

architectenbureau ir JS de Boer

inzake: nieuwbouw woonhuis en bijgebouw
Gooijerdijk 22-22A, Driebergen
betreft: toelichting inrichtingsplan
dd: 27 februari 2014

inleiding

In hoofdstuk 1 en 2 van het ontwerpbestemmingsplan worden de bestaande en de nieuwe situatie al beschreven. Deze toelichting is bedoeld om nader in te gaan op de overwegingen die een rol hebben gespeeld bij het ontwerp van het inrichtingsplan van het erf.

Ter voorbereiding van het opstellen van het inrichtingsplan zijn de uitgangspunten besproken met de landschapscoördinator, de heer Jaaltink, die aansluitend is geconsulteerd bij het opzetten van het schetsontwerp. Bronnen die bij de verdere uitwerking daarvan zijn geraadpleegd zijn o.a:

- beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering
- landschapsontwikkelingsplan Krommerijgebied+
- folderreeks Krommerijgebied+, nr 3: slagenlandschap
- Boerenerven in de provincie Utrecht: Kromme Rijgebied en Lopikerwaard

landschapstype

Het perceel Gooijerdijk 22-22A en de daarachter gelegen (natte) graslanden liggen aan de zuidzijde van de Gooijerdijk en grenzen aan de westzijde min of meer aan de Sterkenburgerlaan. Het gebied maakt daarmee deel uit van het agrarische coulisselandschap zoals dat in LOP en BKP is gedefinieerd en beschreven: het wordt gekenmerkt door *‘...de zeer herkenbare, historisch waardevolle strokenverkaveling. Het gebied wordt ruimtelijk ervaren als een half open landschap met een unieke afwisseling tussen open graslanden en langgerekte bospercelen. De langgerekte verkaveling wordt benadrukt door de smalle weilanden, de lange sloten en (greppels, de lange rijen knotwilgen langs de sloten en de genoemde) langgerekte bospercelen’*.

bebouwing en erf

Het plangebied betreft het erf van de monumentale boerderij met bijgebouwen, gelegen op de kop van de kavel. Het betreft -zoals gebruikelijk in dit gebied- een langhuis boerderij van het hallehuis type. De situering van de bestaande bijgebouwen is te verklaren uit de rol die de gebouwen in het verleden in het agrarische bedrijfsproces hebben gehad.

In die functionele, pragmatische geest doorredenerend hebben de nieuwe woning met bijgebouw elk weer een eigen plek in het ensemble van gebouwen op het erf gekregen. Daarbij is de balans gezocht tussen cultuurhistorie en beeldkwaliteit enerzijds (handhaving van het historische beeld van een boerderij met bijgebouwen) en functionaliteit in relatie tot het hedendaagse en beoogde gebruik anderzijds (diverse ‘bewoners’ van het erf, elk met hun eigen ‘biotoop’: zie ook de toelichting op het voorlopig ontwerp).

beplanting, erf inrichting

Het erf heeft al grote kwaliteit waar het de landschappelijke inrichting en beplanting betreft. De initiatiefnemer besteedt veel zorg en energie aan het onderhoud en de instandhouding daarvan. Hij heeft in de loop der tijd de beplanting, waar deze in het verleden verloren was gegaan, weer hersteld (vergelijk de luchtfoto’s van de situatie in 1950 en 1996 met die van 2011: zie www.webkaart.provincie-utrecht.nl).



1950



1996



2011

De bebouwing ligt tussen enerzijds een met bomen omzoomde boomgaard met hoogstam fruitbomen (ten westen) en anderzijds een langgerekt eiken geriefhoutbos (ten oosten). Tussen deze boomgroepen door is er doorzicht vanaf de Gooijerdijk naar de achtergelegen graslanden. De bestaande centrale ontsluiting van het erf speelt hier een belangrijke rol bij. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door een smal pad (graspad/karrensporen) met boombeplanting aan weerszijde, dat naar mijn weten de Gooijerdijk met de Langbroekerdijk verbindt. Eigenlijk een kleine zuwe, zou je kunnen zeggen, een voor dit gebied karakteristiek landschapselement.

Voor de voordeur van de boerderij staan nog twee oude perenbomen. De historische indeling rondom de monumentale boerderij (voortuin, bleekveld, moestuin) is nog in tact.

waterhuishouding

Het patroon van sloten en greppels is nog duidelijk herkenbaar en functioneert ook nog (), zij het dat ter plaatse van de bestaande veestal die gesloopt gaat worden, dit patroon is uitgewist door de aanleg in het verleden van verhardingen. *(In de nieuwe situatie wordt deze zeer verouderde en in slechte staat verkerende betonnen verharding overigens verwijderd. Per saldo wordt het bestaande oppervlak aan verharding in sterke mate teruggedrongen, hetgeen bijdraagt aan de waterhuishouding van het gebied. Voor numerieke gegevens: zie het ontwerpbestemmingsplan).* In het natte grasland achter het erf bevindt zich een poel.

nieuwe situatie

Het erf inrichtingsplan beoogt de nieuwe bebouwing op een passende manier in de bestaande structuur te incorporeren, met behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit en met herstel of verbetering van die kwaliteit waar die in verval is geraakt of ontbreekt.

circulatie en ontsluiting

De belangrijkste en meest dominante ontsluiting van het perceel vindt plaats via de centraal gelegen inrit bij de boerderij. In het verlengde hiervan ligt de centrale ontsluiting van het erf en het achtergebied. De inrit buiten het entreehek blijft als bestaand en is -net als de Gooijerdijk- geasfalteerd. Het gedeelte van de centrale as op het erf zelf, van het entree hek tot aan de achtergevel van de boerderij, blijft ook als bestaand: grind. Van daaraf is het pad verhard nieuw aan te brengen verharding van kleinere maat dan de bestaande betonnen verharding), ongeveer tot de achtergevel rooilijn van het nieuwe woonhuis. Daar gaat het pad over in een uiteindelijk onverhard pad.

Loodrecht op de centrale as ligt de bestaande, verharde dwarsweg die de bijgebouwen met elkaar en met de boerderij verbindt. Deze kruisende paden vormden en vormen ook in het nieuwe plan de hoofdstructuur van de verkaveling. Omdat niets verandert aan het verloop van dit pad, kan de bestaande beplanting er langs ongewijzigd blijven.

Op de luchtfoto uit 1950 is al een tweede ontsluiting vanaf de Gooijerdijk te zien die naar het bakhuis leidt. In de bestaande situatie is dat de entree naar de parkeerplaats voor bezoekers. De 3^e bestaande ontsluiting is die op de perceelgrens aan de oostzijde. Deze entree is voorzien om op termijn de entree te worden voor de nieuwe woning. Het karakter van deze toegangsweg zal landelijk blijven. Het pad wordt enigszins verhard om toegankelijkheid te waarborgen, maar blijft in principe een grasweg met 2 sporen. Het pad leidt uiteindelijk naar de dwarsweg van de hoofdstructuur. Het bijgebouw bij de nieuwe woning sluit hier op aan en biedt op die plek parkeergelegenheid aan 2 auto's.

open ruimte

De boerderij en de nieuwe woning hebben beide de open ruimte gekregen die bij hun typologie past:

-de boerderij, in de vorm van het halfverharde erf aan de zuidzijde, dat beschikbaar komt na sloop van de bestaande landschapontsierende schuur. Dit erf kan tevens dienst doen als terras bij het bijgebouw, maar ook als alternatieve parkeergelegenheid als dat nodig mocht zijn.

Aan de westzijde verandert er niets aan de bestaande situatie. Het betegelde plein tussen het voormalige bakhuis en de boerderij blijft ongewijzigd en blijft ook in de nieuwe situatie zijn huidige functies vervullen.

-de nieuwe woning, in de vorm van het nieuwe, halfverharde erf aan de noordzijde van het woonhuis. Dit erf doet ook dienst als voorruimte voor het nieuwe bijgebouw. Aan de zuidzijde is het uitzicht onbeperkt.

waterhuishouding

Ten behoeve van de afwatering van kwelwater en hemelwater blijven de sloten als bestaand en worden de greppels (in ere) hersteld die in de loop der jaren als het ware zijn weggepoetst. Door de lichte bolling van de langgerekte percelen zijn deze greppels van oudsher in het landschap aanwezig. Zij vergemakkelijken de afvoer van overtollig water in natte periodes en zullen droog staan in droge periodes. Ook uit oogpunt van Flora en Fauna ontwikkeling zijn deze greppels zeer waardevol

beplanting

In aanvulling op de bestaande beplanting (boomgaard, heggen, bomenrijen langs sloten, geriefhoutbos, e.d.) wordt de structuur van het erf verder ondersteund en benadrukt door aanvullende beplanting op -mede uit oogpunt van het gebruik- strategische plaatsen.

Zo voorziet het inrichtingsplan in de aanleg van erf afscheidingen door middel van streekeigen beplanting (zacht fruit struiken, klimroos, meidoorn haag) en/of houten hekken (neutrale kleurstelling of naturel hout).