

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE TOELICHTING INRICHTINGSVOORSTEL LANGBROEKERWETERING 29

NADERE ONDERBOUWING VOORGESTELDE VERKAVELING, INRICHTING EN ONTSLUITING

Op 4 oktober 2012 is door ons voor Landgoed Leeuwenburgh een principeverzoek ingediend voor het bouwen van twee woningen op het perceel Langbroekerwetering 29 te Driebergen. Op 15 januari is door het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het 'ruimte voor ruimte'-verzoek. De aanvraag was echter op stedenbouwkundige gronden nog niet aanvaardbaar. In een gesprek met de gemeente op 18 juli 2013 is overeengekomen een nadere onderbouwing van de gekozen verkaveling, inrichting en ontsluiting te geven. Hieraan wordt in dit schrijven voldaan.

Door de gemeente geformuleerde aandachtspunten.

De gemeente merkt op dat de positie van de gebouwen in de Principeaanvraag niet overeenstemt met het gewenste beeld zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering (BKP).

"Het perceel bevindt zich in een coulissen landschap. Dit is een landschap waar veel van het landschap zichtbaar is en behouden dient te worden. Het gebied kenmerkt zich door woningen die in de lengte staan. Op de kavelgrenzen staan vaak (knot)wilgen/elzen om de lengte assen te markeren en het landschap te verfraaien. De beoogde woningen dienen op een passende manier in het landschap te worden ingepast. Een handreiking hiervoor is het beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering. Het uitgangspunt bij het inpassen van nieuwe bebouwing is dat nieuwe bebouwing zich moet voegen naar het langgerekte karakter van de verkaveling en het coulisselandschap. Het zogenaamde langhuis is toegestaan, waarbij de voorzijde direct aan de ontginningsbasis wordt geplaatst. Uw huidige plan voldoet hier niet aan, aangezien één van de beoogde woningen haaks op de Langbroekerwetering is gesitueerd. In de bijlage vindt u randvoorwaarden waaraan uw plan dient te voldoen."

Als randvoorwaarden voor de aanpassing van het plan geeft zij de volgende richtlijnen mee:

- Rekening houden met uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering.
- Beide woningen evenwijdig aan de verkaveling situeren, zodat het zicht op het achterliggende open landschap zo open mogelijk blijft.
- De woningen qua morfologie en materialisering aan te laten sluiten op de directe omgeving.
- Gebruik te maken van traditionele materialen, zoals rode baksteen (al dan niet gepleisterd) voor de gevels, keramische pannen voor de kap en hout voor vensters, deuren en daklijsten/goten.
- Een verwijzing naar Leeuwenburghh te laten zien in de woningen: de woningen horen tenslotte nog steeds tot dit landgoed.
- Voor het opstellen van de plannen de Nota 'Buitens op de Heuvelrug' erbij betrekken.
- Voor de inrichting/beplanting van het erf, kan contact worden opgenomen met de landschapscoördinator om tot een passende erfbeplanting en invulling van het erf te komen.

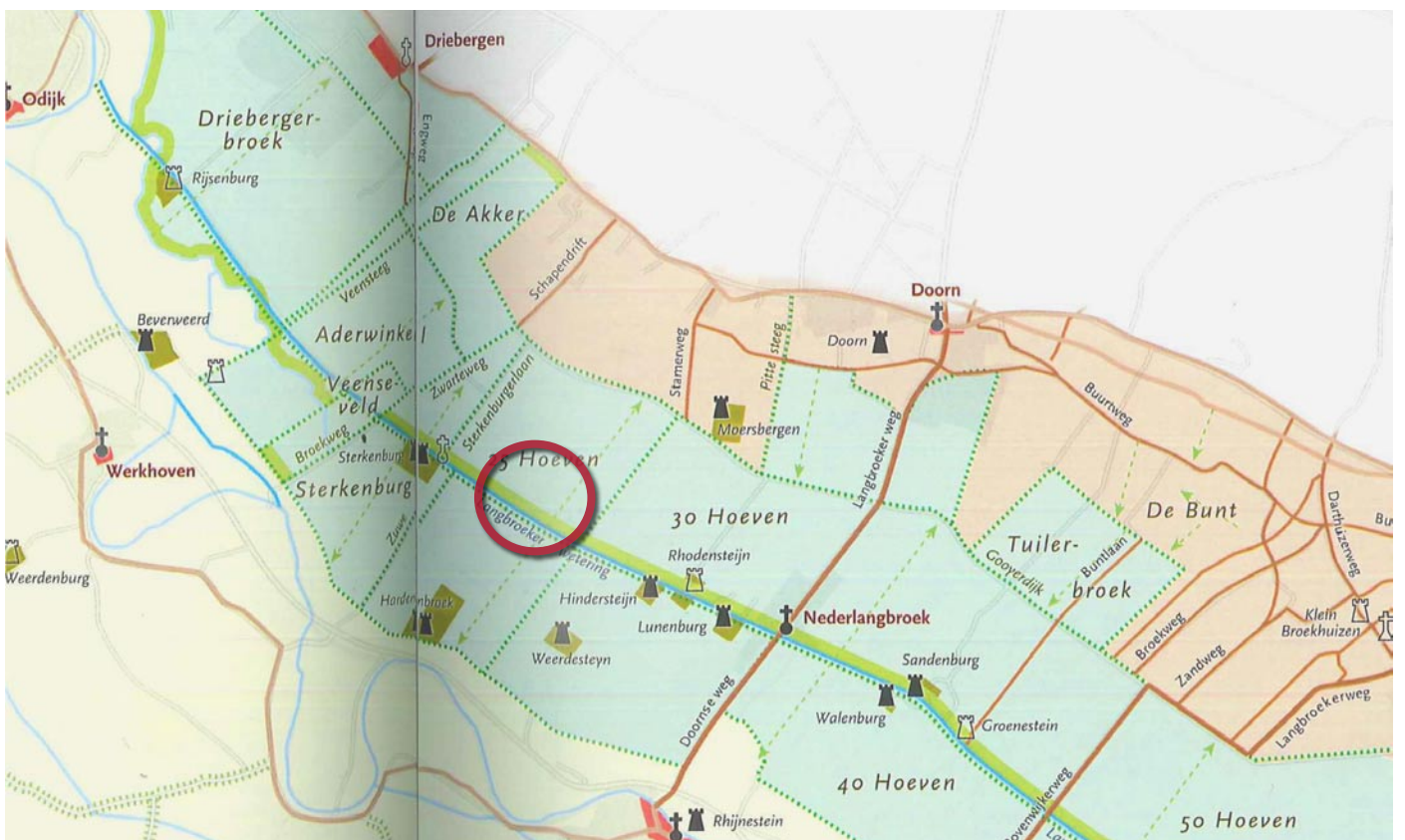
Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In het BKP behoort de locatie tot het coulissenlandschap. Er wordt voor het coulissenlandschap een indeling gemaakt in 4 zones met karakteristieke verschillen. De 2e zone (Sterkenburglaan – Langbroek) wordt gekenmerkt door meer bos-stroken en daardoor ruimtelijk een hogere dichtheid. De zichtlijnen evenwijdig aan de verkaveling naar de stuwwal ontbreken hierdoor veelal.

Bebouwing is in de 2e zone niet uitsluitend langs de wetering gelegen. Ook op zandopduikingen en langs dwarswegen komt bebouwing voor. Het gedeelte bevat diverse soorten bebouwing namelijk boerderijen, ridderhofsteden, poortgebouwen, follies en woonhuizen. De boerderijtypen variëren bovendien (o.m. langhuis en krukhuis).



*De huidige situatie van het landschap
(Luchtfoto Bing 2013)*



*De situatie met ontginningseenheden
(Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht 2005)*

Als visie voor het coulissenlandschap wordt vervolgens gegeven:

8.4 Visie coulissenlandschap

Algemeen uitgangspunt is het handhaven van het zeer fraaie coulissenlandschap met de kenmerkende copeverkaveling, de langgerekte bossen, lange zichtlijnen, de beplante zuwes, de unieke ridderhofsteden en de karakteristieke bebouwingslinten.

Cope-ontginningen:

- Toevoegingen van bebouwing moeten passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur en binnen het traditioneel voorkomende type van het langhuis. Variaties en experimenten zijn in dit cultuurhistorisch gave deelgebied niet toegestaan.
- Plaatsvervangende burgerwoningen in het kader van het "ruimte voor ruimte"-beleid dienen met zorg te worden ingepast. De kavelrichting is hierbij een belangrijke factor en ook de stijl van de bebouwing aansluitend bij de cultuurhistorie. De lange zijde van de woningen en de nokrichting moet qua situering meegaan binnen het langerekte perceel. De verhoudingen van de huidige woningen (grootte van de daken t.o.v. de gevels) dienen te worden gehandhaafd bij eventuele nieuwbouw.
- Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk (vanaf de weg gezien) achter de bestaande gebouwen plaatsen en niet naast de gebouwen. Slechts bij hoge uitzondering kan hiervan afgeweken worden, omdat de karakteristieke doorzichten anders dreigen te verdwijnen. Er dient te allen tijde voldoende ruimte over te blijven tot het naastgelegen perceel, zodat zicht op het achterliggende landschap gehandhaafd blijft.

Langbroekerdijk:

- Ten westen van Langbroek langs de Langbroekerdijk bij verbouw of vervangende nieuwbouw meer eenheid creëren in de diverse bebouwing qua materiaalgebruik, nokrichting in de lengte van de percelen, daktype, etc.
- De Langbroekerdijk vormt het hart van de copeontginning. Voor dit lint geldt strikte handhaving van het bestaande profiel, inclusief de wetering zelf, met het behoud van de open doorzichten tussen de boerderijen en woningen door. Hier geen extra opritten, bebouwing of wegbeplanting plaatsen.
- Bij nieuwbouw langs de Langbroekerdijk is alleen het langhuis toegestaan, tenzij sprake is van herbouw van een t-boerderij of krukboerderij. Voorzijde direct (5-10 m) aan de ontginningsbasis plaatsen.
- Geen beplanting toepassen tussen de wetering en de weg.

Bebouwing:

- Nieuwe boerderijen of woonhuizen bouwen in het langhuistype met een eenduidige hoofd- en dakvorm, met de nokrichting van de gebouwen parallel aan de kavelgrenzen. Alleen bij herbouw van een T- of Krukhuisboerderij deze typen toestaan en langs de Lekdijk T-boerderijen toestaan.
- Bebouwing in 1 laag met kap, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen. Afstemming met het bestemmingsplan is hier van belang.
- Hoofd- en bijgebouwen hebben een dakhellingshoek van minimaal 45 graden, zadeldak of mansardedak, met of zonder wolfseind. Dakkapellen beperken tot één per woning.

Materiaal, detaillering en kleur:

- Aansluiten bij materiaalgebruik dat hier van oorsprong voor komt, zoals gemetselde gevels, incidenteel toepassing van stucwerk, blauwgrijze en rode dakpannen of rieten daken en houten kozijnen en gevelbetimmeringen. Terughoudend omgaan met glas, spiegellende oppervlaktes, kunststof en trespas. Terughoudend kleurgebruik toepassen.
- Oorspronkelijke ornamenten en details voortzetten of met aandacht ontwerpen.

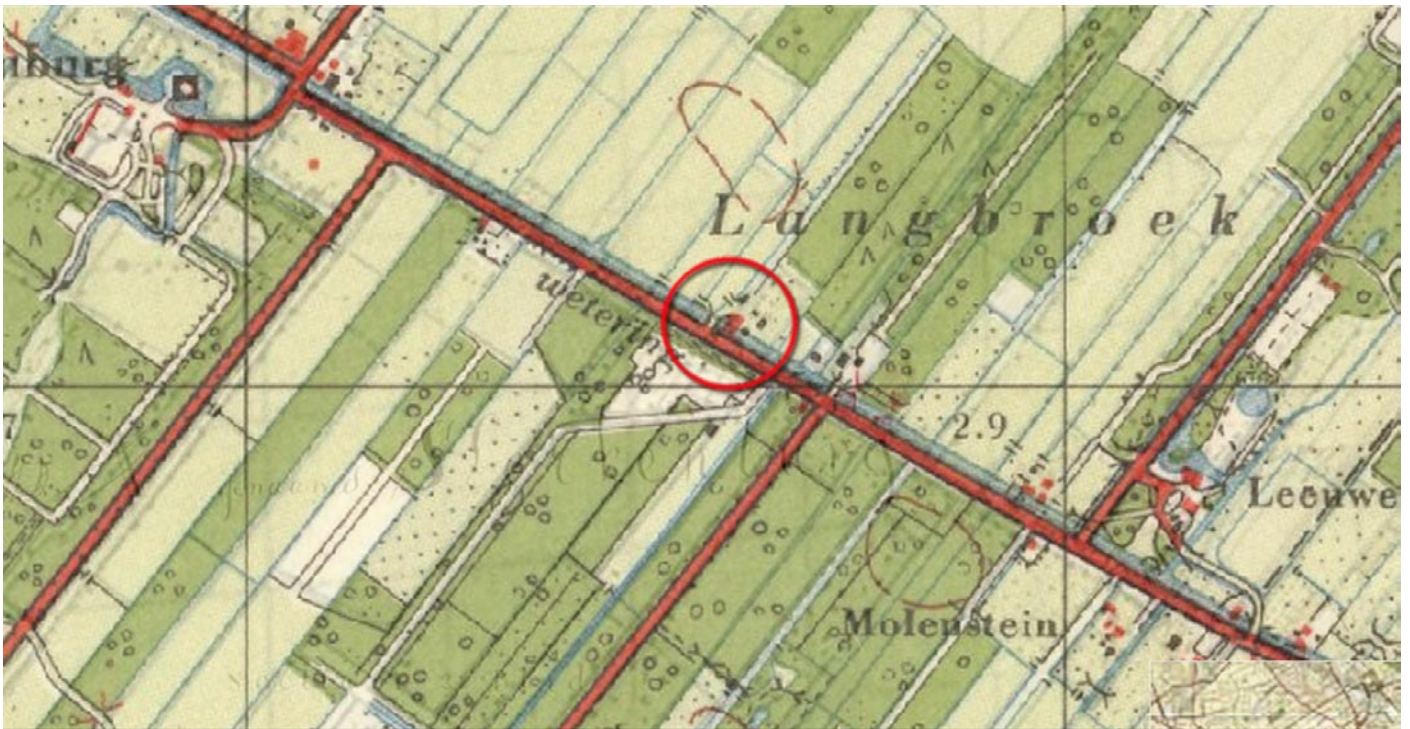
Erfbeplanting:

- Erfbeplanting dient in het coulissenlandschap het zicht op de achterliggende ruimte niet te belemmeren. Deze dient alleen evenwijdig aan de kavelgrenzen te worden aangebracht. Uitzondering daarop vormt eventueel erfbeplanting precies voor en achter de bebouwing of niet zichtbelemmerende beplanting van hooguit 1 m hoogte of bomen zonder onderbegroeiing.
- Met de erfbeplanting dienen bedrijfsgebouwen, silo's en hooi- en kuilvoeropslag ingepast te worden. Dit betekent niet dat de bebouwing verstopt moet worden. Aan de hand van een erfbeplantingsplan kan er eensprekend eigentijds goed inpasbaar plangemaakt worden, passend bij de specifieke locatie.

Eigen onderzoek

Onze eigen bevindingen ten aanzien van landschap, erven en bebouwing ondersteunen de hoofdlijnen en gestelde randvoorwaarden uit het BKP. In een klein onderzoekje naar de directe omgeving constateren we ten aanzien van Langbroekdijk 29 in het bijzonder dat:

- Het erf ligt in een meer gesloten bosrijk deel van het coulissenlandschap;
- De meeste erven liggen direct aan de wetering, enkele, vooral grotere erven liggen op enige afstand van de wetering;
- De erven worden afgewisseld met clusters arbeiderswoningen;
- Het aantal erven met een langhuis-boerderij is hier niet groot; er is eerder een grote variatie aan boerderij-typen en richtingen;
- Eén en ander (bosachtig, boerderijen deels van de weg af gelegen) is vermoedelijk het gevolg van een andere bodemgesteldheid (zandopduikingen) en/of grondwaterstand, waardoor hier beter van een variant gesproken kan worden dan van dezelfde soort slagenverkaveling als langs de gehele wetering wordt gevonden. Dit verschil wordt ook in het BKP onderkend;
- Wat betreft materiaalgebruik is er eenheid in het gebruik van baksteen, maar een grote variatie aan dakbedekkingen, dakvormen, dakhellingen, daklijsten en kleuren van het houtwerk.

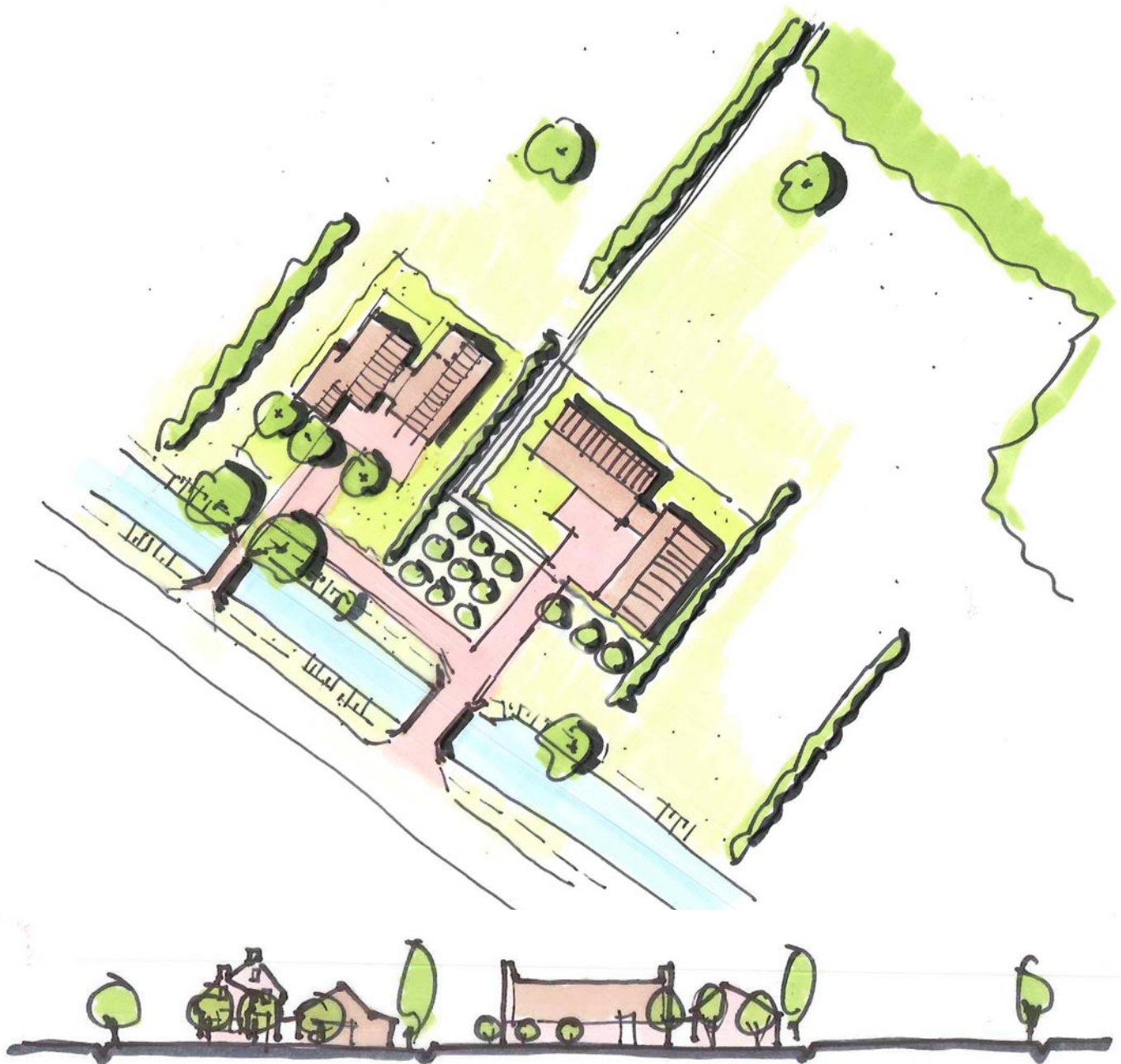


Kaart 1957 met toenmalig erf en oude brug

Aangepast voorstel

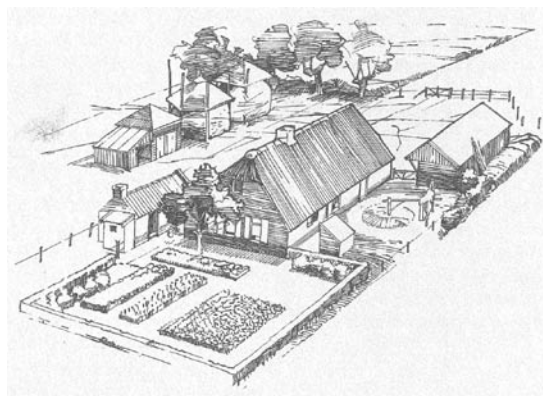
Gezien de vastgestelde ontwikkelingsrichting van de beeldkwaliteit aangevuld met waarnemingen uit ons eigen onderzoek, stellen wij in afwijking van het ingediende principeverzoek nu voor:

- Een compositie van twee erven met eigen gebouwen in plaats van één erf met gebouwen rond één voorruimte zoals voorgesteld in het principeverzoek. De combinatie van één erf met twee typen gebouwen – dwars en langs – komt van oorsprong slechts voor bij de 'burgen' (Leeuwenburgh, Sterkenburg), niet als gewone erven. Bij scheiding in twee erven met (eventueel) ieder een eigen gebouwricting wordt aangesloten bij de variatie aan richtingen in de directe omgeving.
- De ontsluiting te verzorgen over de bestaande brug met toegevoegd, op het oude brughoofd, een brug voor voetgangers en fietsers. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het gewenste ruimtelijke beeld.



Basisschets erfindeling met aanzicht vanaf de Wetering

- Een bijpassende erf-inrichting in te dienen waarin gebruik wordt gemaakt van de waardevolle bestaande beplantingen. Dit zal getekend worden door een landschapsarchitect in overleg met de landschaps-coördinator.



Een voorbeeld van een herkenbare erfinrichting

- In gevelindeling, toepassing van daklijsten en goten en in kleurgebruik van daklijsten, goten en kozijnen te zoeken naar herkenbare verwantschappen met Leeuwenburgh. De nieuw te maken brug zal in stijl zijn met het landgoedkarakter van Leeuwenburgh.



Voorbeeld van een stijlvolle voetgangersbrug



Kleuren en ornamenten van Landgoed Leeuwenburgh

COLOFON

opdrachtgever:

Landgoed Leeuwenburghh

P/a 't Schoutenhuis
Postbus 13
3930 EA Woudenberg

T: 033-2861166
F: 033-2863824
E: nijlant@schoutenhuisbv.nl

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.