

Broekweg 6-8

Leersum

Landschappelijke inpassing vrijstaande woning





PROJECT

Broekweg 6 - 8

Projectnummer: SR200038

INITIATIEFNEMER

Mevrouw M. van der Linden-Emanuel

Broekweg 6-8, Leersum

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM

7 juni 2021



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Context	6
3. Oorspronkelijke situatie	8
4. Huidige situatie	10
Foto's huidige situatie	12
5. Beoogde situatie	14
Erfinrichting	15
Landschappelijk	16
Referentiebeelden schuurwoning en erf	18



4 Plangebied in huidige situatie
(bron Google maps)



1. Inleiding

Op de locatie aan de Broekweg 6 - 8 in Leersum ligt een boeren ensemble met een veld aan de zuidwestzijde. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 19.500 m², waarvan ca. 14.500 m² in gebruik is als veld/natuur en 5.000 m² wordt gebruikt voor wonen / tuin.

Op dit moment staat in het bestemmingsplan dat er twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan plus een stacaravan.

Initiatiefnemer tevens eigenaar en huidige bewoner heeft de wens om het recht van de tweede woning in het hoofdgebouw uit te plaatsen en een nieuwe vrijstaande woning te bouwen ter plaatse van de huidige schuur.

In 1995 is door de gemeente Leersum een vergunning verleend voor de bouw van een tweede vrijstaande woning met garage op de Broekweg 6-8. Dit recht is inmiddels vervallen.

Initiatiefnemer heeft eerder al een verzoek voor deze wijziging bij de gemeente ingediend. Als reactie hierop is geschreven dat er gezocht kan worden naar een rechtvaardigingsgrond in de vorm van een wezenlijke toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van sloop en / of de realisatie van nieuwe natuur.

In dit rapport is te lezen wat de initiatiefnemer in de loop van de tijd heeft ondernomen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Een schetsmodel en referentiebeelden zijn toegevoegd om het mogelijke nieuwe indeling en beoogde sfeer zichtbaar te maken.



Zicht op veld ten westen van de bebouwing met takkenrillen en poel.



Zicht op de bestaande schuur vanaf het veld

2. Context

Het plangebied ligt op de overgangszone van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijnlandschap.

Het gebied tussen de Kromme Rijn en de Utrechtse Heuvelrug is een meer dan duizend jaar oud cultuurgebied. De rivier heeft een systeem van stroomruggen, vruchtbare bodems en een onregelmatige verkaveling achtergelaten. Naar de heuvelrug toe ontstaat er een slagenlandchap. Door de vele buitenplaatsen is een grote afwisseling ontstaan van (park)bos- en weidepercelen, laanstructuren en zichtrelaties vanaf buitenplaatsen. De vruchtbare gronden vormen een mozaïek van fruitboomgaarden, weiden en akkers.

Vanaf de 8ste eeuw werd er begonnen met het ontginnen van het terrein, er ontstonden langwerpige percelen haaks op de Gooyerdijk die voor de nodige afwatering zorgde. De langwerpige vorm van het plangebied maakt duidelijk dat dit onderdeel uit maakt van de slagenverkaveling.

Op een gegeven moment zijn de agrarische gronden rondom het plangebied in gebruik genomen door een tweetal kwekerijen, Interplant Roses en Darthuizer Boomkwekerij. Hierbij zijn er kassen gebouwd en is het open gebied beplant met kweekgoed.

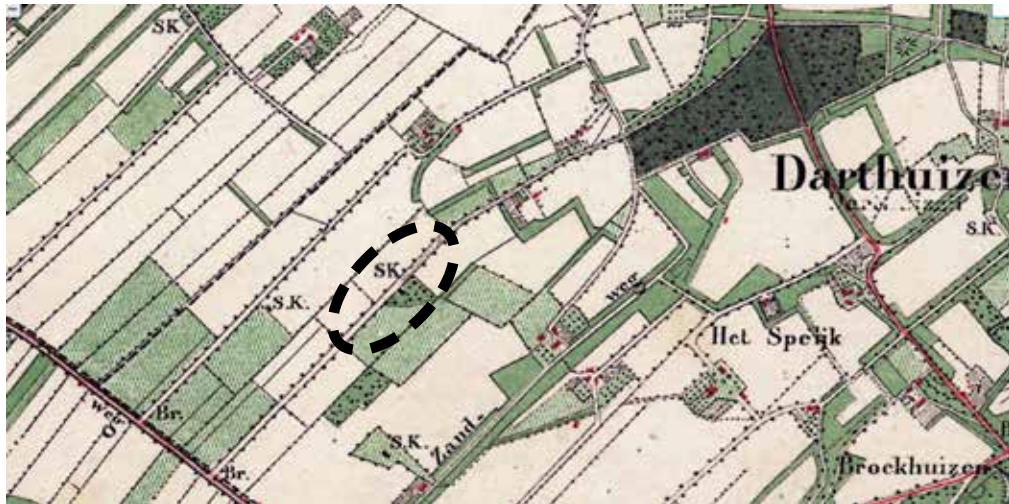
De sfeer van de huidige locatie is landelijk en het gebied leent zich voor natuur en recreatie. Toch kan daar op dit moment geen gebruik

gemaakt van worden omdat de Broekweg aan twee zijden wordt afgesloten met een slagboom ter bescherming van de percelen van de kwekerijen.

Deze kwekerijen zijn inmiddels verhuisd en er zijn plannen om het gebied van circa 26 hectare om te vormen naar groot natuurgebied met ruimte voor recreatie. Bij deze transformatie worden er ook 17 woningen en 2 landhuizen ingepast.



Schetsplan natuur en woningbouw ter plaatse van de kwekerijen Lieveense CSO
Stippellijn is aanduiding plangebied



Historische kaart 1900



Historische kaart 1920



Historische kaart 1970



Historische kaart 2000

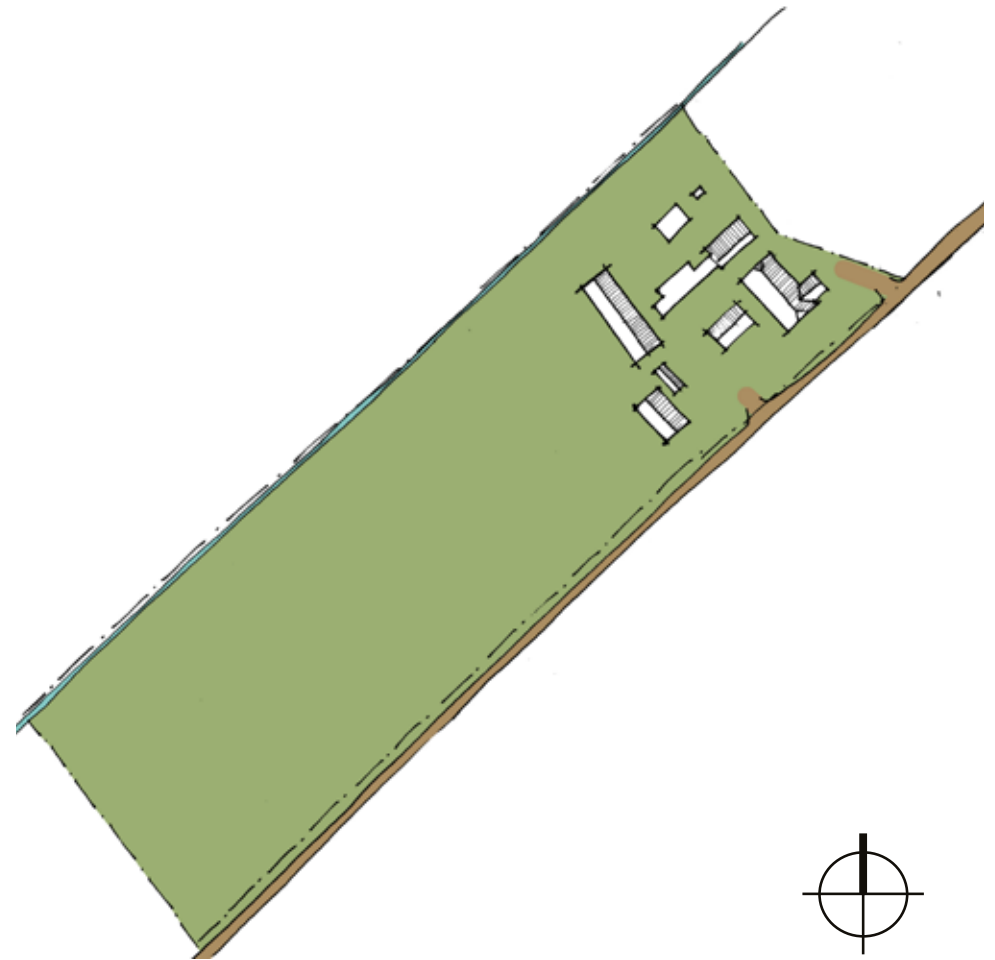
3. Oorspronkelijke situatie

Sinds 1900 is op dit perceel een boerenbedrijf gevestigd, tot aan 1995 bestond het perceel uit een weidegebied aan de zuidwestzijde en een bebouwd gebied aan de noordoostzijde. De bebouwing bestond uit de oorspronkelijke boerderij en diverse bijgebouwen, opstallen, overkappingen en een stacaravan.

In een stal werden koeien gehouden, de schuur naast de boerderij was deels in gebruik als opslag en deels als varkensstal. Aan de achterzijde van de boerderij stond een varkensschuur en een houten half open schuur ten behoeve van opslag van hooi en landbouwwerktuigen zoals een tractor. Achter deze opstallen stond een stacaravan die afgeschermd was met een schutting.

Het perceel was functioneel ingericht zonder veel oog voor de ecologie of de oorspronkelijke uitstraling van een kleinschalig agrarisch ensemble.

Er was geen randbeplanting, het erf werd omheind met een eenvoudig hekwerk van paal en draad.



Het erf rond ca. 1995



Situatie van rond 1995 met diverse opstallen en stacaravan, er zijn al diverse bijgebouwen gesloopt.

4. Huidige situatie

In de loop der jaren heeft de huidige eigenaar het bestaande boeren ensemble met veel zorg en gevoel voor stijl aangepast.

Voor de landschappelijke inrichting heeft de stuurgroep Kromme Rijn-landschap een voorstel gedaan. De heer Jaaltink heeft richtlijnen en een ontwerp opgesteld voor de herinrichting van het perceel. De initiatiefnemer heeft alle voorstellen die de stuurgroep heeft gedaan overgenomen en uitgevoerd. Landschapsbeheer Utrecht heeft deze voorstellen bekeken en als positief beoordeeld. Onderdeel van deze aanpassingen zijn het inplanten van 450 heesters en bomen t.b.v. de houtwal, de aanplant van een hoogstamboomgaard (12 bomen) en de aanleg van 241 m³ extra water. Voor het toevoegen van oppervlaktewater is een poel gegraven en de sloten aan de westzijde verbreed.

De houtwal is aangeplant langs de erfgrenzen, de boomgaard achter de boerderij.

Inmiddels zijn de planten en bomen gegroeid en de gegraven poel heeft veel flora en fauna aangetrokken. Het is goed zichtbaar hoe deze ingrepen het karakter van het landschap hebben versterkt en de ecologie ten goede zijn gekomen.

Het terrein rondom het boerenensemble is met passende streekeigen beplanting en verharding ingericht. Er zijn diverse soorten hagen aangeplant, streekeigen beplanting toegevoegd en een aantal solitaire bomen. De verharding bestaat uit boerengrind en gebakken klinkers.

De onnodige en vervallen bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 400 m² is rond 1995 gesloopt. De overige bebouwing is met behulp van een architect met veel gevoel voor historie gerestaureerd. Aan de westzijde van het hoofdgebouw is de varkensstal omgebouwd tot werkruimte / atelier.

De kapschuur achter de boerderij is karakteristiek en passend bij dit ensemble. Aan de westzijde van het erf staat een voormalige stal die nu in gebruik is als schuur en werkplaats. Het voornemen is om op deze plek de tweede vrijstaande woning te realiseren.

De foto's op de volgende pagina's geven een goed beeld van de huidige situatie van het perceel en de bebouwing.



Het erf en bebouwing in de huidige situatie

Aangepast bebouwing:

- Opstallen zijn gesloopt
- Bebouwing is gerestaureerd

Totaal oppervlakte gesloopt ca. 400 m²

Reeds toegepast landschappelijk:

- Een houtwal langs de weg is toegevoegd
- Een poel is gegraven
- Elzen geplant
- Een boomgaard op het erf toegevoegd
- Verharding en erfinrichting aangepast
- Hagen en solitaire bomen toegevoegd
- Takkenrillen toegevoegd
- Het veld wordt ecologisch beheerd

Totaal oppervlakte landschappelijk verbeterd ca. 18.000 m²

1 Hoofdgebouw boerderij - 242 m²

2 Kapschuur - 89 m²

3 Atelier - 81 m²

4 Schuur werkplaats - 224 m²

5 Boomgaard

6 Moestuin

7 Houtwal

8 Takkenril

9 Poel



Houtwal langs de Broekweg



De poel met twee elzen gegraven in 2000

Foto's huidige situatie



Noordelijke inrit



Bestaande schuur / werkplaats aan zuidzijde



Zicht op het veld gezien vanaf de tuin



Aanzicht bestaande schuur / werkplaats



Hoogstamboomgaard op het achtererf



Boeren ensemble gezien vanaf het weiland



Zijgevel bestaande schuur / werkplaats



Oorspronkelijke houten kapschuur achter de boerderij

5. Beoogde situatie

De wens van de initiatiefnemer is om op het huidige perceel in tweeën te splitsen en hier een tweede vrijstaande woning te bouwen waarin het echtpaar een duurzame en levensloopbestendige woning kan bouwen om zelf in te gaan wonen.

De beste plek voor een nieuw bouwwerk is ter plaatse van de huidige schuur en werkplaats, de vroegere veestal.

Dit is één van de grootste bouwwerken die nu op het perceel staan. Met de sloop van deze stal kan het aantal vierkante meters bebouwing op het perceel afnemen. Met de nieuwbouw ter plaatse van de huidige schuur wordt het authentieke boeren ensemble niet aangetast. De nieuwe bebouwing neemt qua oppervlakte wat af zodat de totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel ook afneemt.

De beoogde woning krijgt de uitstraling van een agrarisch bijgebouw met één laag en een kap met grote gelijkenis met de huidige schuur. De maximale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 600 m³ met een geïntegreerd bijbehorend bouwwerk (garage-berging) van 50 m². De bouw wordt duurzaam en zorgvuldig uitgevoerd met robuuste materialen in een neutrale kleurstelling. Ook wordt er natuurinclusief gebouwd zodat er ruimte wordt gecreëerd voor bijvoorbeeld vleermuizen en uilen.

Met de bouw van de nieuwe stalwoning is er de mogelijkheid om de huidige hoogstamboomgaard aan te vullen en uit te breiden over beide percelen. Dit element verbindt de twee percelen met elkaar en zorgt ervoor dat het huidige perceel en de bebouwing de uitstraling behouden van één bijpassend ensemble en erf.

De huidige inrichtingselementen blijven behouden, een tweede inrit is al aanwezig en zorgvuldig uitgevoerd in klinkers en boerengrind. Ook wanneer er nieuwe erfinrichtingselementen worden toegevoegd (zowel groen als verharding) is dit in overeenstemming en passend bij de huidige uitstraling en materialisatie.

Met deze aanpassing wordt ook het recht van het plaatsen van een stacaravan ingeleverd.

Erfinrichting



Schets beoogde situatie erfindeling

Woning op fundering en locatie huidige schuur

- Huidige locatie van de schuur/stal wordt gebruikt om een nieuwe woning (1) in te creëren;
- De huidige schuur/stal wordt een aantal m² verkleind zodat er in de beoogde situatie minder m² bebouwing op het terrein staat;
- Voorste gedeelte wordt in gebruik genomen als schuur / werkplaats het achterste gedeelte wordt woning met zicht op het veld (noord en zuidzijde);
- De nieuwe bebouwing wordt gebouwd in de sfeer, gevelindeling en materialisatie van de huidige schuur.
- Vanaf de Broekweg blijft het beeld van het bebouwingsensemble gelijk door te bouwen op de bestaande fundatie
- Voor zowel de bestaande woning en de nieuwe woning zijn geen extra bijgebouwen toegestaan, parkeren wordt opgelost uit het zicht en bij de nieuwbouw geïntegreerd in de in het hoofdgebouw;
- De architectuur van de nieuwbouw is passend bij het landschap en de bestaande bebouwing;
- De bestaande hoogstamboomgaard (2) wordt vergroot en verbindt de beide percelen ruimtelijk met elkaar;
- De huidige intritten blijven behouden en worden gebruikt voor de toegang van de bestaande en nieuwe woning.
- Bij de aanpassing van de schuur tot woning wordt natuurinclusief gebouwd.

Landschappelijk

Met deze aanpassing is er ook opnieuw gekeken wat er gedaan kan worden om op het erf en de weide meer landschappelijke en ecologische waarden te creëren.

Zowel Buro SRO als stuurgroep Kromme Rijnlandschap zijn zeer positief over de huidige inrichting en de ontwikkeling van de landschappelijke ingrepen die gedaan zijn in de loop der jaren.

In samenwerking met de stuurgroep Kromme Rijnlandschap is er een aanvullend landschapsinrichtingsplan ontwikkeld waarbij er een aantal nieuwe landschapselementen worden toegevoegd die zowel landschappelijk als voor de ecologie waardevol zijn.

1. Herstel en aanleg knotelzenrij h.o.h. 6 m. ter plaatse van de noordwestelijke erfgrans langs de watergang.

2. Verjongen bestaande houtwal door gefaseerde afzetting

3. Behoud van schaalgrasland met veel flora en fauna, 1x per jaar maaien en afvoeren. Eventueel bijzaaien met bloemrijk graslandmengsel voor meer soortendiversiteit.

4. Aanleg gemengde struweelrand als overgang naar het bosje. Breedte ca. 10 - 15 meter met soorten als lijsterbes, krent, vlier, vuilboom, rode

kornoelje en gewone vogelkers. Als overgang naar het grasland is hier ruimte voor ruigtekruiden. (mantel - zoomvegetatie)

5. Herstel en aanvullen van de bestaande boomgaard op het erf. Toevoegen van hoogstamfruit bestaande uit oude streekcrassen.

De overige elementen zoals de poel en takkenrillen moeten behouden blijven en gekoesterd worden.



Schets beoogde situatie aanvullende landschappelijke aanpassingen



Rij knotelzen



Mantel - zoomvegetatie



Schraal bloemrijk grasland

Referentiebeelden schuurwoning en erf







buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement