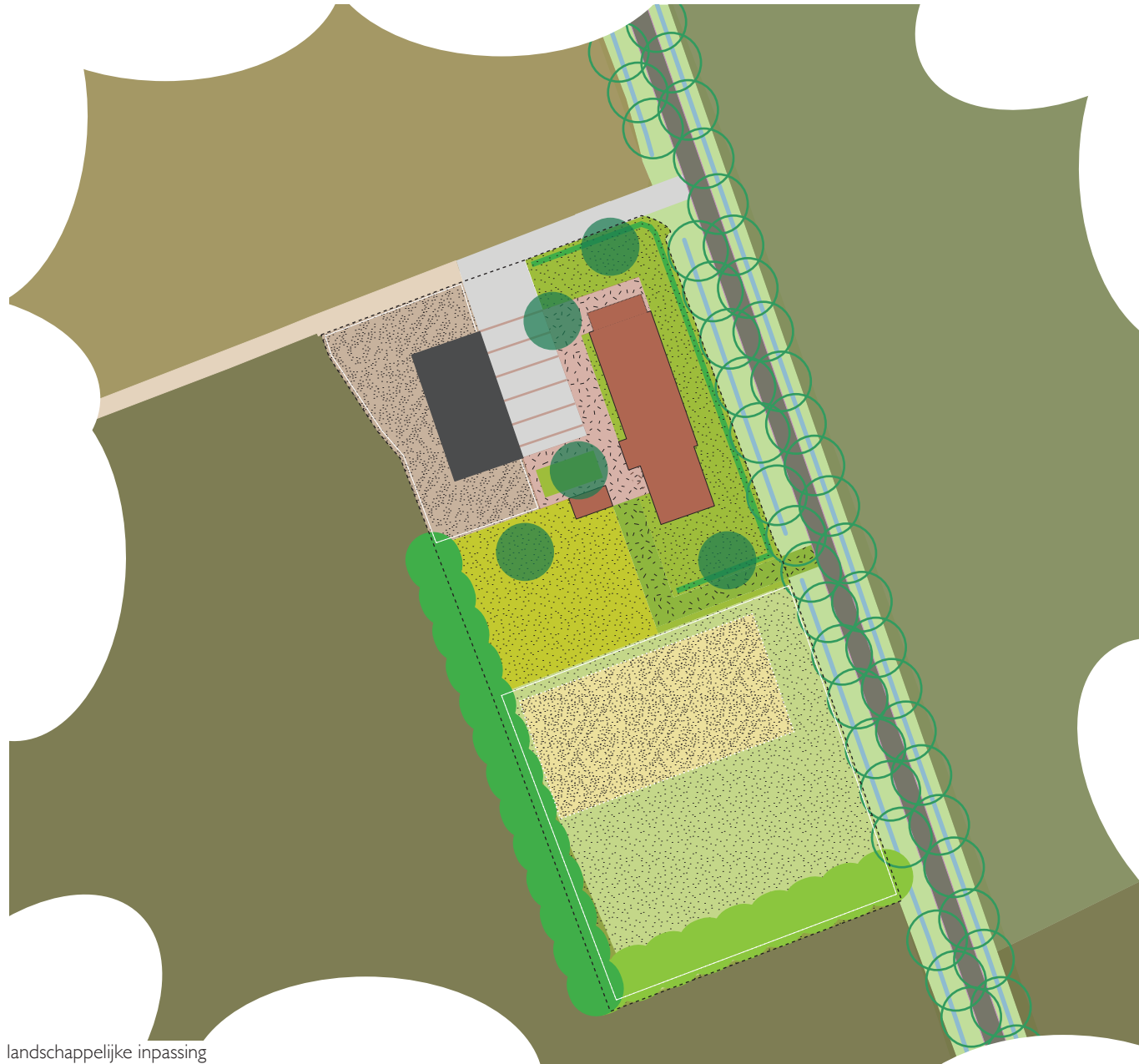
om een wat stevigere omheining vraag is het bijvoorbeeld voor een dierenvrijloopveldje voldoende om 'houten paal en gaas' toe te passen.

De tuin grenzend aan de doorgaande weg en aan de inritten zal afgebakend worden door middel van een relatief lage strakke haag. Van belang is dat deze haag geen visuele barriere wordt en dat het mogelijk blijft om, met name bij de kopse kanten, er over en doorheen te kijken naar het achtergelegen landschap. Op landgoed De Utrecht komt de beukenhaag veel voor. Deze soort zal ook bij dit jonge ontginningslandschap goed passen als omheining van de tuin.



houten 'paal en draad/gaas' rondom dierenvrijloopveld

overzicht



	woonboerderij
	schuur
	laan
	bomenrij langs erfrens: soort?
	bomenrij langs erfrens: soort?
	solitaire boom
	tuin
	multifunctioneel veldje
	dierenvrijloopveld
	paardenweide/paardenbak
	functionele verharding
	gebakken klinkers/ natuurstenen keien
	zandpad
	strakke haag
	erfrens
	omheining