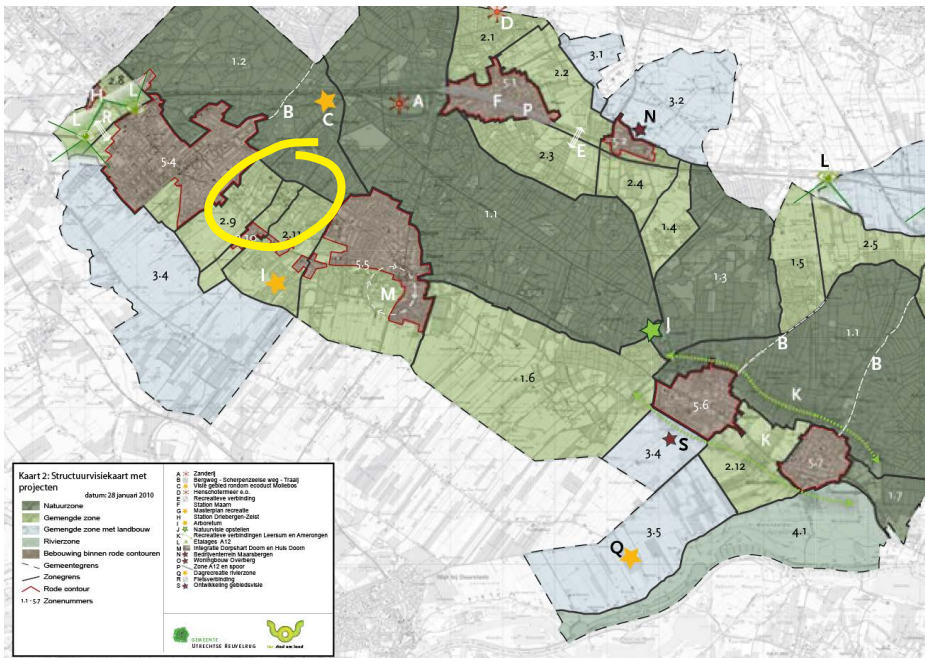
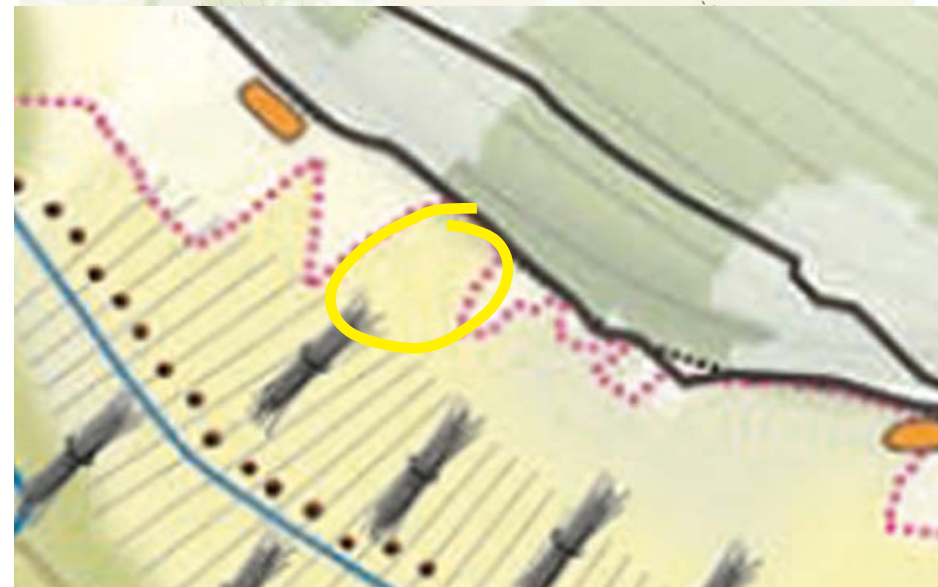
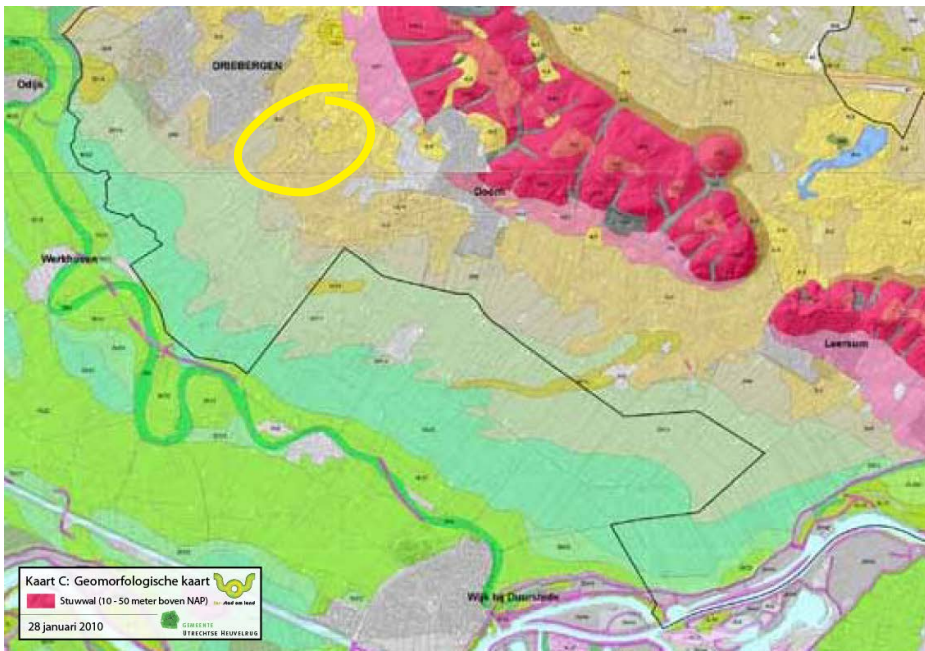




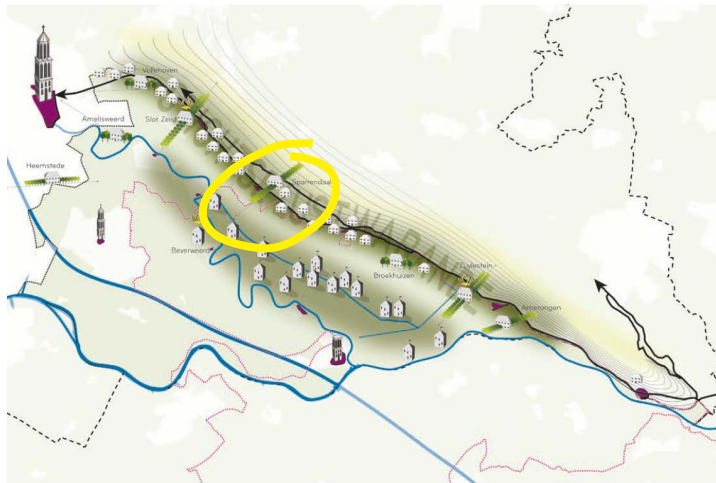
Buitenplaats Lindenhorst huidige situatie

Landschapsplan herontwikkeling Lindenhorst 21.23
dd 6 april 2022



Ligging van het plangebied: op de flanken van de Utrechtse heuvelrug: "In essentie een bosrijk gebied rond de oude weg van Utrecht naar Keulen, met statige landhuizen, tabaksschuren, een kralensnoer van dorpen en talrijke lanen en zichtrelaties de helling af" . De Utrechtse Heuvelrug heeft een grote verscheidenheid aan Landschappen. Het plangebied bevindt zich in de gemengde zone, tussen de heuvelrug (= kernzone natuur) en de lage landen (kwel uit de heuvelrug, landbouw). In de gemengde zone is het beleid om te streven naar een duurzame functiemenging (uit: structuurvisie gemeente Utrechtse heuvelrug).

Buitenplaats Lindenhorst ligt op de grens tussen bosrijk gebied en open agrarisch gebied, net buiten de bebouwde kern van Driebergen.

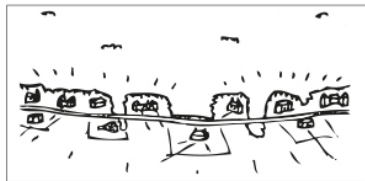


Het plangebied is onderdeel van de de Stichtse Lustwarande. Deze reeks van buitenplaatsen en landgoederen kenmerkt zich door de karakteristieke parkbossen, lanen en zichtlijnen.

De engen en landgoedparken met weilanden en overtuinen geven open ruimten en uitzicht- en binnen de beslotenheid van de flank. (uit: kwaliteitsgids utrechtse landschappen – rivierengebied)



ruggengraat voert door opeenvolging van dorpen, bos en ruimten

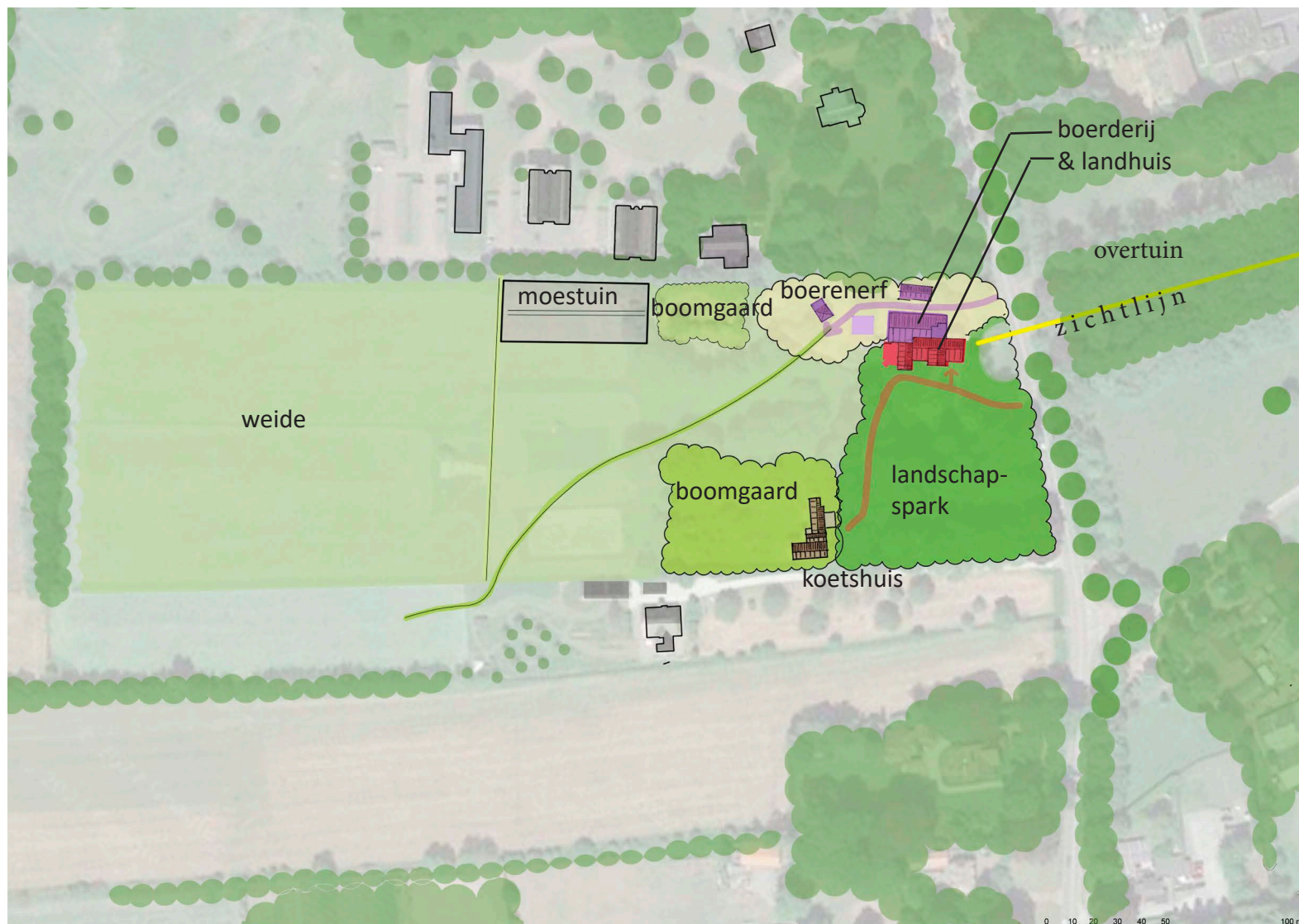


stichtse lustwarande als parelsnoer van landhuizen



onderaan flank bij Utrecht: grasland in strokenverkeveling





historische situatie (zie ook bijlage: tuinhistorische waardestelling van Korneel Aschman)

Een combinatie van buitenhuis en boerderij, die opvallend verweven zijn. Aansluitend op het landhuis het door van Lunteren ontworpen park, met de kenmerkende afwisseling in open ruimten en massa en bijbehorende zichtlijnen. De overtuin met een as op een zichtlijn vanuit het huis. Het koetshuis met achterliggende boomgaard. Aan de zijde van de boerderij een erf, daarachter agrarische functies zoals een omkaderde moestuin. Vanuit de serre aan de achterzijde van het landhuis is er zicht op het agrarische landschap.

De toegang tot het landhuis met een informele, landschappelijke oprijlaan en een informele entree aan de parkzijde van het landhuis. De boerderij heeft een eigen oprit. Vanaf het erf een toegang naar het achterliggende land.



zicht vanuit landhuis naar agrarisch landschap, links de moestuin



informele entree landhuis



zichtlijn naar overtuin



huidige situatie:

Het landhuis is niet meer in gebruik als woonhuis, ook is het in de loop der tijd uitgebreid met allerlei aanbouwen. Het naast de boerderij geplaatste woonhuis maakt gebruik van de oprit van het landhuis, de toegang is voorlangs het landhuis. Het park is in de basis nog intact, de onderbeplanting is verwaarloost en dichtgegoeid waardoor veel zichtlijnen (bijna) zijn verdwenen. De oorspronkelijke entree is buiten gebruik, men komt nu in het midden binnen. De overtuin met as is niet meer in eigendom maar prachtig aanwezig. De nieuwe parkeerplaats, op de plek van de boomgaard, is omzoomd met beplanting. Vanaf het landhuis en aanbouwen is er bijna geen zicht op het landschap. Nieuwe aanplant van wintergroen struweel langs de route naar parkeerplaats belemmert het zicht. De boomgaard achter koetshuis is, ondanks achterstallig onderhoud nog duidelijk aanwezig.



voorzijde landhuis en boerderij



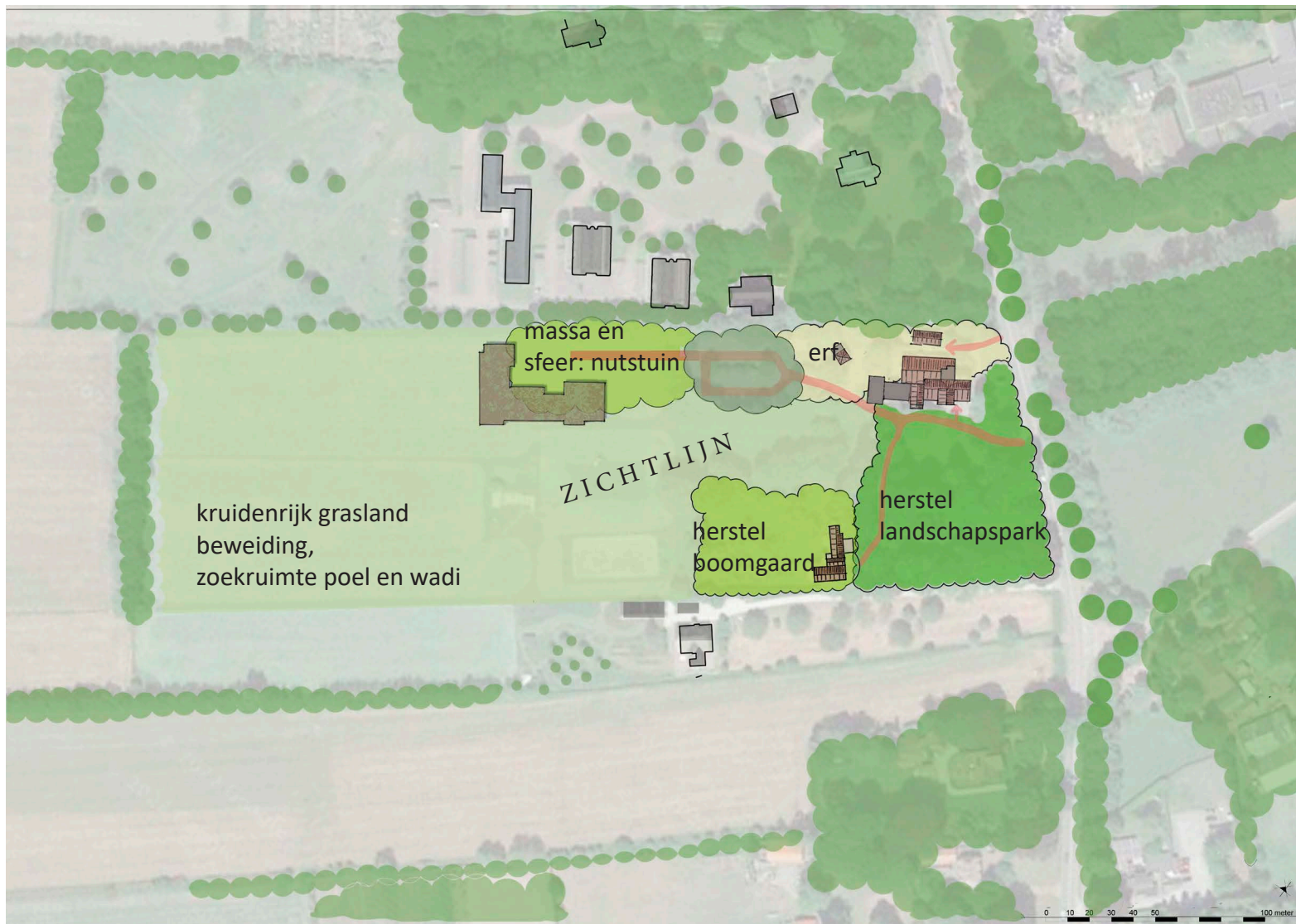
zichtlijn landschap bijna verdwenen



links het parkeren achter struweel

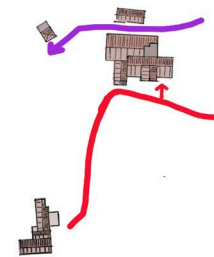


oude boomgaard

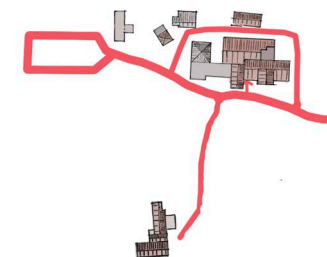


voorgestelde nieuwe situatie:

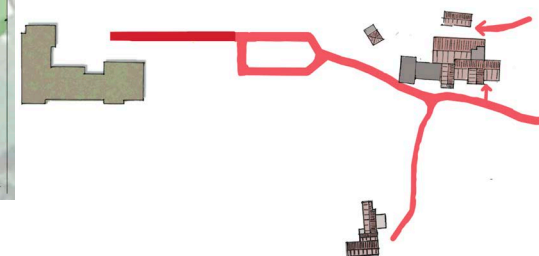
Uitgangspunt is het behouden en versterken van de relatie tussen landhuis en boerderijfunctie; het herstel van landschapspark, door de paden weer begaanbaar te maken, de zichtlijnen te herstellen en de onderbeplanting te verrijken met kleur. De entree van het landhuis komt weer op de oorspronkelijke plek. Rond het landhuis een tuin-sfeer terugbrengen. Vanuit de boerderij komt, door het weghalen van de aanbouwen, weer zicht op het landschap. Hier de erf-sfeer terugbrengen. Het woonhuis (buiten plangebied) gaat weer gebruik maken van eigen oprit, waardoor de verbinding voorlangs het landhuis kan vervallen. De gewenste nieuwbouw komt op de plek achter de oude moestuin. Ze wordt bereikbaar via de bestaande parkeerplaats.



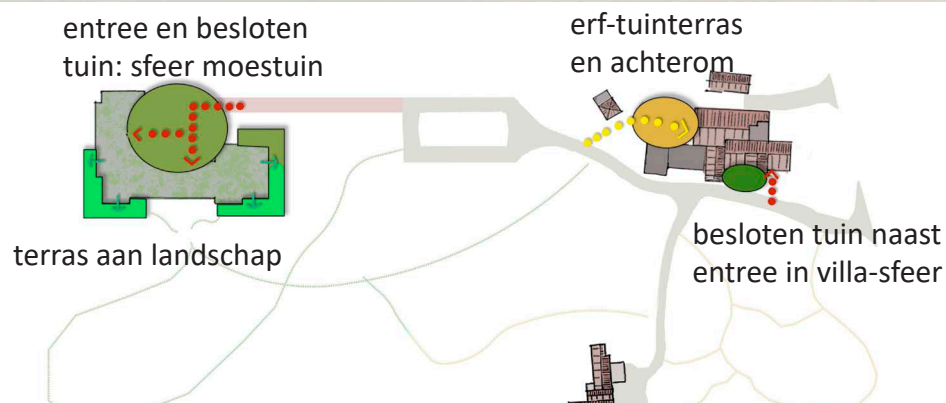
oorspronkelijk: het landhuis en de boerderij hebben elk een eigen oprit



huidige situatie: er is een gezamenlijke inrit, de boerderij en het woonhuis zijn bereikbaar voorlangs het koetshuis. De oprit loopt langs de villa door naar het parkeerterrein



gewenst: het woonhuis gebruikt weer eigen oprit, ruimtelijk oogt dit ook als oprit boerderij. De nieuwe bebouwing is bereikbaar via de rijweg van de parkeerplaats



Landschapsplan:

Het landschapspark en het open agrarisch landschap behouden beide hun eigen karakter. Het agrarisch deel van het landgoed biedt plaats aan de voorgenomen nieuwbouw. De weide wordt ontwikkeld tot een kruidenrijke natuurlijke grasvegetatie, beheerd door beweiding. In het weiland komen poelen (gevoed met regenwater) en een wadi. De plaats en vormgeving passend bij het oorspronkelijke kavelpatroon. Er komen nieuwe wandelpaden in agrarische sfeer, aansluitend op de paden door oude boomgaard en landschapspark. De tuin en terrassen sluiten aan bij de sfeer van de plek.



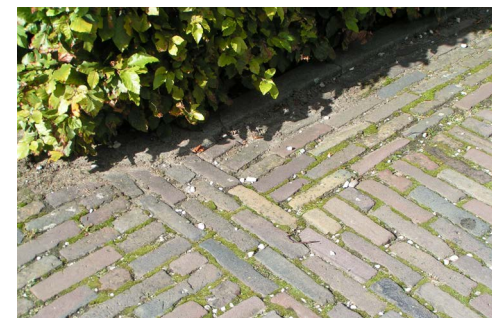
tuin en terrassen rond villa:

De entree op de oorspronkelijke plek. Naast de entree een bloementuin met klinkerterrassen, bereikbaar vanuit de woonkamer. Aan de wegzijde een rustig profiel met gras. Wintergroene heesters aan beide zijden van de villa zetten de villa centraal in het beeld vanaf de weg. Bloeiende bolletjes leggen in het voorjaar een accent op de zichtlijn naar de overtuin. De boom die er in later tijden is voorgezet wordt verplaatst.

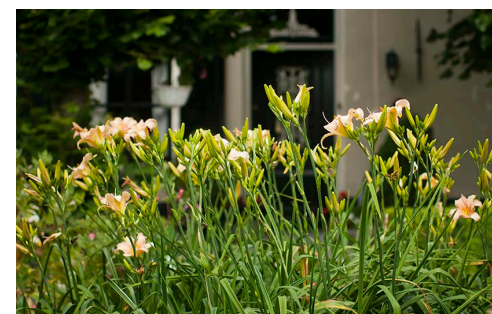
Aan de boerderij zijde een ruim, informeel terras, 'op het erf', onder de fruitbomen. Hier ook een 'achterom-ingang'.



bollen in gras



klinkerterras



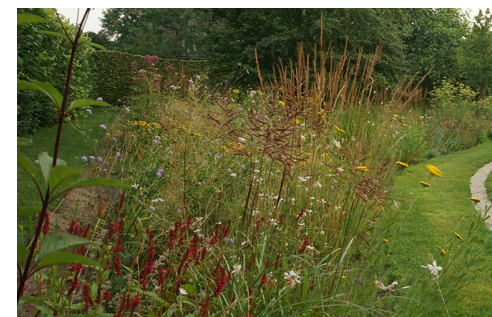
bloementuin



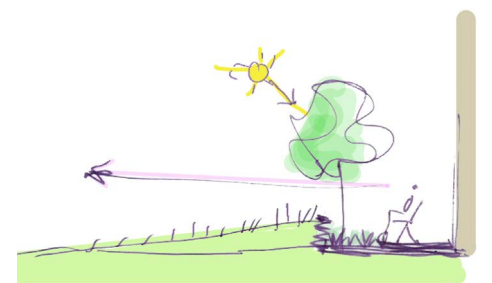
grind-toplaag op asfaltweg



klinkerpaden en lage heggen



bloemenlint overgang naar weiland



filter van elzenbomen

tuin en terrassen rond nieuwbouw:

Beide entree's zijn bereikbaar via de besloten tuin in sfeer van een moestuin. Lage heggen zorgen voor verschillende tuinkamers met elk een eigen karakter. Alles goed te overzien vanuit het gebouw (veiligheid).

Aan de zuidzijde zorgt een elzenwal voor een natuurlijk zonnenscherm, er onderdoor is er vanaf de terrassen zicht op het landschap. Ter plaatse van de insprings in het gebouw met de kamers van bewoners enkele losse bomen in een opgaande beplanting.



voorbeeld 1: huidige situatie: groep rhododendron heeft belangrijke functie, hier achterlangs verdwijnt de weg naar koetshuis. Nu is echter ook de zichtlijn naar achter geblokkeerd.



voorbeeld 2: de later toegevoegde groep rhododendrons belemmerd de zichtlijn naar achter.



Door het snoeien van deze groep wordt de zichtlijn hersteld. De groep Symphoricarpos wordt vervangen door kleurrijke beplanting.



Door het snoeien van deze groep wordt de zichtlijn hersteld.