

Trekerweg 5 | Leusden

Kavelpaspoort



1 september 2019

INHOUD

Inleiding	3
Bavoort	3
De Hen	4
Kernkwaliteiten landschap	5
Kwaliteitsaspecten	6
Uitgangspunten kavelinrichting	6
Duurzaamheid	7
Materialisering	7

COLOFON

opdrachtgever:

Landgoed Den Treek - Henschoten NV
P/a Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis
Postbus 13
3930 EA Woudenberg
T. 033 286 11 66

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

T (033) 461 35 35
F (033) 465 18 98
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.

INLEIDING

Bavoort

Landgoed Den Treek – Henschoten ligt op de overgang tussen Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei en omvat tegenwoordig bijna 2200ha. Het landgoed bestaat voornamelijk uit bos met aan de oostelijke rand: weilanden en akkers. Verspreid over het landgoed liggen binnen de bosgebieden nog enkele landbouw-enclaves.

Het plangebied bevindt zich aan de oostrand van het landgoed direct ten zuiden van het buurtschap Bavoort. Historisch was bij Bavoort een doorwaadbare plaats door de Heiligenbergerbeek. Later werd hier een brug aangelegd en kruiste de rijksweg (Arnhem- Amersfoort) hier de beek. Hier stonden een korenmolen en een tolhuis; er omheen ontstond een kleine buurtschap met landelijke bebouwing (Bavoort). Zie onderstaande historische kaarten voor een overzicht van de ontwikkeling van het buurtschap Bavoort.

Vanaf Bavoort voert de Treekerweg naar huize Den Treek. Tevens dient de Treekerweg ter ontsluiting van diverse boerderijen die hier gevestigd waren. Een belangrijke kwaliteit van het plangebied is de beleefbaarheid van het open beekdal van de Heiligenbergerbeek vanaf de Treekerweg. Behoud van deze openheid vormt een belangrijk uitgangspunt voor de inpassing van het nieuwe bouwkevel.

Landschap in ontwikkeling



Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1890



Topografische kaart 1912



Topografische kaart 1982

De Hen

Op de kadastrale kaart uit 1832 en het veldwerk voor de MTK 1850 is reeds bebouwing aangegeven even ten noorden van de huidige boerderij De Hen (Trekkerweg 5). De verkaveling van het gebied tussen de Trekkerweg en de beek verloopt evenwijdig aan de beek. Tegenover het erf liggen de molen en een ander boerenerf. Vanaf de Trekkerweg splits even ten zuiden van het plangebied, de Buurtweg zich af richting Leusder Hei.

Op de topografische kaart van 1875 is het erf De Hen verdwenen en verschijnt een nieuw erf op de kaart ter plaatse van de huidige boerderij De Hen (Trekkerweg 5). Tot 1912 is er slechts een zeer geringe toename van bebouwing. Wel wordt in die periode in het gebied ten westen van Bavoort de heide ontgonnen en bos aangeplant. Na 1912 is de Rijksweg vernieuwd waarbij het tracé is verlegd en de brug over de beek in noordelijke richting is verplaatst. De nieuwe brug maakte de oude overbodig; deze verdwijnt dan ook uit het kaartbeeld.

Vanaf 1930 wordt de buurtschap uitgebreid met enkele landhuizen en kleine villa's. Met deze ontwikkeling met bewoning, het verdwijnen van de molen en de komst van de uitspanning Bavoort veranderde het karakter van de buurtschap tot villa nederzetting buiten de stad (Amersfoort). Tot 2000 zien we dat het plangebied zelf in gebruik was als boomgaard / grasland; ter plaatse van de beoogde bouwlocatie stond een schuur of stal, die later als onderdeel van de afspraken over sloop en natuurontwikkeling in het convenant Den Teek – Henschoten is afgebroken

Boerderij De Hen is in 2014 aangewezen als gemeentelijk monument. Gelet op het feit dat de nieuwbouw is voorzien in de directe nabijheid van De Hen, dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van De Hen. Deze bestaat enerzijds uit het belang als boerderij op Landgoed Den Teek – Henschoten en de landgoederen geschiedenis van Leusden. Ook de beeldbepalende ligging aan de Trekkerweg net buiten de bebouwde kom van Leusden-Zuid, als overgang tussen Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei en te midden van een open weideperceel aan de beek tegenover het bos is kenmerkend.



Doorzicht over de Beek naar boerderij De Hen (Trekkerweg 5)

Wat betreft de bebouwing bestaat de cultuurhistorische waarde uit het feit dat De Hen (gebouwd in 1868) een traditionele dwarshuisboerderij is met een zorgvuldig gekozen materialisering, gevelindeling en detaillering. Hierdoor heeft de boerderij een voorname uitstraling waaruit de relatie met het landgoed naar voren komt.

Naast de boerderij staat een veeschuur die waarschijnlijk (veel) jonger is dan de boerderij en verschillende bouwfases kent. De boerderij en de veeschuur vormen een karakteristiek ensemble. Het voorhuis van de dwarshuisboerderij staat evenwijdig aan de Trekkerweg en is van de straat gescheiden door een voortuin met links een oprit en de veeschuur, die links van de boerderij parallel aan het achterhuis staat.

Kernkwaliteiten landschap

Vanwege de bijzondere ligging op de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei zijn in de diverse beleidsdocumenten randvoorwaarden gesteld die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek en kernkwaliteiten.

Het plangebied maakt deel uit van het 'kampenlandschap'. Dit landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige kamerstructuur met dichte houtwallen, houtsingels en bospercelen, afgewisseld door natte hooilanden en droge eenmansakkers. Deze liggen op smalle hoge dekzandruggen die doorsneden zijn met beken. De bebouwing is grotendeels verscholen en de wegen zijn over het algemeen zwaar beplant. Als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw is veel van de kenmerkende kleinschaligheid verloren gegaan. Ook het onderscheid tussen kampen, beekdalen en heidevelden is verdwenen.

Door middel van nieuwe aanplant kan de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap worden hersteld en versterkt. Voor beken is het beleid gericht op het versterken van het natuurlijke karakter en het verbeteren van de zichtbaarheid in het landschap. De afspraken in het convenant Den Teek – Henschoten geven invulling aan deze ambities; daarnaast gelden deze kwaliteiten als uitgangspunt voor de inpassing van de nieuwe bebouwing langs de Trekkerweg.

Positionering nieuwbouw

Op de historische kaarten is zichtbaar dat de percelen ten westen van de Heiligenbergerbeek noord – zuid georiënteerd zijn. De verkavelingsrichting ten oosten van de beek zijn oost-west. De beek vormt hier de scheiding tussen het slagenlandschap van de Vallei en het kampenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. De kavels tussen de Trekkerweg en de Heiligenbergerbeek volgen wat vorm en richting de beek. De kavels zijn daardoor niet diep maar breed. De hoeve was georiënteerd op de Trekkerweg en de stallen werden niet in de lengterichting van de hoeve gebouwd, zoals vaak gebruikelijk is, maar volgde de vorm van het erf en werd soms haaks maar vaak ook dwars op de hoeve, parallel aan de Trekkerweg gepositioneerd.

Pas in 1962 is sprake van schaalvergroting waarbij de oorspronkelijke kavelgrens doorbroken door de bedrijfsbebouwing. De stal ten noorden van de hoeve lijkt parallel aan de Trekkerweg; de overige bebouwing lijkt haaks te staan op de Trekkerweg. Tien jaar later is de bebouwing verder uitgebreid in zowel haakse als parallelle richting ten opzichte van de Trekkerweg. Daarbij lijkt de bebouwing ten noorden van de hoeve vrijwel altijd parallel aan de Trekkerweg te zijn gepositioneerd.

In het inrichtingsplan is vanwege de landschappelijke structuur en de bestaande zichtlijnen gekozen voor een ligging parallel aan, maar op enige afstand tot de Trekkerweg. Enerzijds wordt hiermee de kavelrichting benadrukt, anderzijds volgt de bouwrichting hiermee de oorspronkelijke bebouwingsstructuur waarbij werd gebouwd op de beekruggen. De bebouwing is bewust op enige afstand tot de Trekkerweg gekozen omdat hiermee zowel het open zicht op het beekdal behouden blijft als het zicht op De Hen. Doordat de nieuwbouw op enige afstand van de weg ligt, krijgt deze als het ware automatisch een meer ondergeschikt karakter omdat deze minder in het oog springt. De Hen blijft ruimtelijk gezien het meest belangrijke object. De onderlinge hiërarchie kan worden versterkt door het materiaalgebruik, (sobere) detaillering en een ingetogen kleurstelling.

Bij de positionering van de woning zelf en ook de toegangsweg naar de woning is ten slotte getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de huidige bewoner (erfpachter) van De Hen om diens privacy zoveel mogelijk te respecteren en ook het bestaande onderhoudspad direct ten noorden van het perceel Trekkerweg 5 vrij toegankelijk te houden.

KWALITEITSASPECTEN

- de bebouwing voegt zich als nieuw element in de structuur van het oorspronkelijke (agrarische) erf en is ruimtelijk ondergeschikt aan de boerderij De Hen;
- de kapvorm staat parallel aan de Treekerweg en haaks op het achterhuis;
- de nieuwbouw sluit in typologie aan bij de karakteristiek van een stal of schuur en heeft een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume (1 bouwlaag met een kap);
- het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen maar van hoogwaardige kwaliteit, passend bij de landgoedarchitectuur;
- de bouw- en goothoogte sluiten aan op die van de bestaande bebouwing;
- de woning is georiënteerd op het beekdal, naar de Treekerweg presenteert de woning zich als schuur bij boerderij De Hen;
- de (hoofd)entree van de woning bevindt zich aan de zijkant of aan de beekzijde van de woning;
- de erfafscheiding bestaat uit hagen, die langs de Treekerweg niet hoger zijn dan 1,3m zodat de openheid van het beekdal beleefbaar blijft;
- er is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Inrichtingssuggestie ontsluiting nieuwe woning naast Treekerweg 5

UITGANGSPUNTEN KAVELINRICHTING

- de oppervlakte van de woonkavel (woonbestemming) bedraagt maximaal 800m²;
- de woning wordt zodanig op de kavel gepositioneerd dat voorgevel van de nieuwe woning ter hoogte van de achtergevel ligt van de schuur, die op het perceel Treekerweg 5 parallel aan de Treekerweg ligt. De afstand tot de weg bedraagt daarmee ongeveer 45m;
- parkeren vindt plaats op het voorerf, waarbij ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd;
- de ontsluiting van het perceel geschiedt via een zelfstandige inrit. De bestaande inrit naar het perceel Treekerweg 5 blijft behouden;
- de bestaande haagbeplanting langs de Treekerweg blijft behouden en wordt versterkt;
- ter versterking van de landschappelijke structuur wordt tussen de woning en de Treekerweg beplanting aangebracht in de vorm van een boomgaard met noten- en of fruitbomen;

- ter begeleiding van de ontsluitingsweg wordt aan de westzijde van de bestaande haag een nieuwe haag aangeplant (beuk, liguster, meidoorn). Deze haag wordt langs de boomgaard voortgezet evenals langs de kavelsloot ten westen van het plangebied;
- in de zuidwesthoek van het perceel kan een solitaire boom aangeplant (inlandse soort) ter markering van het perceel;
- de bestaande inrit (naar Treekerweg 5) blijft ongewijzigd en het bestaande onderhoudspad blijft behouden.

BEBOUWING

- de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal van 700m³;
- het hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een langskap;
- het materiaalgebruik is hoogwaardig passend bij bebouwing op een landgoed;
- goot- en bouwhoogte sluiten aan bij bestaande bebouwing op Treekerweg 5;
- bijgebouwen worden haaks op het hoofdgebouw gebouwd in het achtererfgebied;
- de dakhelling bedraagt maximaal 48°;
- entree van de woning is aan de zijkant of beekzijde gesitueerd;
- de bebouwing is georiënteerd op de beek en heeft naar de Treekerweg een tamelijk gesloten karakter;
- bijbehorende bouwwerken worden vanaf de Treekerweg gezien zoveel mogelijk achter de woning gepositioneerd.

DUURZAAMHEID

- conform algemene regels van het bestemmingsplan;

MATERIALISERING

- hout (zwart), zink(look) of baksteen;
- rode of blauwgrijs gesmoorde dakpannen of zink(look) of riet;
- ingetogen kleurgebruik, kozijnen bij voorkeur in wit.



Inrichtingsvoorstel ontsluiting en beplanting nieuwe woning naast Treekerweg 5

