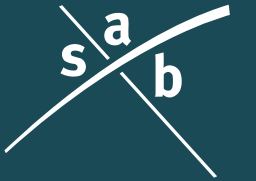


HAARWEG 2 - OVERBERG

23 november 2022 | Projectnummer 180206



Aanleiding

- Voor de locatie Haarweg 2 in Overberg is de ambitie om ter plaatse van het voormalige garagebedrijf van de Gebroeders van Gent drie woningen te realiseren. Dit landschappelijk en stedenbouwkundig kader voor de realisatie van de drie woningen wordt opgesteld om voor te leggen aan het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- De indeling van de toekomstige woningen op het terrein is reeds bekend en door de initiatiefnemer afgestemd met de stedenbouwkundige en de landschapsadviseur van de gemeente. Deze schets geldt als basis voor dit landschappelijk en stedenbouwkundig kader.
- In dit kader wordt inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden, zodat de landschappelijke waarden niet worden geschaad. Ook wordt beschreven aan welke landschappelijke en stedenbouwkundige voorwaarden voldaan moet worden, zodat er sprake zal zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het plangebied

- Het plangebied ligt aan de rand van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, tegen Veenendaal aan, in het buurtschap Haspel. Het kenmerkt zich door een clustering van vrijstaande woningen rondom de kruising van de spoorlijn en de Slaperdijk.
- Het plangebied zelf wordt omkaderd door drie structuurlijnen: de Slaperdijk, de spoorlijn en de Haarweg.
- Het terrein is momenteel volledig verhard, maar de omgeving heeft een groene uitstraling, met voornamelijk woningen die afgewisseld worden met agrarische percelen.



Locatie van foto's



1. Het terrein vanaf de Slaperdijk (bron: google maps)



2. Het terrein vanaf de Haarweg (bron: google maps)



3. Het terrein vanaf de Haarweg (bron: google maps)



4. De groenzone langs het spoor met rechts daarvan het plangebied (bron: google maps)

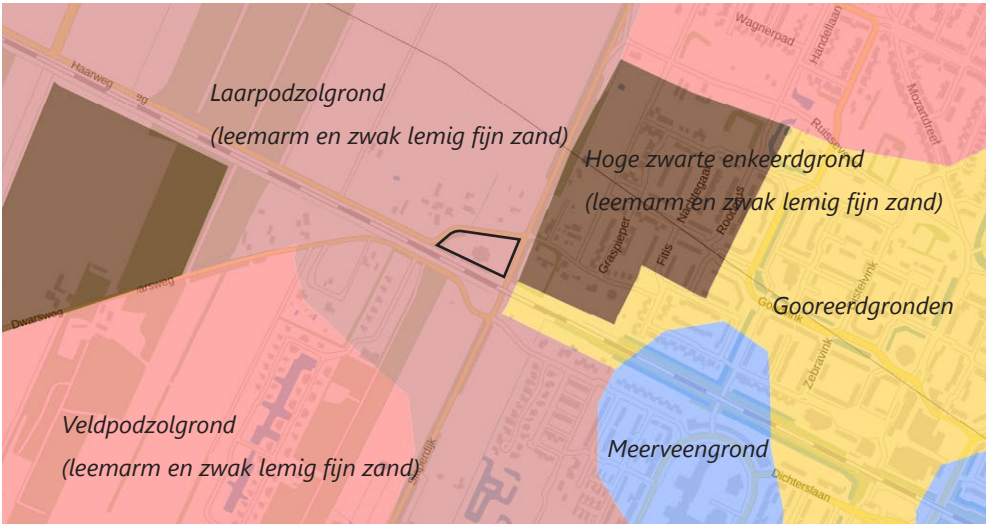


Bodem, geomorfologie en hoogteligging

- Het gebied ligt op een laarpodzolgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Daar omheen zijn verschillende bodemsoorten aanwezig, zoals veldpodzolgronden, meerveengronden en hoge zwarte enkeerdgronden.
- Op de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied op een gordeldekzandwieling ligt, daaromheen liggen gordeldekzandruggen en -vlaktes.
- Het plangebied is vlak, maar de naastgelegen Slaperdijk ligt verhoogt ten opzichte van het naastgelegen landschap. Ook de spoorlijn ligt iets verhoogd ten opzichte van het plangebied.

Uitgangspunten voor het inpassingsplan

- Kies beplantingssoorten die passen bij het aanwezig bodemtype.



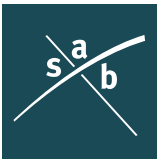
Bodemkaart (bron: PDOK viewer)



Geomorfologische kaart (bron: PDOK viewer)



Hoogtekaart (bron: AHN)



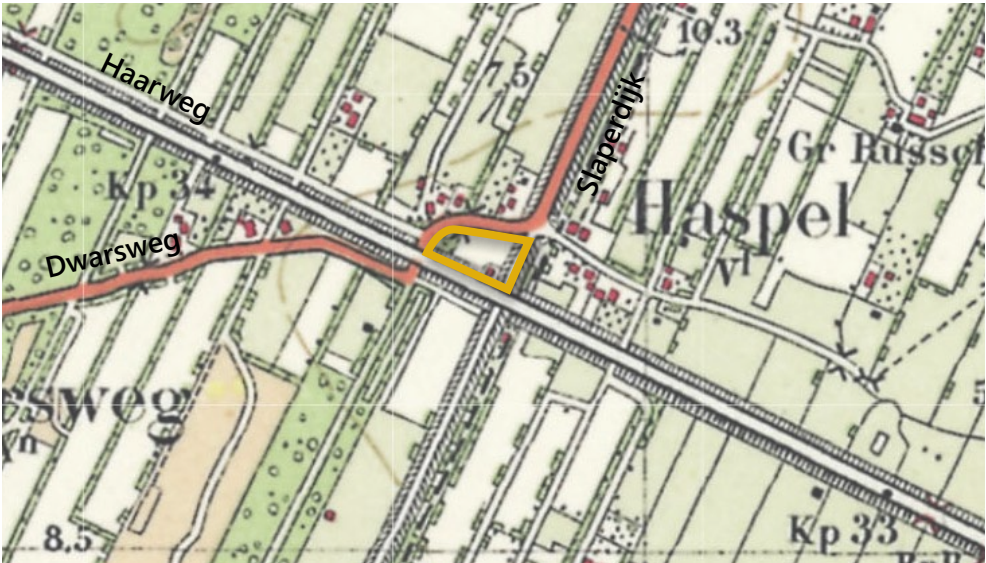
- Overberg is ontstaan als veenontginning aan de noorzijde van de Utrechtse Heuvelrug en kenmerkt zich door langwerpige strokenverkaveling. De Dwarsweg vormde vroeger de hoofdverbinding van Amerongen naar het buurtschap de Haspel. Langs de Dwarsweg was lintbebouwing aanwezig.
- De spoorlijn die langs het plangebied loopt, werd gerealiseerd in 1886 en liep naar Amersfoort. Tegenwoordig wordt het spoor gebruikt als verbinding tussen Utrecht en Rhenen. Door de aanleg van de spoorlijn is de Dwarsweg onderbroken en hoort het laatste stuk van de weg, waaraan het projectgebied ligt, nu bij de Haarweg. Het plangebied is dus eigenlijk een ‘overgebleven’ hoek binnen de infrastructuur.
- De Slaperdijk ten oosten van het plangebied, maakt onderdeel uit van de Grebbelinie en werd in 1553 gerealiseerd, nadat de Grebbedijk een aantal keer was doorgebroken en Amersfoort overstroomde. Het is een binnendijk die geen dienst heeft zolang de voorgelegen dijk het water keert. Tegenwoordig is de Slaperdijk nog te herkennen door de iets verhoogde ligging in het landschap.

Uitgangspunten voor het inpassingsplan

- Benut de Haarweg, Slaperdijk en de spoorlijn als (historische) structuurdragers. Houd een passende afstand tot de Slaperdijk om deze als historisch element te bewaren.
- Laat toekomstige ontwikkelingen aansluiten op de langgerekte verkavelingsstructuren die in het verleden zijn ontstaan.



Het plangebied omstreeks 1880 (Topotijdreis, 2018)



Het plangebied omstreeks 1950 (Topotijdreis, 2018)



Het plangebied huidige situatie (Topotijdreis, 2018)



De Slaperdijk is onderdeel van de Grebbelinie. Het is een binnendijk die geen dienst heeft zolang de voorgelegen dijk het water keert.

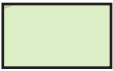
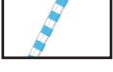
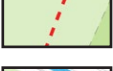
Ruimtelijke analyse landschappelijke en stedenbouwkundige structuren

- De Slaperdijk, Haarweg en het spoor zijn belangrijke structuurlijnen die het langerekte verkavelingspatroon onderbreken.
- Beplanting accentueert het verkavelingspatroon in de vorm van bomenlanen, houtwallen en struwelen, vaak langs een sloot gelegen.
- De woningen in de omgeving zijn vrijstaand en hebben vaak meerdere bijgebouwen op het terrein. Langs de Haarweg worden de woningen vaak afgewisseld met agrarische percelen, waardoor het gebied een sterk landelijk karakter heeft.
- Vanaf het plangebied is een mooie zichtlijn aanwezig richting het noorden, met ver uitzicht over de agrarische percelen. Ook de Slaperdijk en de Haarweg zelf vormen lange zichtlijnen.
- Bebouwing staat als lintbebouwing langs de weg.

Uitgangspunten voor het inpassingsplan

- Benut het aanwezige patroon van de strokenverkaveling en versterk dit door middel van beplanting.
- Bouw de woningen als lintbebouwing langs de Haarweg, zodat zij aansluiten op de omgeving.
- Benut de zichtlijnen naar het agrarisch gebied.
- Maak erfafscheidingen passend bij het landschap. Houtwallen en struweelhagen passen hier goed.

LEGENDA

-  Bomen
-  Groen
-  Spoor
-  Sloten
-  Geduikerde sloot
-  Plangebied
-  Zichtlijnen
-  Wegen
-  Gebouwen
-  Oriëntatie van de gevels van de omliggende bebouwing



Analysekaart van het plangebied en de omgeving

Structuurvisie Utrechtse Heuvelrug (2010)

- Het streven is om Overberg en omgeving landelijk houden. Op de lange termijn wordt Overberg gezien als groene grens naar de toenemende verstedelijking van de Gelderse Vallei.

Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (2011)

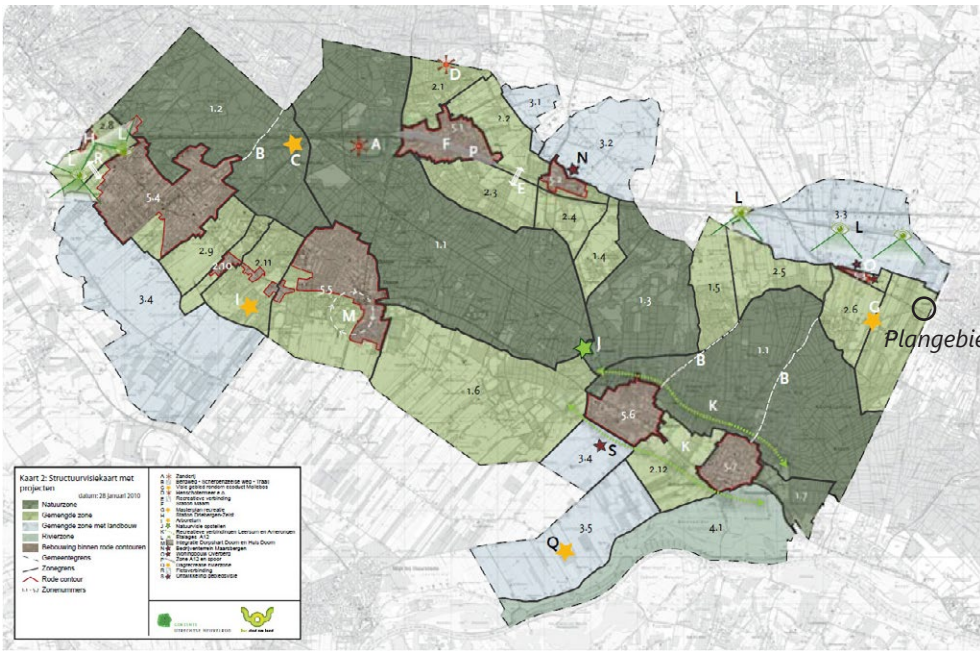
- In het beeldkwaliteitsplan voor de Grebbelinie worden verschillende deelgebieden benoemd. Het plangebied valt in de besloten linie. De besloten linie dient het contrast tussen de open aanvalszijde (oostkant) en de besloten verdedigingszijde (westkant) te versterken. In de besloten linie wordt ingezet op meer groen. Hierbij is het gewenst dat erven een rijke hoeveelheid erfbeplanting hebben, waardoor deze qua uitstraling aansluiten op de rijk aangeplante liniedijk.
- Het besloten karakter kan gerealiseerd worden door middel van het toevoegen van dichte erfbeplanting, bij voorkeur in de vorm van houtwallen/-singels en boscomplexjes. Gebiedseigen soorten die aansluiten op de historische beplanting van de Grebbelinie zijn belangrijk. Deze soorten zijn eiken, essen, elzen en wilgen.
- Rondom de liniedijk is het gewenst zo min mogelijk bebouwing te realiseren en de aanwezige bebouwing ‘in te pakken’ in hoog opgaande beplanting. Het is ongewenst dat het erf aan de liniedijk vastgroeit. Een compacte erfinrichting draagt eraan bij dat het stenige beeld naar de liniedijk wordt beperkt.

Nota Ruimtelijke kwaliteit (2017)

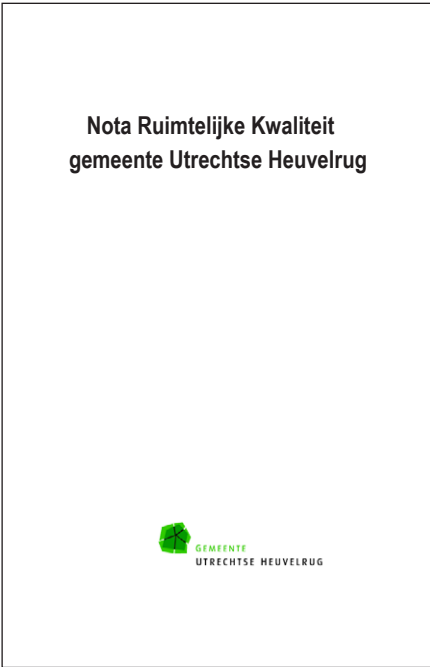
- Alle bebouwing in Overberg geldt als dorpsbebouwing met een individueel karakter.
- De Haarweg kenmerkt zich door lintbebouwing.

Inrichtingsschets Haarweg 2 (concept) (2018)

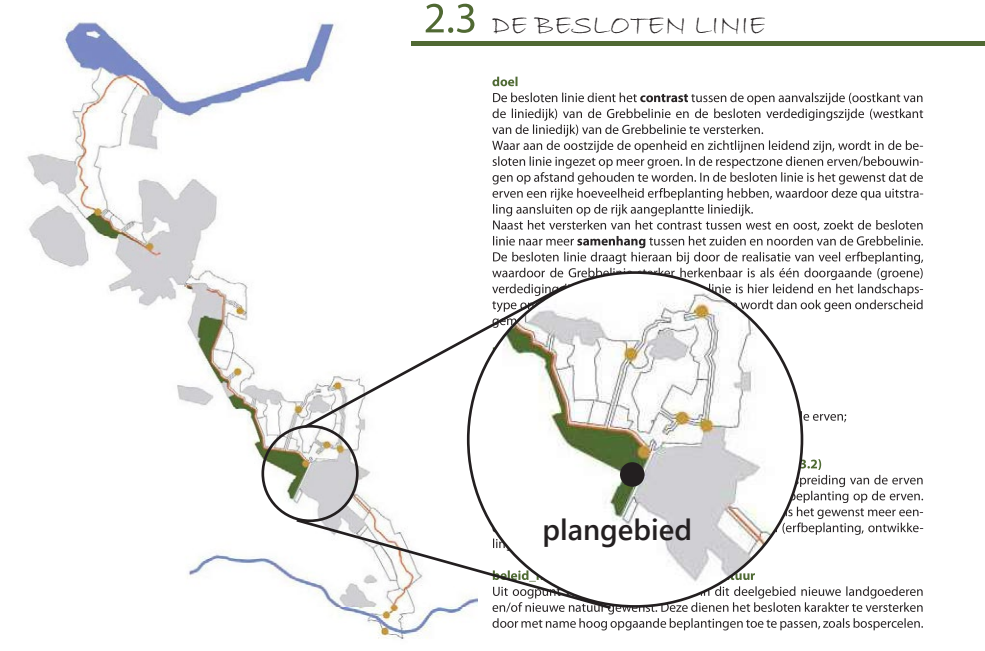
- De inrichtingsschets van Archisupport en Griffioen Architecten geldt als uitgangspunt voor de ruimtelijke opzet van de woningen op de kavel. In het ontwerp is gekozen voor drie woningen die georiënteerd zijn naar de Haarweg.
- De aanwezige geduikerde sloot wordt open gemaakt als landschappelijk element en daarmee wordt zijn waterafvoerende functie benut.
- Iedere woning heeft aan de zuidkant van de kavel een bijgebouw, dat tevens als geluidswerend object dient voor het spoor.



Structuurvisiekaart Utrechtse Heuvelrug



Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug



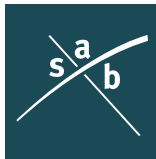
Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie



Inrichtingsplan van Archisupport en Griffioen architecten (concept)

Uitgangspunten voor het inpassingsplan

- Versterk de besloten linie door middel van het toevoegen van dichte erfbeplanting met gebiedseigen soorten die aansluiten op de historische beplanting van de Grebbelinie.
- Houd de respectzone van de Slaperdijk open en plaats geen bebouwing in de zone. Erven worden ‘ingepakt’ in hoog opgaand groen.
- Bouw woningen met een individueel karakter en sluit nieuwe bebouwing aan op de bestaande lintbebouwing aan de Haarweg.



Op de kavel van de voormalige autogarage worden drie vrijstaande woningen geplaatst, die met de voorgevel georiënteerd zijn naar de Haarweg. Hierdoor ontstaan drie kavels die qua ligging het aanwezige landschappelijke patroon van de strokenverkaveling volgen. De woningen staan niet direct aan de weg, waardoor een mooie voortuinzone ontstaat en de Haarweg een groene uitstraling heeft.

Rondom het gebied zijn twee geluidsbronnen aanwezig, de spoorlijn en de Haarweg met het autoverkeer. Hierdoor is het belangrijk dat de woningen op afstand van de spoorlijn en de weg gepositioneerd worden. De rooilijnen van de woningen worden daarom op 10 tot 15 meter van de voorste perceelsgrens gepositioneerd. Om het geluid van het spoor te beperken, hebben alle woningen een bijgebouw aan de zuidkant staan en is er tussen de bijgebouwen een geluidscherm aanwezig. Daarnaast is het mogelijk om binnen het ontwerp van de woning geluidsluwe gevels te realiseren. Door middel van 'inkepingen' in de woning ontstaan buitenruimtes aan de woning, waar het geluid van de weg en het spoor minder hoorbaar is.

Langs de Slaperdijk ligt een zone waarin niet gebouwd mag worden. Zoals in de inrichtingsschets te zien is, betekent dit dat de meest oostelijke woning daardoor alleen op het linker deel van de kavel geplaatst kan worden.

Alle kavels krijgen een groene omzoming door middel van (struweel)hagen en de aanplant van bomen, waardoor het terrein goed ingepast wordt in de besloten linie. De sloot die nu door middel van een duiker door het terrein heen loopt, wordt deels open gemaakt, zodat de landschappelijke structuur weer terug gebracht wordt en de waterafvoerende functie kan worden benut. Een deel van de sloot blijft geduikerd, omdat de tuin ten westen van de sloot bij de meest westelijke woning behoort en deze toegankelijk moet zijn vanaf de woning.

De landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn nader toegelicht op de volgende bladzijdes.



Beeldkwaliteit landschap

Onderstaande uitgangspunten vormen de kaders voor de ontwikkeling van het landschap:

A **Laanbeplanting**

De laanbeplanting die al aanwezig is ten westen van het gebied, wordt doorgezet met elzen langs de Haarweg. Om laanwerking te realiseren is het wenselijk één soort te kiezen. Aangezien het (slechts) om ca. 6 bomen langs de Haarweg gaat, is het qua biodiversiteit acceptabel om één soort te kiezen. Bij het westelijk deel is een diverser aanbod gewenst, mede voor biodiversiteit. Daar kunnen de bestaande bomen in volstaan.

B **Erfafscheiding voorzijde**

Aan de voorzijde van de kavels past een groene, lage haag, bijvoorbeeld veldesdoorn. Op de volgende bladzijde zijn plantinstructies weergegeven.

C **Zone Slaperdijk**

De Slaperdijk heeft als linie-element een zone waarin niet gebouwd mag worden. Het openhouden van het talud van de Slaperdijk zorgt ervoor dat het linie-element in tact blijft. Biodiversiteit kan verhoogd worden door bloemenmengsels in te zaaien op het talud.

D **Struweelhaag**

Langs de kavelgrens bij de Slaperdijk past een hoger opgaande struweelhaag. Dit is een erfafscheiding met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, vaak doornachtige, struiken. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. De struweelhaag bestaat vaak uit minimaal 5 soorten, zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Op de volgende bladzijde zijn plantinstructies weergegeven.

E **Afscherming spoor**

Benut de bestaande struweelbeplanting ter afscherming van het spoor en vul deze aan met struweelbeplanting (D). Bomen zijn in deze zone niet gewenst.

F **Tussengelegen erfafscheidingen**

Tussen de kavels is een groene erfafscheiding aanwezig in de vorm van een hoge haag, bijvoorbeeld meidoorn. Op de volgende bladzijde zijn plantinstructies weergegeven.

G **Sloot**

De geduikerde sloot in het plangebied wordt deels open gemaakt en teruggebracht als lijnvormig element dat de aanwezige strokenverkaveling versterkt. Langs de watergang is een onderhoudsstrook van 5m aanwezig die vrij blijft van bebouwing en opgaande beplanting.

H **Groene invulling westelijke hoek**

Het meest westelijke deel van het gebied behoort tot de meest westelijke woning en kan bijvoorbeeld gebruikt worden als weide met een afrastering van puntdraad. Deze zone is ook heel geschikt om een kruiden- en bloemrijk mengsel toe te passen.

I **Tuininrichting**

Het gewenste beeld voor de tuinen is een groene inrichting met streekeigen beplanting. Eén grotere solitaire boom zoals een notenboom past goed in de achtertuinen. De tuinen hebben een voortuinzone van ten minste 10,00 meter diep voor een groene uitstraling vanaf de Haarweg. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt, en alleen toegepast wanneer noodzakelijk, bijvoorbeeld bij de oprit. Daarnaast heeft halfverharding de voorkeur ten behoeve van regenwaterinfiltratie. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.



Laanbeplanting



Haag als erfafscheiding



Talud met bloemenmengsel



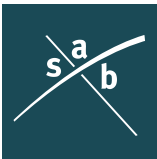
Halfverharding



Struweelhaag



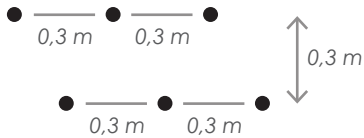
Solitaire notenboom in de tuin



Knip- en scheerheg voorzijde woningen

- Veldesdoorn (Acer campestre)

Hoogte: ca. 1,25 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,30 meter. Aanplanthoogte 60-80 cm.



Knip- en scheerheg tussen percelen

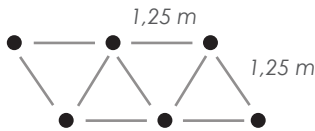
- Meidoorn (Crataegus monogyna)

Hoogte: ca. 1,80 meter. Ca. 4 stuk per meter aanplanten. Aanplanthoogte 150-175 cm.

Struweelhaag langs Slaperdijk en spoorzone

- Meidoorn (Crataegus monogyna), hazelaar (Corylus avellana) sleedoorn (Prunus spinosa), vlier (Sambucus nigra), hondsroos (Rosa canina), wilde kardinaalsmuts (Eyonymus europeaus) en gelderse roos (Viburnum opulus).

Aanplanten in minimaal 2 rijen met een plantafstand van 1,25x1,25 meter. Aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van minimaal 60-80 cm.



Laanbeplanting langs Haarweg

- Els (Alnus glutinosa)

Solitairen in tuin

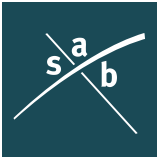
- Noot (Juglans regia, peer (Pyrus communis), appel (Malus sylvestris).

Bloemrijk grasland westelijk kavel

- Bijv. N1 van Cruydt Hoeck.

Beplantingslijst

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Knip- en scheerheg voorzijde woningen (ca. 74m)					
Acer campestre	Veldesdoorn	444 stuks	60-80 cm	6 per meter, verdeeld over 2 rijen (afstand tussen rijen 0,30 meter)	
Knip- en scheerheg tussen percelen (ca. 116m)					
Crataegus monogyna	Meidoorn	464 stuks	150 -175 cm	4 per meter, 1 rij	
Struweelhaag langs Slaperdijk en spoorzone (ca. 200m)					
Crataegus monogyna	Meidoorn (20%)	72 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Corylus avellana	Hazelaar (20%)	72 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Prunus spinosa	Sleedoorn (20%)	72 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Sambucus nigra	Vlier (10%)	36 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Rosa canina	Hondsroos (10%)	36 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Eyonymus europeaus	Wilde kardinaalsmuts (10%)	36 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Viburnum opulus	Gelderse roos (10%)	36 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Laanbeplanting langs Haarweg					
Alnus glutinosa	Els	6 stuks	maat 18-20		
Solitairen in tuin (min. 1 per tuin)					
Juglans regia, Pyrus communis, Malus sylvestris	noot, peer, appel	min. 3 stuks	maat 16-18	solitair	
Bloemrijk grasland (1.100 m2 westelijke kavel)					
Bijv. N1 van Cruydt Hoeck	Bloemenmengsel	1.100 m2	-		



In totaal worden drie vrijstaande woningen gebouwd. Onderstaande uitgangspunten vormen de kaders voor de ontwikkeling van de bebouwing:

J De woning

Bouwmassa

- De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap. De goot ligt op maximaal 4,50 meter hoogte en de maximale nokhoogte bedraagt 10,00 meter. Hierdoor passen de woningen bij de bestaande woningen in de omgeving.
- De woningen hebben een eenvoudige massa met een langs- of dwarskap.
- Aanbouwen of bijgebouwen worden achter of naast het hoofdvolume geplaatst en liggen minimaal 3,00 meter achter de rooilijn van het gebouw. Ze zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De uitstraling wordt afgestemd op het karakter van het hoofdgebouw.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De rooilijn van de woningen bevindt zich op minimaal 10,00 meter en maximaal 15,00 meter van de voorste perceelsgrens. De woningen bevinden zich op minimaal 4,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens. In de zone van het waterschap bij de Slaperdijk kan niet worden gebouwd.
- De woningen oriënteren zich op de Haarweg. De buitenste twee woningen worden bij voorkeur met de korte zijde naar de weg toe geplaatst. De kavel van de middelste woning is breder, waardoor deze woning ook goed met de lange zijde naar de Haarweg toe geplaatst kan worden.
- De bouwmassa staat haaks of evenwijdig op de zijdelingse perceelsgrens, in lijn met de aanwezige strokenverkaveling in het gebied.

Detaillering

- Om eenheid te realiseren vormen de woningen een ‘architectonische familie’. Hiertoe worden de woningen door één architect ontworpen, of worden de woningontwerpen duidelijk op elkaar afgestemd. Daarbij zijn de drie woningen niet exact hetzelfde.
- De woningen passen in het landelijk gebied, vormgeving kan hierop aansluiten door bijvoorbeeld het realiseren van een wolfseinde aan het uiteinde van de nok, of een dak met overstek.
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl van de woning. Hetzelfde geldt voor geluidsluwe gevels en openingen ten behoeve van geluidsluwe gevels.

Materiaal- en kleurgebruik

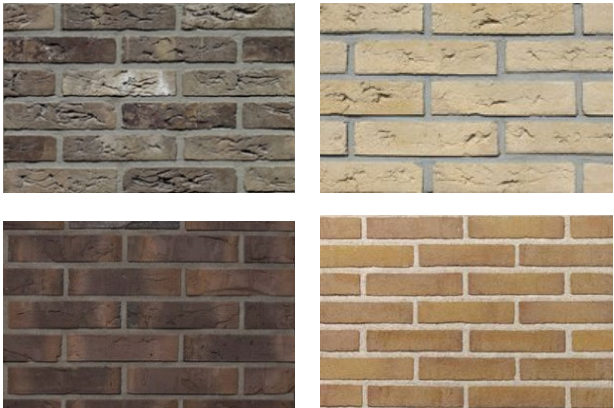
- Gevels worden (hoofdzakelijk) uitgevoerd in baksteen, waarbij een kleurenspectrum van beige tot (rood)bruin wordt gehanteerd. Witte gevels en accenten in hout zijn denkbaar, mits passend bij het totaalontwerp.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken, niet-glanzende dakpannen in antraciet of rood. Een rieten kap past ook goed in de omgeving.
- Accenten in kleur zijn denkbaar, mits ondergeschikt van aard en passend binnen het totaalontwerp.

K Bijgebouwen

- De bijgebouwen op ieder kavel staan op één lijn en functioneren als geluidswerend object tussen het spoor en de woning. Tussen de bijgebouwen is een geluidscherm aanwezig met een hoogte van 3,00 meter.
- De bijgebouwen staan op minimaal 2,00 en maximaal 10,00 meter van de achterste perceelsgrens.
- De maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,00 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 5,00 meter.
- De bijgebouwen hebben een zadeldak.



Voortuinzone van minimaal 10 meter aanwezig



Kleurenspectrum: beige tot (rood)bruin



Een woning met gemetselde plint en een gepleisterde gevel past ook op de locatie



Een woning met rieten kap past goed in de landelijke omgeving



Neutraal kleurgebruik



Bijgebouwen staan achter op het perceel en hebben een landelijke uitstraling en kap