

ARCOM

architectuur

+ bouwmanagement

Datum : 20-03-2025
Betreft : Woningbouw Rottegatsteeg 1a Maarsbergen
Ons kenmerk : GAA\ARC-1225\BKP 250320

Beeldkwaliteitsplan – Rottegatsteeg 1a Maarsbergen



ADRES
Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

POSTADRES
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal

T +31 (0)318 64 55 52
E info@arcombv.nl
I www.arcombv.nl

KVK 30270707
BTW 821338158B01

BIC RABONL2U
IBAN NL30RAB0 0116915846

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2011 van toepassing.

Inhoud

1.	Ontstaansgeschiedenis en karakterisering van landschap en bebouwing	3
1.1.	De omgeving	3
1.3.	Kwaliteiten van het gebied	4
2.	De opgave.....	5
3.	Boerderijkavel Rottegatsteeg	7
4.	Uitgangspunt nieuwe invulling kavel Rottegatsteeg	8
5.	Beeldkwaliteit erfbouwring Rottegatsteeg	9
5.1.	Beeldkwaliteit bebouwing	9
5.2.	Beeldkwaliteit erfbeplanting	9
6.	Referenties schuurvolume	10
7.	Referenties erfbeplanting	11

1. Ontstaansgeschiedenis en karakterisering van landschap en bebouwing

1.1. De omgeving

De locatie Rottegatsteeg ligt ten oosten van Maarsbergen en is onderdeel van de Gelderse Vallei. De Gelderse Vallei is een van oorsprong drassig gebied wat zich van Veenendaal tot aan Amersfoort uitstrekte. Water uit de Rijn was in het beste geval hinderlijk en in het slechtste geval, bij overstroming, een bedreiging. Er zijn lokaal veel waterkeringen en dijken gebouwd om het water in elk geval uit de eigen landbouwgronden te weren (Slaperdijk ten oosten van Veenendaal, Monnikendijk bij Woudenberg). De noordelijk gelegen Luntersebeek was voor het gebied rond Maarsbergen niet effectief, pas toen er zuidelijk een doorgaand systeem van kanalen en daarmee ook afwatering werd aangelegd kon de waterstand in de Gelderse Vallei wat worden gereguleerd. Zo zijn de Bisschop Davidsgrijs (gemeente Veenendaal) en de Schoonderbeekse Grift gegraven en ook het Valleikanaal wat de Grift bij Veenendaal met de Luntersebeek verbindt en ook het deel Valleikanaal wat de Luntersebeek weer op de Eem aansluit. Dit zorgde ervoor dat de waterstand kon worden gereguleerd en dat de landerijen konden worden bewerkt. Het gevolg hiervan was, dat er lange rechte sloten werden gegraven die uiteindelijk in één van de griften uitmondden. Dit heeft in hoge mate het landschap bepaald. Door deze lange rechte sloten ontstond de strokenverkaveling, karakteristiek voor grote delen van de Gelderse Vallei.

De Rottegatsteeg ligt in zekere zin op de grens van twee verkavelingssoorten. Noordelijk en noordwestelijk van deze plek is de strokenverkaveling overduidelijk, maar in deze omgeving wisselt het enigszins. Op deze plek is er weliswaar sprake van strokenverkaveling, maar vlak ten oosten en ten westen van dit gebied is er mozaïekverkaveling. Ten westen van de Rottegatsteeg ligt boerderij De Meente (Woudenbergseweg 92), de weilanden eromheen hebben duidelijk een mozaïekverkaveling en ook ten oosten, noordelijk van de Rumelaarseweg is er sprake van een kampenlandschap, dus mozaïekverkaveling.

1.2. De locatie

De Rottegatsteeg komt als weg uit op de Griftdijk, deze ligt langs de Schoonderbeker Grift. De locatie ligt tot zuidelijk van de Schoonderbeker grift en maakt onderdeel uit van deze strokenverkaveling.

In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw was er door de beoogde productiviteitsgroei in de landbouw maar weinig aandacht voor het cultuurlandschap in het algemeen, zo ook in de omgeving van Maarsbergen. De ruilverkaveling was in volle gang, verspreid liggende percelen van verschillende boeren werden samengevoegd en herverdeeld. Veel boerderijen beschikten over relatief kleine landerijen die niet aaneensluitend verspreid in de buurt van de boerderij lagen. Er was wel sprake van schaalvergroting, maar met de komst van de trein en de aanleg van rijkswegen in de 19^e eeuw en snelwegen in de 20^e eeuw werden weilanden doorsneden met verkeersroutes, met versnippering en slechtere bereikbaarheid van landerijen tot gevolg. Samenvoegen en herverdelen bleek een effectieve methode om de landerijen weer aaneensluitend te krijgen en daarmee de productiviteit van de boerderijen te verbeteren.

Dit leidde er echter ook toe dat hoeves op ongunstige plekken bleken te liggen en op andere plekken weliswaar landerijen, maar geen bijbehorende boerderijen. Hierom zijn er in de loop van de jaren '70 en '80 op verschillende plekken nieuwe boerderijen gebouwd aansluitend aan de daarbij gelegen landerijen. De vrijkomende in onbruik rakende boerenhoeves kwamen binnen bereik van stedelingen die graag buitenaf wilden wonen.

Op het kavel Rottegatsteeg 1a stond tot in de jaren '70 geen bebouwing. Daarna werd het huidige boerenbedrijf op deze plek gevestigd; een woonhuis met loopstal en diverse schuren. Deze bebouwing is eigenlijk enkel in gebruik geweest en is nauwelijks uitgebreid.

1.3. Kwaliteiten van het gebied

- Het ruimtelijke agrarische landschap
- De coulissewerking, doordat de strokenverkaveling geaccentueerd wordt door boomsingels
- De afwisseling van verschillende landschapsinrichtingen; dichtbij strokenverkaveling, verderop mozaïekverkaveling.
- De verspreid liggende boerderijen
- Het rechte wegenpatroon begeleidende sloten en griften
- Een mix van boerderijen en daaraan gerelateerde bedrijfsactiviteiten
- De afwisseling in gebruik; weiland of landbouwgrond

2. De opgave

Aan de noordoostzijde van Maarsbergen, ten noorden van de A12 ligt de Rottegatsteeg. Deze weg verbond het dorp Maarsbergen met het noordoostelijk gelegen platteland en voerde langs diverse boerderijen naar de omgeving van Scherpenzeel. Het is een weg in de gemeente Maarsbergen die haaks loopt op de Schoonderbeekse Grift en zo een aantal kavels in de strokenverkaveling van deze omgeving ontsluit. Het betreft een weg die grotendeels kaarsrecht loopt, maar bij de overgang op de mozaïekverkaveling afbuigt en overgaat in de Strubbelenburg (gemeente Woudenberg). De scheiding strokenlandschap/mozaïeklandschap valt op deze plek bijna samen met de gemeentegrens.

De boerderij Rottegatsteeg 1a ligt vlakbij de kern van Maarsbergen. De bosrand ten noorden van Maarsbergen, ten noorden van de Haarweg vormt een vrij abrupte scheiding tussen het dorp en het platteland, de Rottegatsteeg steekt daar doorheen. Het gebied ten zuidoosten van de T-splitsing Haarweg-Rottegatsteeg is industrieterrein, maar noordelijk van de Haarweg wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. In de omgeving van de locatie is er echter enkel sprake van agrarische activiteiten, op een enkele Bed&breakfast na. De locatie ligt ver van de natuur af; de omgeving is cultuurgrond. Het grootste gedeelte van NatuurNetwerkNederland betreft de Utrechtse Heuvelrug en de uitlopers ervan. En hoewel het bosje ten noorden van de Haarweg tot NatuurNetwerkNederland behoort is dit slecht met de rest te verbinden. Zo is het ook niet logisch om een deel van het onderhavige kavel tot nieuwe natuur te bestemmen; het ligt ver van gelijksoortige natuur af en levert slechts een nieuwe losse snipper natuur op zonder enig verband.



Overzichtskaart NatuurNetwerkNederland

Het boerenbedrijf zal worden beëindigd, daarmee komen de gebouwen vrij voor een andere functie. Het gebied is onderdeel van de Gelderse Vallei. Gezien de cultuurhistorische waarde van het landschap dient bij de uitwerking van plannen de betreffende welstandskatern, de Kwaliteitsgids Gelderse Vallei, gehanteerd te worden.

Het plan is om de woning te laten staan en de overige opstallen te slopen waarbij er ruimte komt voor vervangende woonbebouwing in het kader van de VAB, de huidige rood-voor-rood-regeling.

Slopen van opstallen en nieuwbouw onder die VAB-regeling biedt kansen tot kwaliteitsverbetering in dit gebied. De huidige schuren zijn weinig karakteristieke en vrij utilitaire gebouwen die het einde van hun economische levensduur naderen. Vervangende woningbouw kan een kwaliteitsimpuls aan de ruimtelijke beleving op deze plek geven. Door het vervangen van de verspreid liggende volumes door een enkel kleiner woonvolume wordt het achterliggende landschap beleefbaar gemaakt.

De plekken waar de nieuwe bebouwing zal worden geplaatst zijn grotendeels al bepaald; er ligt een bouwvlak op het terrein waarbinnen ruimte is de woning op een betekenisvolle wijze te plaatsen.

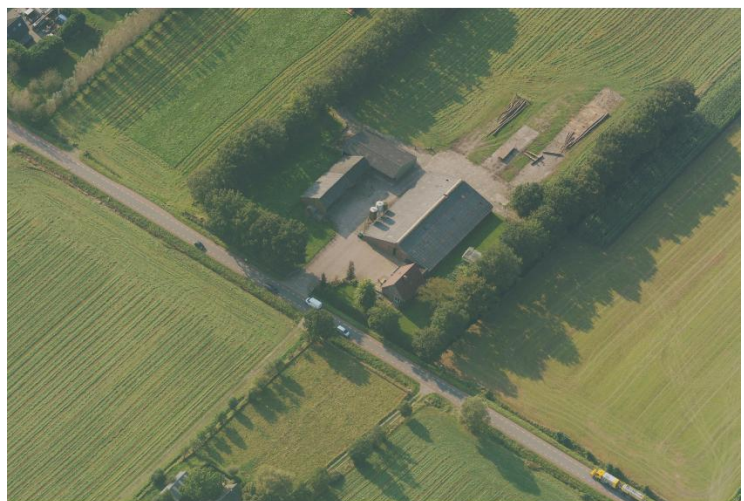
3. Boerderijkavel Rottegatsteeg

De boerderij bestaat uit verschillende gebouwen. Naast de woning, uitgevoerd in de gebruikelijke landelijke bungalow-stijl uit de zeventiger jaren, staat er een lange loopstal in metselwerk met golfplaat dak en een houten kapschuur met golfplaat dak. De inrit naar het erf is duidelijk gericht op de agrarische functie; breed en geeft toegang tot de kapschuur en de loopstal. De woning is nogal terzijde geplaatst op de kavel en staat met een bijkeukenachtige droogloop in verbinding met de loopstal. De hoofdtoegangsdeur is in deze droogloop aangebracht en naar het erf gericht en sluit aan op de bestrating voor de loopstal. De woonkamer is duidelijk op de Rottegatsteeg gericht. Aan de straatzijde van de woning is een dubbele deur met een terras wat uitkijkt over de voortuin, maar ook wordt de erfbestrating als terras gebruikt, het is tenslotte de zuidzijde van de woning. De noordzijde van de woning is vrij gesloten, met een enkel raam en deur, al was het maar vanwege de moestuin aan deze zijde van de kavel.

Als voorbeeld van een nieuw erf uit de ruilverkavelingsperiode heeft het erf enige waarde, om dit als tijdsbeeld te behouden kan het woonhuis behouden blijven en het erf heringericht.



Aanzicht huidige erfbebouwing



Luchtfoto huidige bebouwing

4. Uitgangspunt nieuwe invulling kavel Rottegatsteeg

Voor de opzet op het kavel wordt uitgegaan van een erf-concept. De huidige inrichting is een erf, de toekomstige inrichting mag opnieuw een erf zijn, maar dan met een woonfunctie. Dan dient er echter wel hiërarchie in de gebouwen aangebracht te worden. Een erf bestaat immers doorgaans uit een woongebouw, al of niet met aangebouwde deel en één of meerdere schuurvolumes. Aangezien de woning met de huidige uitstraling bewaard blijft, is het logisch de andere gebouwen de uitstraling van schuurvolume te geven. Zie verder hoofdstuk 5.1 en 6 voor karakteristieken en referentiebeelden.

De bestaande inrit blijft gehandhaafd, maar kan vanwege de gewijzigde functie wel iets versmald worden. Deze fungeert als toegang tot het erf. Om de footprint van de woningen beperkt te houden en om het erf-idee (woning met meerdere bijgebouwen) sterk te maken is ervoor gekozen een extra volume; een gezamenlijke schuur, te realiseren. De eerder genoemde karakteristiek van het erf (de inrit geeft in de eerste plaats toegang tot de schuren) kan behouden blijven door één van de nieuwe volumes in het verlengde van de inrit te positioneren. Het andere volume, een woonvolume wordt voorop het kavel, maar terugliggend ten opzichte van de boerderijwoning geplaatst. Door deze terug te plaatsen ontstaat er hiërarchie tussen de boerderij-woning en de andere gebouwen. Door de materialisering wordt het onderscheid tussen de boerderij-woning en de gebouwen met een schuurkarakter versterkt.



Het reduceren van het gebouwde volume op dit kavel kan ertoe leiden dat de nieuwe volumes wat op afstand van elkaar komen te staan. De berging als gezamenlijke/gedeelde schuur als derde volume op het kavel tussen deze beide te plaatsen voorkomt dit en zo wordt het samen één erf.

5. Beeldkwaliteit erfbebouwing Rottegatsteeg

5.1. Beeldkwaliteit bebouwing

Indien de opbouw van het cluster een erf moet representeren dient er een mate van verscheidenheid te worden opgebouwd. De verschillende gebouwen hebben een verschillende uitstraling, de ene meer boerderij-achtig, de andere meer schuurachtig.

De nieuwe volumes worden ontsloten vanaf het erf en hebben hun privétuin aan de zijkant of achterzijde van het perceel, afgekeerd van de openbare weg.

Het **boerderijachtige** volume wordt gevormd door de bestaande boerderijwoning. Hoewel deze er meer als landelijke bungalow uitziet dan als een klassieke boerderij heeft deze historische waarde vanwege de ruilverkavelingskarakteristiek.

De **schuurachtige volumes** worden uitgevoerd als enkelvoudige volume in naturel of zwart hout met rieten of grijze-pannen dekking. De schuurvolumes zijn niet voorzien van dakkapellen of schoorstenen, incidentele verbijzonderingen aan de goot (gedeeltelijk verhoogd) of aan de kopgevels zijn toegestaan.

Dit om ervoor zorg te dragen dat de nieuwe volumes het vaak basale en utilitaire karakter van schuren bij boerderijen op het platteland weerspiegelen.

De overige, ondergeschikte bijgebouwen zijn vrijstaand en bevinden zich minimaal 3 meter achter de achtergevel van het hoofdvolume. Deze bijgebouwen bij de schuurachtige volumes dienen zich ook als schuur te manifesteren en daarom een gelijksoortige materialisatie en uitstraling te hebben.

5.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting

Het erf zal een verantwoorde landschappelijke inpassing moeten krijgen.

De inrichting van dit kaveldeel, wat eerder bebouwd was, dient in zijn geheel een groen karakter te krijgen.

Uitgaande van een erf is er één inrit als ontsluiting voor meerdere woningen, deze gezamenlijke inrit en het aansluitende, met de auto begaanbare terrein bij de woningen mag worden bestraat. Hoge bomen zijn slechts op de randen van het erf toegestaan. Op deze wijze omzoomt een bomenrij het erf en houdt het bij elkaar. Er mogen bomen los van de boomsingels in de tuinen worden geplant, maar dit dienen laagblijvende bomen te zijn die qua hoogte van nature ondergeschikt blijven aan de bomen aan de randen van het terrein.

Langs de gebouwde volumes en tussen deze volumes door dient de begroeiing laag te blijven, zodat er doorzicht over het terrein blijft op het achterliggende agrarisch gebied.

De particuliere tuinen zijn vrij, mits groen. Bestrating is in zeer beperkte mate toegestaan; enkel als terras. De invulling van het groen in de tuinen of om de tuinen heen als begrenzing van de privétuin, alsmede op het voorterrein dient ingericht te worden met elementen die in deze streek karakteristiek zijn voor de randen van een erf. Dit is verwoord in één van de Kwaliteitskaternen, in dit geval de Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug uit 2011. Hierin staan groene landschapselementen die als afscheiding kunnen worden gebruikt, maar ook meer algemene landschap-eigen elementen als houten landhekken.

6. Referenties schuurvolume



Kenmerken: resultaat oogt als een enkelvoudig stevig hoofdvolume in zwart of naturel hout met pannendekking. Lage goot, zadeldak, gevelopeningen met een grote maat op de begane grond, ondergeschikte gevelopeningen op de verdieping, weinig verbijzondering binnen het gevelmateriaal, geen elementen als dakkapel of schoorsteen op het dak toegestaan, moderne uitstraling.



7. Referenties erfbeplanting



Kenmerken: erfscheidingen onderling en naar de weilanden in de lengterichting (dwars op de richting van de weg) eenvoudige erfeigen hagen (beuken, laurier), in dwarsrichting (parallel aan de weg) in open houten hekken. Zijdelingse erfscheidingen naar de weilanden in grotere landschappelijke elementen als hoge boomsingels. Tuinen mogen worden voorzien van een enkele solitaire boom.



Opgesteld door:

ARCOM Partners B.V.

Ir. G. Arkema