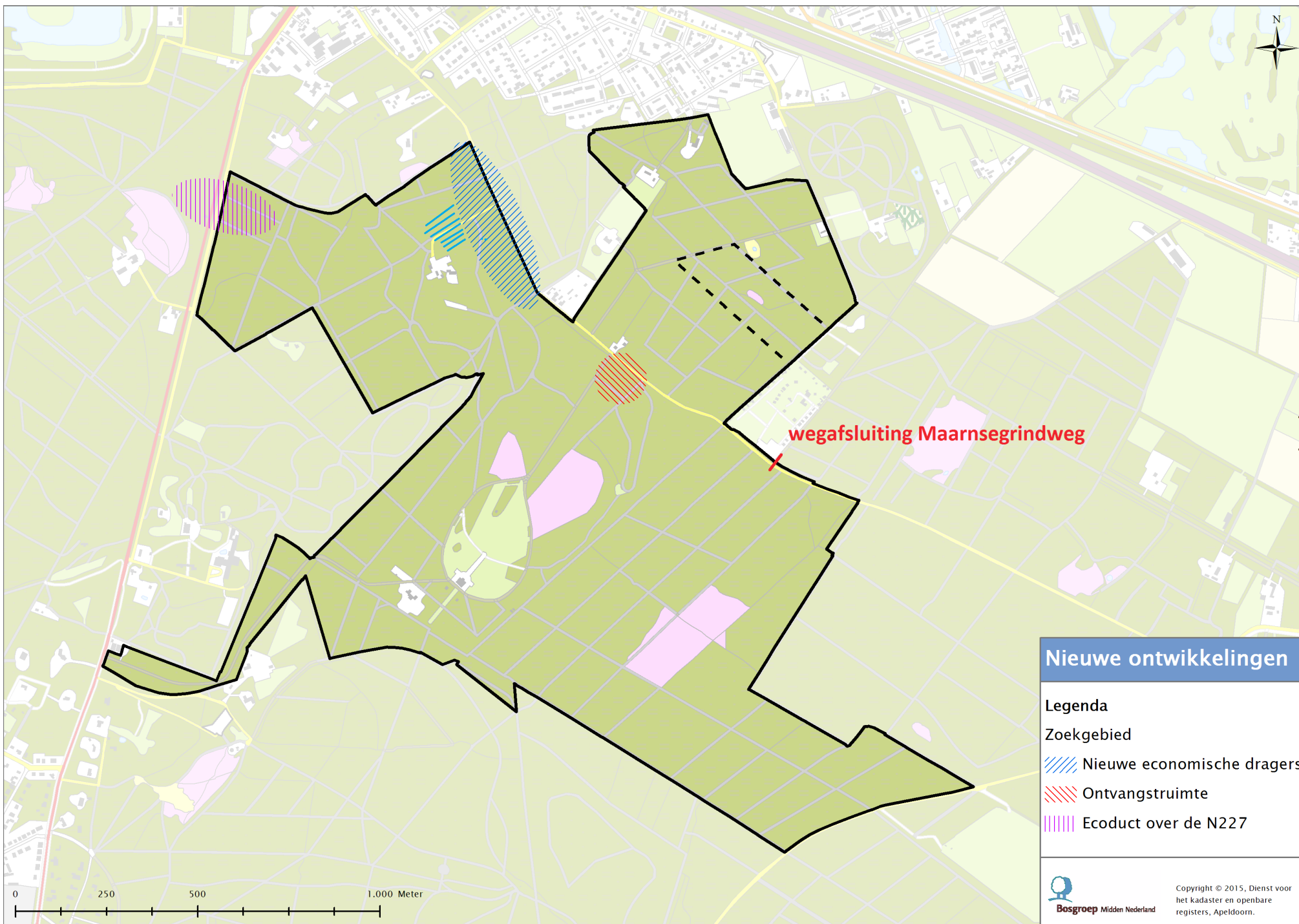


WONEN IN HET BOS & ONTVANGSTRUIMTE / WERKSCHUUR

LANDGOED HUIS TE MAARN

STEDENBOUWKUNDIG KADER

10 APRIL 2017



INLEIDING

De opgave

Veel particuliere landgoedeigenaren hebben moeite om hun exploitatie sluitend te krijgen en te houden. Dat bedreigt het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed en de landschappelijke en natuurlijke waarden die op het landgoed zijn gelegen. Om de exploitatie structureel gezond te krijgen, kunnen in bepaalde gevallen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan op het landgoed. Uiteraard dient hiervoor eerst een goede onderbouwing te worden gegeven en vervolgens een ontwikkelkader te worden opgesteld (Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen, provincie Utrecht, juli 2014).

Dit is bij Huis te Maarn aan de orde. Op het landgoed kunnen enkele nieuwe economische dragers worden gerealiseerd die bijdragen aan de duurzame instandhouding van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden op het terrein. De landgoedeigenaar, de vierde generatie familie van Notten, heeft hiervoor ambities geformuleerd en vastgelegd in de Toekomstvisie Huis te Maarn (maart 2016). Deze ambities worden breed gedragen door de familie en zijn afgestemd met de medebewoners van het landgoed.

In overleg met de betrokken overheden zijn in het kader van het KAMM-convenant een aantal opties onderzocht voor mogelijke nieuwbouw op het landgoed. Dit heeft geresulteerd in zoekgebieden

waarbinnen een potentieel nieuwbouwprogramma gerealiseerd zou kunnen worden. In het geval van Landgoed Huis te Maarn gaat het om de nieuwbouw van drie (grondgebonden) woningen en een kleinschalige ontvangstruimte/werkschuur (met ondersteunende horeca).

Het zoekgebied voor wonen ligt aan de rand van het landgoed, langs de Maarnse Grindweg en aan de toegangsweg richting het terrein van Houthandel J.G. van Dijk (Maarnse Grindweg 26). De zoeklocatie voor de ontvangstruimte/werkschuur ligt eveneens aan de Maarnse Grindweg, maar dan meer centraal op het terrein (zie afbeelding op pagina 2).

Bij de keuze van de zoekgebieden op Landgoed Huis te Maarn zijn de volgende criteria gehanteerd:

- ligging aan een verharde weg (Maarnse Grindweg) i.v.m. bereikbaarheid en aansluiting op nutsvoorzieningen;
- clustering met aanwezige woningen (wonen in het bos);
- benutten kwaliteit hoogwaardig woonmilieu (wonen in het bos);
- minimale aantasting van ecologische waarden;
- koppeling aan de buitenplaats (ontvangstruimte/werkschuur);
- centrale ligging op het landgoed (ontvangstruimte/werkschuur);
- sociale controle vanuit omliggende woning (ontvangstruimte/werkschuur).



Stedenbouwkundig kader

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aan de landgoedeigenaar gevraagd om een stedenbouwkundig kader op te stellen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het landgoed. Hierin worden de volgende zaken nader uitgewerkt:

- ruimtelijk concept (de gewenste uitstraling van de gebouwen, positionering en oriëntatie van gebouwen en kavels, kavelgrootte);
- ontsluiting en parkeren;
- landschappelijke inpassing (o.a. aansluiting op bos, natuurlijke erfafscheiding, erfbepaling);
- aansluiting op de omgeving (o.a. wandel- en fietsroutes, laanstructuren, zichtassen, natuurwaarden);
- gebouwtypologie (uitwerking grondgebonden woningtype / ondersteunende horeca);
- bouwmassa en -volume (bebouwd oppervlak, bouwhoogte, kapvorm, aan- en bijgebouwen);
- beeldkwaliteit (architectuur, materiaalgebruik).

Proces

Het stedenbouwkundig kader is opgesteld door het Utrechtse bureau Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* in opdracht van Landgoed Huis te Maarn. Daarnaast is een separate verkenning uitgevoerd naar de (mogelijke beïnvloeding van) aanwezige natuurwaarden, die inzichtelijk maakt wat de haalbaarheid van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen is in het licht van de Flora- en Faunawet en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (Van den Bijstel ecologisch onderzoek, december 2016).

Gedurende de uitwerking van het stedenbouwkundig kader heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Utrechtse Heuvelrug (november 2016 en maart 2017) en tussentijdse afstemming met de provincie Utrecht. Daarnaast zijn de voorgenomen plannen op het landgoed gecommuniceerd richting bewoners en vrijwilligers. Voor omwonenden en andere belangstellenden zal nog een informatieavond worden georganiseerd.



Ruimtelijke analyse en variantenstudie

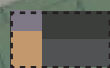
In een eerste tussenrapportage (18 november 2016) zijn de resultaten vastgelegd van een ruimtelijke analyse en variantenstudie voor de drie (grondgebonden) woningen en de ontvangstruimte op het terrein van Landgoed Huis te Maarn. Om te bepalen waar de nieuwbouw van de woningen en de ontvangstruimte binnen de aangegeven zoekgebieden het beste gerealiseerd kan worden, is eerst een ruimtelijke analyse van de huidige boskwaliteiten (boomsoorten, mate van onderbegroeiing, natuurwaarden en laanstructuren) uitgevoerd.

Op basis van die analyse is een aantal varianten onderzocht voor de nieuwbouw van de woningen in het bos. Deze varianten zijn gebaseerd op de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- minimaliseren van de aantasting van het areaal bos (voorkomen van versnippering);
- voldoende afstand houden tot de aanwezige natuurwaarden (o.a. een poel);

- benutten van de diversiteit aan boskwaliteiten als groene woonkwaliteit (wonen in bos / wonen aan de bosrand / wonen aan een boslaan);
- aansluiten bij de bestaande infrastructuur (verharde wegen);
- in stand houden van de bestaande bospaden (onverharde wandelroutes);
- zorgen voor voldoende lichttoetreding op de woonkavels (en in huis);
- gunstige oriëntatie op de zon (tuin bij voorkeur op het zuiden/zuidwesten georiënteerd);
- voldoende afstand tot de omliggende (woon)-bebouwing op en naast het landgoed;
- benutten van kansen voor natuurontwikkeling (met bijv. mogelijkheden voor realisatie heidecorridor).

De variantenstudie heeft geleid tot een voorkeursmodel (zie afbeelding op pagina 6), dat nader is uitgewerkt in het voorliggende stedenbouwkundig kader voor het wonen in het bos en een nieuwe ontvangstruimte op Landgoed Huis te Maarn.



woning met bijgebouwen (bouwvlak 10 x 15 meter)

tuin rond woning (onbebouwd deel van het bouwperceel)

tuinkavel

bospad (inrit vanaf de weg)

grasberm naast bospad

bosstrook

open natuurterrein

0 10 25 50 m

10.1

WONEN IN HET BOS | LANDGOED HUIS TE MAARN

Wonen in het bos

Aan de noordoostzijde van Landgoed Huis te Maarn worden drie woonkavels gerealiseerd in het bos. De kavels liggen op enige afstand van de openbare weg en gaan verscholen achter een brede bosstrook. Langs de Maarnse Grindweg heeft de bosstrook een breedte van circa 35 tot 40 meter. Aan de noordrand van het terrein wordt een bosstrook aangehouden van 40 meter tot aan de eigendomsgrens van het landgoed. Aan de zuidzijde bedraagt de bosstrook tenminste 23,5 meter tot aan de toegangsweg naar de houthandel.

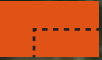
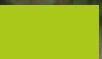
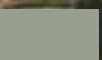
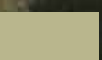
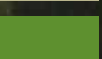
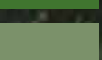
Aan de zuidwestzijde van de kavels wordt een open natuurterrein gecreëerd (circa 7.500 m²) met mogelijkheden voor heideherstel. Hierdoor neemt de biodiversiteit van het bosgebied toe en wordt een stapsteen toegevoegd aan de gewenste ecologische verbinding over het centrale deel van de Utrechtse Heuvelrug. Voor de toekomstige bewoners van de drie kavels betekent de ligging aan het open natuurterrein bovendien dat er voldoende lichttoetreding is op het perceel, zowel in de achtertuin als in de woning. Daarnaast biedt het open veld achter de woning een prachtig uitzicht over de aangrenzende natuur.

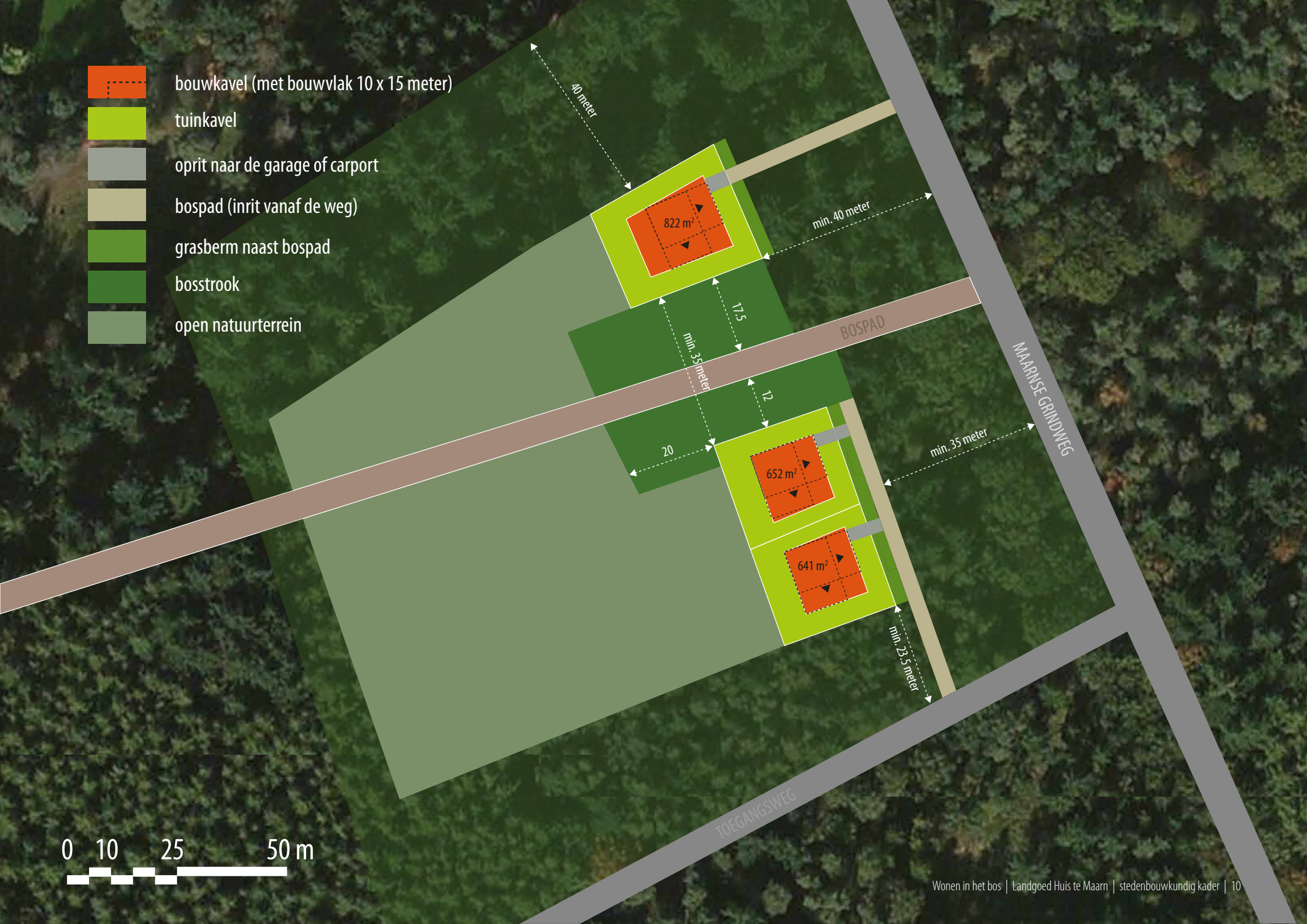
Tussen de woonkavels in ligt een 35 meter brede bosstrook waarbinnen het aanwezige onverharde bospad wordt gehandhaafd. Dit pad is en blijft opengesteld voor wandelaars op het landgoed.

Aan weerszijden van het pad wordt bosplantsoen bijgeplant, dat zich op termijn kan ontwikkelen tot een bossingel met een onderbegroeiing van struiken. Hiermee wordt de inkijk en toegang naar de achterliggende woonkavels belemmerd en kan de privacy voor de bewoners worden gewaarborgd. Dit bosplantsoen wordt om diezelfde reden (privacy, inkijk en toegang) aan de zuidwestzijde van het pad nog circa 20 meter doorgezet, tot voorbij de achterste perceelgrens van de woningen.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonkavels vindt plaats via een bospad van 3.50 meter breedte met halfverharde rijsporen. Het ene bospad verbindt de meest noordelijk gelegen woonkavel met de Maarnse Grindweg. Het andere pad is bereikbaar via de toegangsweg richting het terrein van de houthandel. Voor de woonkavels kan in de grasberm worden geparkeerd, op informele wijze tussen de bomen. Dit parkeren is bedoeld voor bezoekers van de woningen. Voorkomen dient te worden dat ook andere mensen hun auto's hier gaan parkeren, bijvoorbeeld als zij in het bos willen gaan wandelen. Dit kan door aan het begin van de inrit een bordje met 'privé' of 'inrit uitsluitend voor bewoners' te plaatsen. Bewoners parkeren zelf op eigen terrein. Daarbij wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze auto's kunnen op de oprit staan, in een garage of onder een carport.

-  bouwkafeel (met bouwvflak 10 x 15 meter)
-  tuinkafeel
-  oprit naar de garage of carport
-  bospad (inrit vanaf de weg)
-  grasberm naast bospad
-  bosstrook
-  open natuurterrein



0 10 25 50 m

De kavels

De drie woonkavels hebben een oppervlakte van respectievelijk 641 m² (kavel 1), 652 m² (kavel 2) en 822 m² (kavel 3). De kavels bestaan uit een woongedeelte (bouwkavel) en een deel dat is bestemd voor de privétuin (tuinkavel). De tuinkavels grenzen aan het open natuurterrein. Hierdoor is er enerzijds voldoende lichttoetreding op de kavel en anderzijds fraai uitzicht vanuit de woning en tuin over het natuurgebied.

Op de bouwkavel wordt het woonhuis gebouwd, binnen een bouwvlak van maximaal 10 x 15 meter. Binnen dat bouwvlak dient zowel het hoofdgebouw (het woonhuis) alsmede alle aan- of uitbouwen te worden gerealiseerd (bijvoorbeeld een tuinhuisje of schuur). Er worden bij voorkeur geen losstaande bijgebouwen gebouwd, maar uitsluitend aan- of uitbouwen die vast zitten aan het hoofdgebouw. Op deze wijze kan alle bebouwing zo veel mogelijk worden geclusterd en geïntegreerd met het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.

Rondom de bouwkavel ligt de tuinkavel. De tuinkavel is aan de voorzijde van het perceel en aan de beide zijkanten van het woonhuis 5 meter breed. Deze strook doet dienst als privétuin rondom het huis en heeft een groen boskarakter ('bostuin'). Het bos loopt zo dus gevoelsmatig door in de tuin tot aan de voor- en zijgevel van de woning. Behoudens een oprit of een pad naar de voordeur van de woning is verharding niet toegestaan in de tuinkavel.

Verder dienen alle bestaande bomen, die na oplevering van de bouwrijpe kavel in de tuinkavel zijn achtergebleven, gehandhaafd te blijven in de tuinkavel.¹ Als er toch bomen verwijderd moeten worden, bijvoorbeeld tijdens de bouwwerkzaamheden, dan dient hiervoor een kapvergunning te worden aangevraagd. Bovendien zal er voor elke gekapte boom weer een boom van de eerste orde moeten worden terug geplant elders binnen de tuinkavel.

Tussen de twee aan elkaar grenzende woonkavels in bedraagt de breedte van de tuinkavel 3.50 meter. De totale afstand tussen beide bouwkavels bedraagt dus 7 meter (2 x 3.50 meter). Aan de achterzijde van de woning is de tuinkavel 7 meter breed.

Positionering van gebouwen binnen het bouwvlak

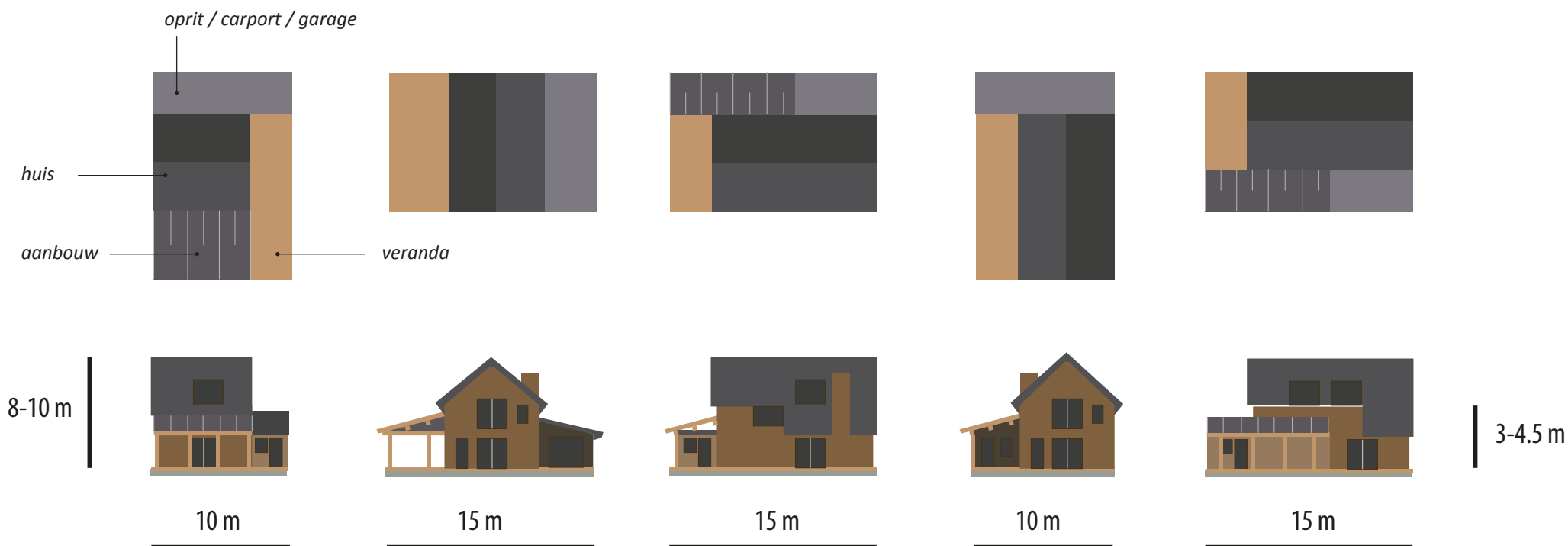
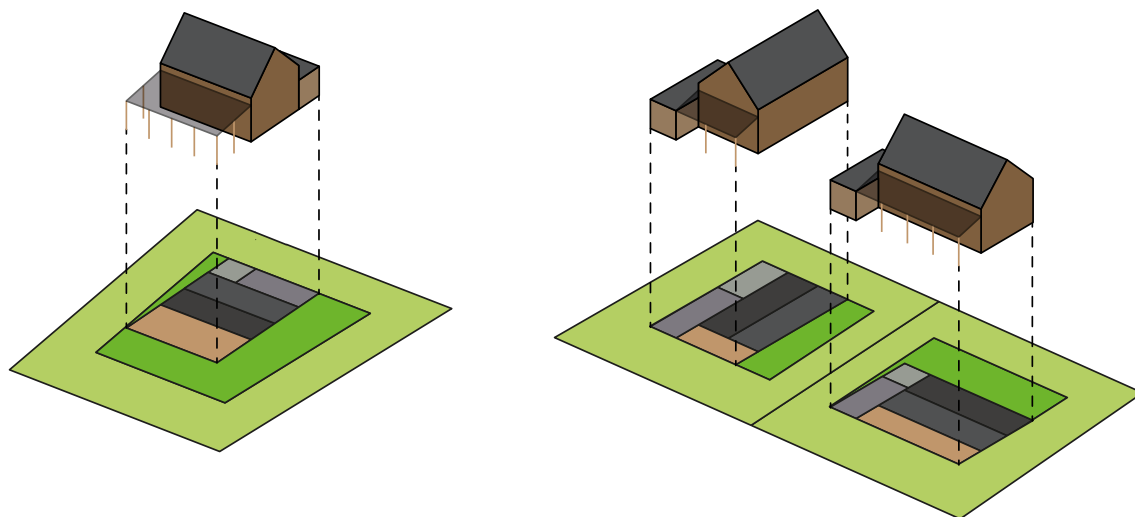
Op de bouwkavels mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd binnen een bouwvlak met een vaste afmeting van 10 x 15 meter. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw inclusief de eventuele aan- en uitbouwen te worden gerealiseerd. Het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan één.

Alle gebouwen worden parallel aan, of haaks op de voorste perceelgrens gebouwd. De positie van de rooilijn van de voorgevel is vrij binnen de bouwkavel. Als de voorgevel tegen de rand van de bouwkavel aan wordt gesitueerd, dan ligt de rooilijn dus 5 meter achter de voorste perceelgrens.

¹ Zaken die niet zijn af te dwingen in het bestemmingsplan, zoals o.a. het geclusterd bouwen van hoofd- en bijgebouwen op de bouwkavel, de vormgeving van de erfafscheidingen, het niet mogen kappen van bomen op de tuinkavel en het minimaliseren van de verharding in de tuin, zullen worden vastgelegd in een erfpachtovereenkomst met de toekomstige bewoners van de kavels.

Het bouwvlak

Op de bouwkel wordt een bouwvlak aangeduid van 10 x 15 meter. Binnen dit bouwvlak dienen de verschillende onderdelen van de woning te worden gerealiseerd: het woonhuis, de garage/carport, eventuele bijgebouwen, een erker, serre, veranda, etc. Deze onderdelen kunnen op diverse manieren worden gecombineerd binnen het bouwvlak (zie de indicatieve voorbeeldverkelingen). Dit leidt tot een gevarieerd gevelbeeld. De drie woningen zullen wel als één 'familie van ontwerpen' moeten worden vormgegeven, zodat een samenhangend beeld ontstaat. Hiertoe dient - bij voorkeur onder regie van de landgoedeigenaar - een architect te worden ingeschakeld voor alle drie de woonkavels.



De woning wordt bij voorkeur in de lengterichting op de kavel gepositioneerd en daarmee op het open natuurterrein georiënteerd. Dat is zowel qua uitzicht vanuit de woning als bezonning het meest gunstig. Bovendien wordt daarmee voorkomen dat bewoners vanuit de eigen woning direct bij de burens in de tuin of woning kijken.

Elke woning wordt voorzien van een ruime houten veranda. Vanwege de gunstige oriëntatie op de zon en het uitzicht over de natuur wordt deze veranda aan de achterzijde van de woning gesitueerd (zuidwest oriëntatie). De veranda dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De afmeting van het bouwvlak (10 x 15 meter) biedt voldoende ruimte voor een woonhuis met een veranda, inclusief de eventuele aan- of bijgebouwen.

Bouwmassa en -volume

De woningen bestaan uit een of maximaal 1,5 bouwlaag met (daarop) een kapconstructie. De goothoogte bedraagt 3 meter, maar kan eventueel dus ook halverwege de tweede bouwlaag worden aangebracht. De goothoogte bedraagt in dat geval maximaal 4.50 meter en mag per gevel niet meer dan 70% van de totale gevel-breedte bedragen. De nokhoogte bedraagt 8 tot maximaal 10 meter. Dakkapellen zijn toegestaan in de dakvlakken van het hoofdgebouw, mits de breedte van de dakkapellen bij elkaar niet meer dan de helft van de totale breedte van het dakvlak bedraagt.

Aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een erker of een serre) vergroten de variatie van het gevelbeeld en verlevendigen het uiterlijk van de woning.

De aan- en uitbouwen en eventuele bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4.50 meter.

Het totale bouwvolume van het hoofdgebouw bedraagt bij geclusterd bouwen maximaal 600 m³, exclusief eventuele ondergrondse bouwwerken en bijgebouwen. Als er één samengestelde bouwmassa wordt gerealiseerd, waarbij alle bijgebouwen dus inpandig worden gerealiseerd, dan geldt er een maximaal bouwvolume van 700 m³. Het bouwvolume wordt in dat geval geleed opgebouwd.

Verlichting

Bij wonen in het bos dient specifieke aandacht te zijn voor de buitenverlichting. Voorkomen dient te worden dat er hinder optreedt als gevolg van licht. Uitgangspunt is dat er geen permanente buitenverlichting wordt toegepast. In principe wordt er alleen bij de inritten buitenverlichting geplaatst met armaturen die het licht naar beneden stralen, laag bij de grond worden aangebracht en met bewegingsmelders (groene lampen). Hiermee kan tevens het energiegebruik worden beperkt en het buitengebied zo donker mogelijk worden gehouden.

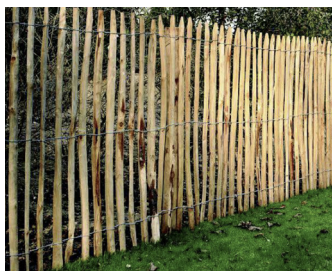
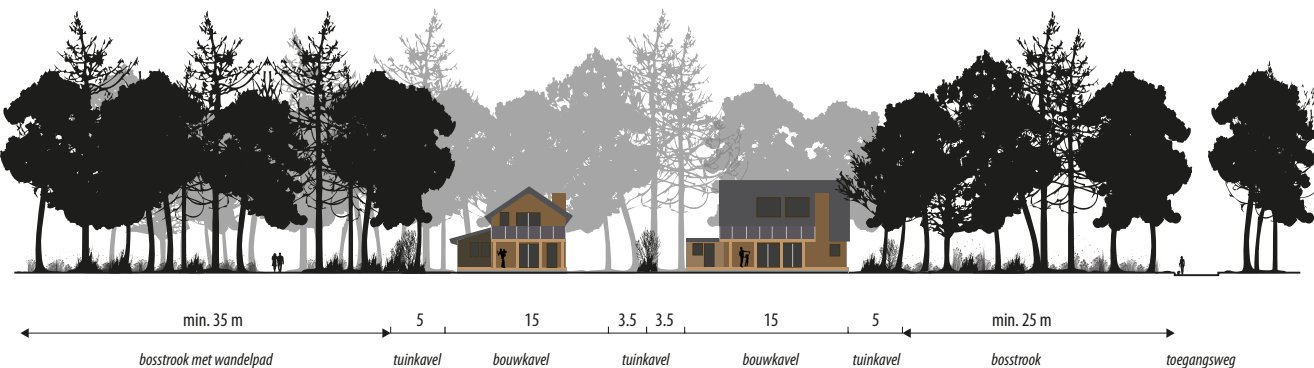
Verlichting vanuit de woningen en in de tuin of veranda dient zo min mogelijk verstoring op te leveren in het bos en het aangrenzende open natuurterrein. Daarmee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerp en de inrichting van de woning en tuin. Ook hier geldt dat laag geplaatste tuinverlichting met een bewegingsmelder de voorkeur geniet.



Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de vormgeving en architectuur van de gebouwen en het materiaalgebruik van de woningen is ter inspiratie een aantal referentiebeelden opgenomen. Deze beelden geven een impressie van de beoogde beeldkwaliteit. Voor de woningen worden natuurlijke materialen toegepast: hout (dat bij voorkeur afkomstig is van het landgoed), aardse kleurtinten (bruin en grijs), een kapconstructie (zadeldak, grijze dakpannen of leisteen) en een houten veranda.





Erfafscheidingen

De tuinkavels hebben geen harde, hoge of permanente erfafscheidingen op de overgangen naar het aangrenzende bos en natuurterrein. De bostuin en het bosplantsoen lopen via de 5 meter brede tuinkavel op een natuurlijke wijze in elkaar over. Aan de voorzijde loopt deze tuinkavel op natuurlijke wijze door in de groene berm van het bospad. Hier kan eventueel nog een erfafscheiding worden vormgegeven door op de perceelgrens een greppel te graven.

Op de erfgrans tussen de twee aangrenzende tuinkavels wordt een 2 meter brede strook met bosstruweel aangeplant (e.a. wordt privaatrechterlijk vastgelegd in de erfpacht-overeenkomst). Na verloop van tijd zal deze groene erfafscheiding voldoende hoogte krijgen om de privacy te waarborgen. De eerste jaren is het bosstruweel echter nog niet volgroeid. Om die reden wordt bij oplevering van de bouwkvaelen een 1 meter hoog hekwerk met gaas en beplanting aangebracht op de erfgrans. Na enige jaren zal dit hekwerk volledig opgaan in het bosstruweel.

De overgang van de tuinkavel naar het open natuurterrein wordt eveneens op natuurlijke wijze gemarkeerd, bijvoorbeeld door een laag aarden walletje met een flauwe oplopend talud, een keermuurtje (schanskorf) of een laag houten hekwerkje. De hoogte van deze natuurlijke erfafscheiding bedraagt maximaal 40 cm, zodat het vrije uitzicht vanuit de tuin, de veranda en de woning niet wordt belemmerd. Eventueel kan er voor worden gekozen om de tuinkavel (deels) verdiept aan te leggen, zodat het keermuurtje grotendeels verzonken onder het maaiveld ligt. Bij de twee aangrenzende woonkvaelen dient de erfafscheiding eenduidig te worden vormgegeven.



Beplantingsvoorstel

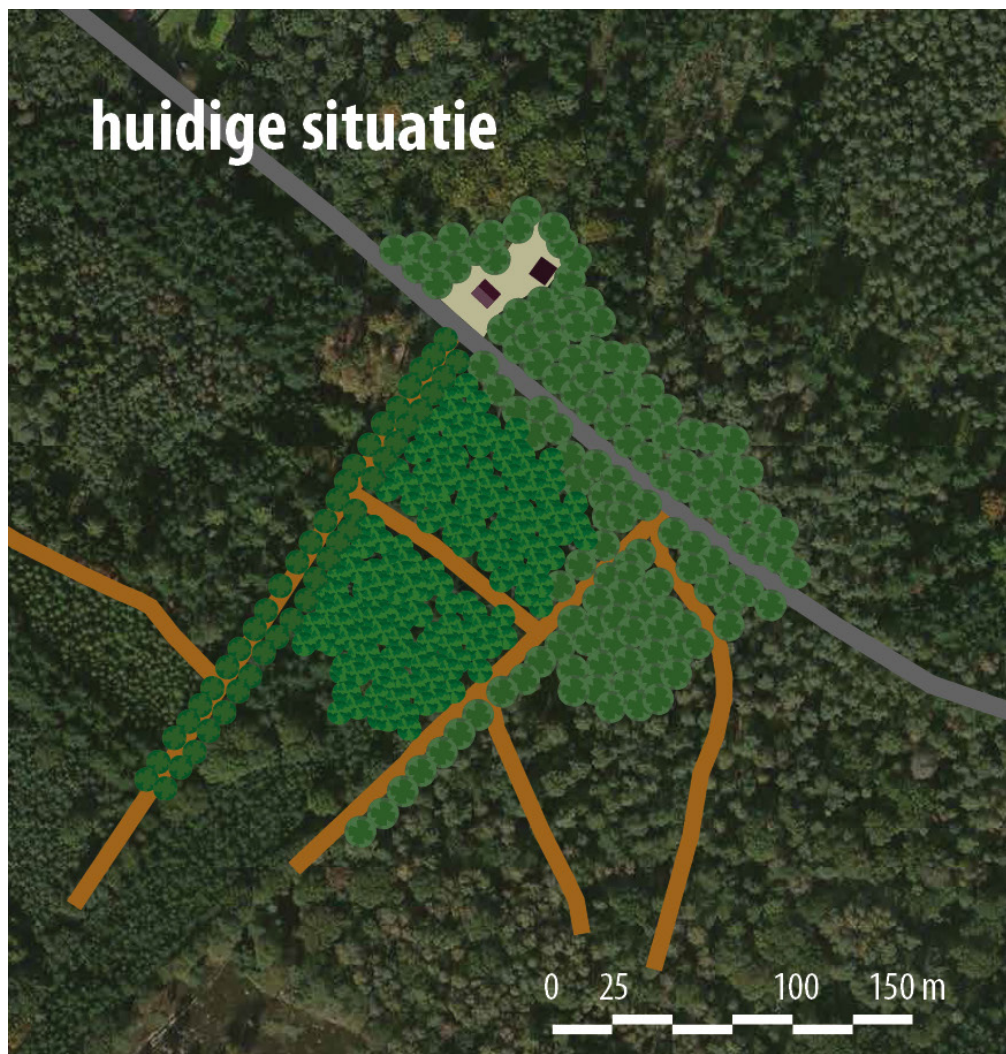
Het bestaande bos rond de woonkavels is opgebouwd uit Grove Den, Douglasspar, Fijnspar en Japanse Lariks met wisselende onderbegroeiing. Daar waar de onderbegroeiing onvoldoende is om zicht en toegang tot de kavels te belemmeren (privacy), kan de onderbegroeiing worden versterkt met een struiklaag. Voor deze struiklaag kunnen diverse soorten worden toegepast, zoals Krent (Amelancier Lamarckii, tot 6 meter hoogte), Wilde Lijsterbes (Sorbus Aucuparia, tot 10 meter), Ruwe Berk (Betula Pendula, eerste orde), Hazelaar (Rhamus Frangula, tot 3 meter) en Malus Sylvestri (Wilde Appel). Door ook wintergroene inheemse soorten toe te passen, zoals bijvoorbeeld Hulst en Taxus, kan de privacy ook in de wintermaanden worden gewaarborgd en houdt het bos een groene aanblik.

Ook op de erfgrens tussen de woonkavels kan deze vegetatie worden toegepast. Op de overgang naar het open natuurterrein kan de beplanting van dit bosstruweel overgaan in Gaspeldoorn (Ulex Europeus, tot 2 meter hoogte) en Jeneverbes (Juniperus Communis, tot 5 meter).

Aan de bosrand langs het open natuurterrein kan eventueel beplanting worden bijgeplant zodat een natuurlijke overgang wordt gecreëerd van het open veld naar het omliggende bosgebied. De bosrand krijgt hierdoor een meer organische, enigszins slingerende begrenzing. Mogelijk kan in de boszoom ook nog een enkele solitaire Berk of Eik worden geplant.

A photograph of a forest path with a bright sunburst effect in the center. The sun is high in the sky, creating a strong lens flare that illuminates the path and the surrounding trees. The trees are tall and thin, with dense foliage. The path is covered in fallen leaves and branches. The overall atmosphere is serene and natural.

ONTVANGSTRUIMTE & WERKSCHUUR | LANDGOED HUIS TE MAARN
STEDENBOUWKUNDIG KADER



ONTVANGSTRUIMTE & WERKSCHUUR

Bouwlocatie ontvangstruimte en werkschuur

Naast de bouwlocatie voor drie woonkavels in het bos ligt op Landgoed Huis te Maarn ook een bouwlocatie voor de nieuwbouw van een gebouw met een kleinschalige ontvangstruimte (met ondersteunende horeca) en een werkschuur. De ontvangstruimte dient geschikt te zijn voor schoolklassen, groepen vrijwilligers en voor andere educatieve en maatschappelijke doeleinden. Er zullen echter geen grote economische activiteiten plaatsvinden in het gebouw, zoals conferenties of commerciële horeca.

De bouwlocatie bevindt zich in een bosperceel aan de Maarnse Grindweg, nabij de centrale as van het landgoed (zie afbeelding op pagina 18). Door het gebouw in de zuidoosthoek van dit bosperceel te concentreren, blijft het areaal aaneengesloten bos zo veel mogelijk behouden en wordt het zicht op de bebouwing vanaf de Maarnse Grindweg beperkt.

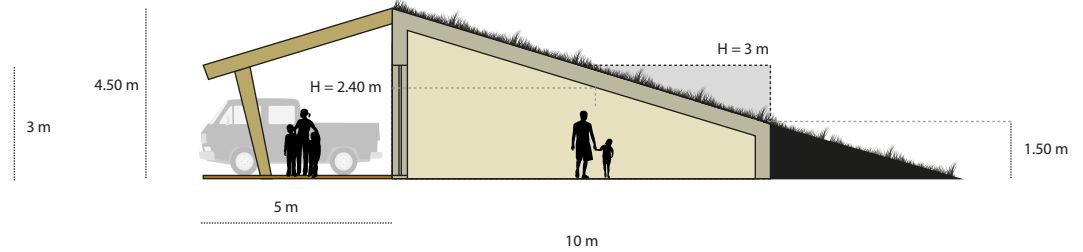
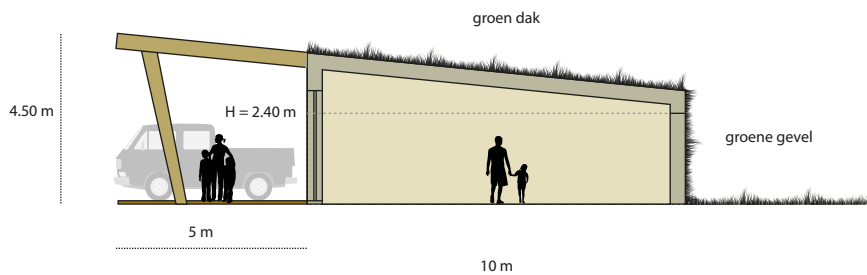
De gekozen bouwlocatie sluit aan bij het idee om de ontvangstruimte/werkschuur te laten opgaan in het bos. Dit idee wordt versterkt door een groen

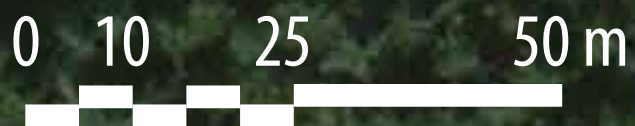
dak en groene gevels die vanaf de straatzijde van maaiveldniveau geleidelijk aan oplopen. Eventueel kan het dak (deels) beloopbaar worden uitgevoerd.

Bouwmassa en -volume

De dimensionering van het gebouw wordt afgestemd op de omvang van een klaslokaal met een keuken, toiletruimte, entree/garderobe en inpandige bergingsruimte. Hiervoor is een bebouwd oppervlak van circa 100 m² meter noodzakelijk (10 x 10 meter). Daarnaast is er behoefte aan een overdekte werkschuur van circa 100 m² (10 x 10 meter) voor gereedschappen en de stalling van groot materieel en voertuigen ten behoeve van het onderhoud en beheer van het bos. Hiermee komt de totale oppervlakte van het gebouw dus uit op circa 200 m². Aan de zuidzijde van het gebouw wordt daarnaast een strook van 5 meter gereserveerd om een (deels) overkapte buitenruimte of veranda te creëren, zodat bezoekers ook bij regenachtige weersomstandigheden in de gezonde buitenlucht kunnen verblijven. Het gebouw heeft een nokhoogte van maximaal 4,5 meter, de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.²

² Het bouwwerk van de ontvangstruimte/werkschuur kan binnen de gestelde kaders nog op verschillende manieren worden uitgevoerd. Ter illustratie zijn twee mogelijke voorbeelden uitgewerkt: een houten gebouw met groene gevels en een groen lessenaarsdak (links) en een in het groen opgaand bouwwerk met een deels beloopbaar groen dak (rechts).





Positionering van het gebouw op het perceel

De totale omvang van het bouwperceel voor de ontvangstruimte/werkschuur (inclusief buitenruimte) bedraagt circa 1.000 m². Binnen dat oppervlak is een bouwka­vel gesitueerd waarbinnen de ontvangstruimte/werkschuur (totaal 200 m²) dient te worden gerealiseerd. Het niet bebouwde deel van het perceel behoudt een bos­karakter.

De afstand van het gebouw tot aan het bospad bedraagt tenminste 5 meter. Aan de zuidzijde van het gebouw dient een onbebouwde ruimte van tenminste 10 meter (en maximaal 20 meter) open te blijven zodat er in het gebouw voldoende licht kan toetreden en er een aantrekkelijke buitenruimte kan worden gecreëerd die gunstig op de zon is gelegen.

Ontsluiting en parkeren

Ten noorden van het bouwperceel worden in het bos (informeel verspreid tussen de bomen) een beperkt aantal halfverharde parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een maximale parkeercapaciteit van 10 auto's, afhankelijk van

de inpassingsmogelijkheden. Het parkeerbos is direct toegankelijk vanaf de Maarnse Grindweg en krijgt een eigen afsluitbare in-/uitrit vanaf de weg. Hierdoor wordt autoverkeer op de onverharde bospaden vermeden.

Verlichting

Ten aanzien van verlichting geldt net als bij de woonkavels dat voorkomen dient te worden dat er hinder optreedt als gevolg van binnen- en buitenverlichting. Daarvoor zullen dezelfde maatregelen worden toegepast als bij de woonkavels (zie pagina 13).

Beeldkwaliteit

Voor het gebouw wordt gekozen voor natuurlijke materialen (hout, boomstammen) en aardse kleuren. Kansen voor duurzaam bouwen en ecologie worden ten volle benut (o.a. vleermuiskasten, groene daken en groene gevels). Het omliggende terrein behoudt zo veel als mogelijk het huidige boskarakter. Ter inspiratie zijn op de volgende pagina's een proefverkaveling en enkele referentiebeelden toegevoegd.



0 10 25 50 m



referentiebeelden



COLOFON

Het stedenbouwkundig kader voor de nieuwbouw van drie woningen en een ontvangstruimte/ werkschuur op Landgoed Huis te Maarn is opgesteld door bureau Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* uit Utrecht. De opdracht werd uitgevoerd in nauwe samenwerking met Gerrit Jan Liet, adviseur landgoedbeheer bij adviesbureau BLG, in opdracht van Landgoed Huis te Maarn.

Er heeft tussentijds overleg plaatsgevonden met een ambtelijke begeleidingsgroep van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en beleidsmedewerkers van de provincie Utrecht. Daarnaast zijn de bewoners en vrijwilligers van het landgoed geïnformeerd.

Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur*

- Robert Arends stedenbouwkundige en projectleider
- Frank Stroeken landschapsarchitect
- Josine Stremler stagiaire tuin- en landschapsinrichting

Utrecht, 10 april 2017

