



Landschapsontwerp Utrechtseweg 371 - 375 Amersfoort

9 januari 2012

deltavormgroep





Colofon

Deltavormgroep b.v.
landschapsarchitectuur stedenbouw civiele techniek
Californiëdreef 49
3565 BK Utrecht

tel. 030 - 2611834
e-mail bureau@deltavormgroep.nl
web www.deltavormgroep.nl

In opdracht van:

Utrechtseweg Amersfoort VOF

Projectbegeleiding:

Vireo Vastgoed

Beeldkwaliteitsplan:

DDP Architectuur /
Harvey Otten architectuur stedenbouw breed advies

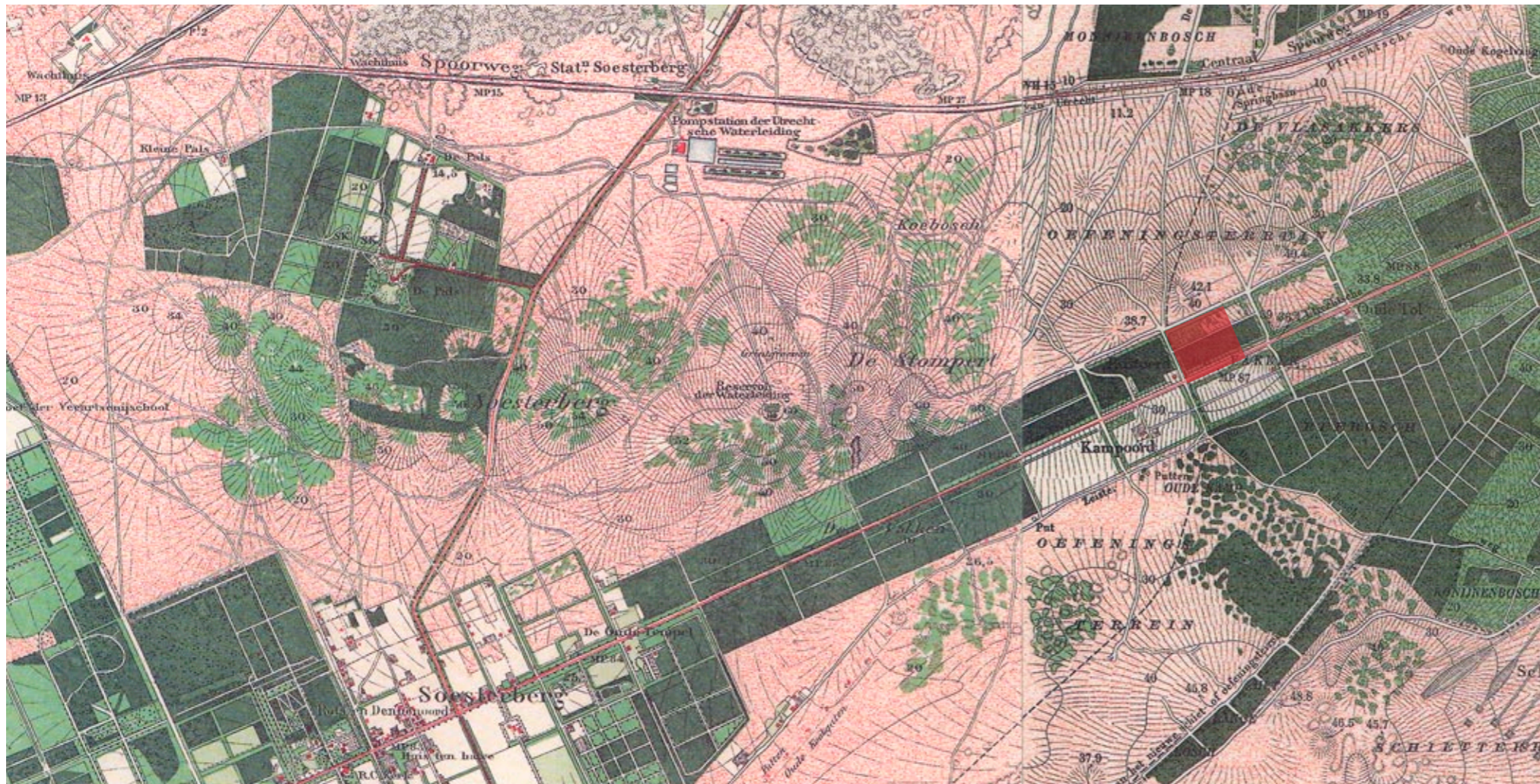


Inleiding

In dit rapport wordt het voorlopig ontwerp beschreven voor de inrichting van het terrein aan de Utrechtseweg 371 in Amersfoort. Aanleiding voor deze herinrichting is het voornemen op deze locatie de bestaande kantoorgebouwen te slopen en te vervangen door een aantal woningbouwkavels. De belangrijkste inspiratiebron voor dit bouwplan is de op de locatie gelegen villa, die is ontworpen door Gerrit Rietveld. Net zoals bij dit rijksmonument wordt gezocht naar mogelijkheden om een moderne manier van bouwen en wonen op een vanzelfsprekende wijze in de fraaie groene omgeving te integreren. Hiermee ontstaat niet alleen een zeer bijzonder woonmilieu, maar ook de mogelijkheid de ecologische structuur in dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het terreinontwerp voor deze locatie is vervaardigd door bureau Deltavormgroep uit Utrecht. Hierbij is op intensieve wijze samengewerkt met de betrokken architect/stedenbouwkundige DDP architectuur/Harvey Otten architectuur en stedenbouw breed advies die het beeldkwaliteitsplan hebben vervaardigd voor deze locatie.

In dit rapport zal allereerst op beknopte wijze de bestaande situatie van het gebied worden geanalyseerd. Hierbij wordt met name ingegaan op de historische, ecologische en bebouwingsstructuur. Daarnaast wordt kort de opzet van het bouwplan beschreven en aan de hand van deze analyse het ontwerp voor het gehele gebied verder uitgewerkt. In het laatste deel van dit rapport wordt tenslotte nader ingegaan op het ontwerp van het midden terrein in de directe nabijheid van de woningen.



Weg der Weeghen met locatie plangebied

◆ locatie



Sortie bij plangebied (over het plangebied loopt een tegenwoordig niet meer aanwezige route)

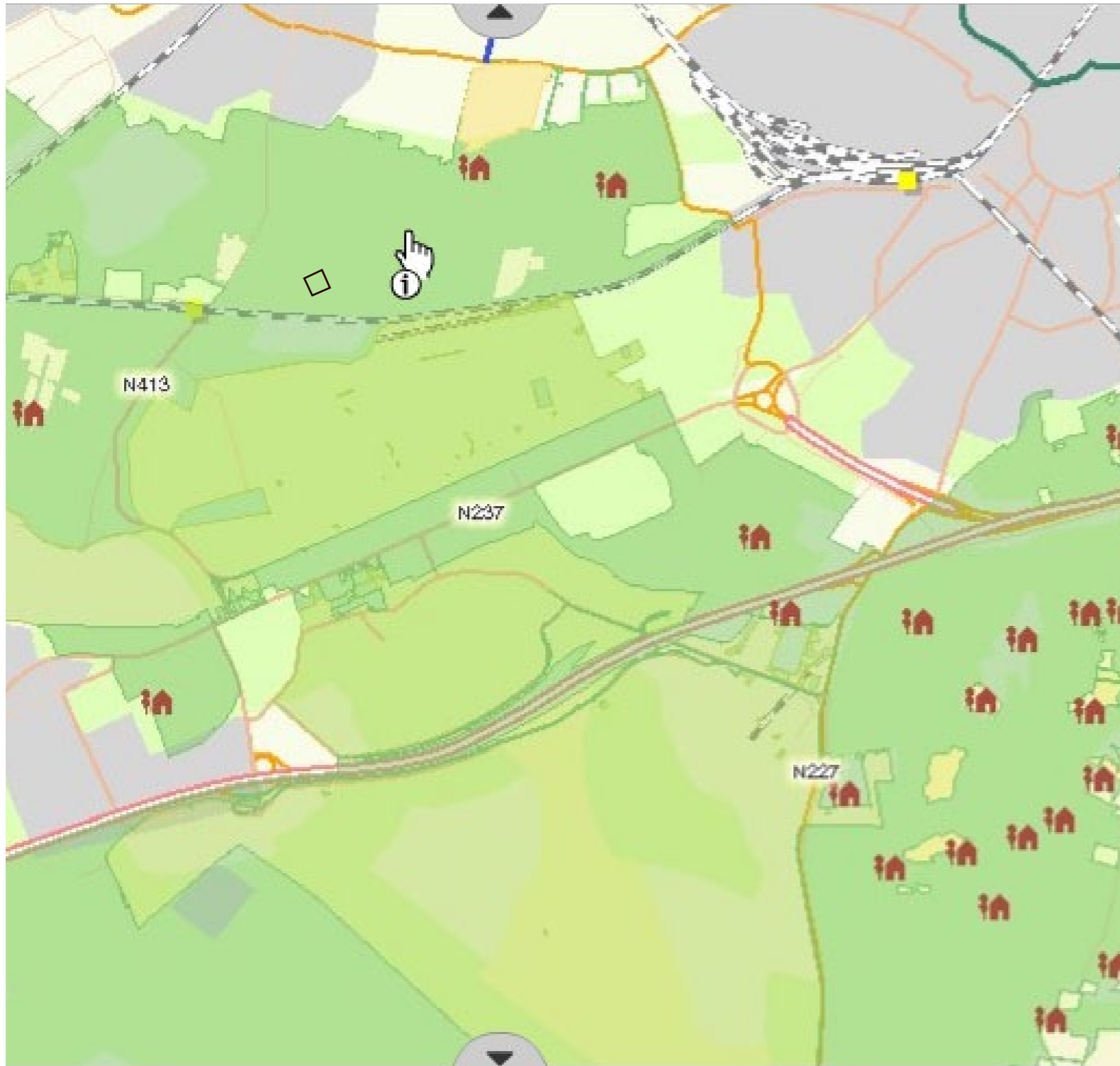
Analyse historie

De planlocatie is gelegen aan de Utrechtseweg in Amersfoort. Deze kaarsrechte weg, de 'Weg der Weeghen' is in de 17^e eeuw ontworpen door Jacob van Campen met als doel om dit gebied op een bijzondere wijze te ontwikkelen. Naast het indrukwekkende profiel werd namelijk ook het aanliggende terrein in het ontwerp meegenomen. Hierbij werden langs de weg grote rechthoekige vakken uitgezet die bij voorkeur voor de ontwikkeling een landgoed aan particulieren werden aangeboden. Tussen deze vakken lagen doorsteken naar het achterliggende gebied, zogenaamde sorties, die er voor zorgden dat deze heidevelden voor bijvoorbeeld schaapsherders en hun kuddes toegankelijk bleven. Deze sorties hadden om die reden dan ook een kenmerkend ontwerp. Aan weerszijden van het 18 meter brede profiel werd een wal aangebracht die werd beplant met inlandse loofhoutsoorten (eik en beuk) en die diende als veekering. Langs de weg zelf werd een laanbeplanting aangebracht van eiken.

De voorgestane ontwikkeling van een reeks landgoederen heeft uiteindelijk niet geheel plaatsgevonden. Zo liggen langs de weg op dit moment diverse landgoederen en enkele grote instellingen en kazernes, maar er zijn ook veel vakken verkaveld en in delen uitgegeven ten behoeve van de bouw van villa's.

Ook de planlocatie is in de loop van de tijd verkaveld, maar alleen op het oostelijk deel zijn enkele villa's gebouwd. Op het westelijk deel wordt de Rietveld villa gebouwd, maar de rest van het terrein blijft open. In de tweede wereldoorlog werd dit ten behoeve van het nabijgelegen vliegveld gebruikt, waarbij op het terrein vliegtuigen werden opgesteld. Een klein opslaggebouwtje op de locatie herinnert nog aan deze periode. Na de oorlog werden in de jaren 60 op dit deel van het terrein de kantoren gebouwd die er nu nog steeds staan.

Doordat een groot deel van het gebied niet is verkaveld maar ontwikkeld tot kantoorlocatie is de oorspronkelijk structuur uit de tijd van Jacob van Campen relatief goed behouden gebleven. Ook de sortie aan de westzijde van het terrein is nog goed herkenbaar en sluit aan op een sortie aan de zuidzijde van de Utrechtseweg. Het behoud van de totale structuur van het gebied en het herstel van de sortie zijn een belangrijk uitgangspunt voor de planontwikkeling.



Ecologische Hoofd structuur van Nederland

legenda

- locatie
- bestaande natuur
- nieuwe natuur
- bestaande natuur - militair terrein
- overig
- ecologische verbindingzone
- programma overzicht ecologische verbindingzone
- landgoederen
- habitatrichtlijn
- vogelrichtlijn
- natuurbeschermingswet

Analyse ecologie

Het plangebied maakt als onderdeel van de bosgebieden op de Utrechtse Heuvelrug deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Over het plangebied zijn echter geen verbindingzones voorzien of specifieke andere inrichtingsmaatregelen opgenomen. Wel heeft de provincie Utrecht voor het gehele gebied een aantal algemene natuurdoeltypen ontwikkeld. Het betreft hier achtereenvolgens de volgende typen:

- droog berken-zomereikenbos;
- droog wintereiken-beukenbos;
- kraaihei-dennenbos;
- bos van de arme zandgronden.

Bij de ontwikkeling van de locatie is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ecologische structuur, passend in de EHS, een belangrijk uitgangspunt. De hier beschreven natuurdoeltypen vormen daarbij een interessant streefbeeld. Het gebied kenmerkt zich op dit moment door een grote variatie aan bosbeplantingen die, met gericht ingrijpen, ontwikkeld zouden kunnen worden tot meerdere van deze natuurdoeltypen.



Legenda

- droge heide
- droog grasland, voedselarm
- multifunctioneel bos (ontwikkelingsperspectief)
- bosgemeenschap van leem-
- grond, droog
- multifunctioneel bos
- bosgemeenschap van arme zandgrond, droog

Utrechtse natuurdoeltypen (2002)

In het kader van de planontwikkeling zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt in een natuurwaardenonderzoek dat specifiek voor deze locatie is opgesteld. In het kader van de bouwplannen wordt in dit rapport een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld. De belangrijkste hiervan zijn als samenvatting hier weergegeven. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de desbetreffende rapportage.

- Ten tijde van de bouw dienen ten aanzien van de flora en fauna een aantal beschermende maatregelen te worden genomen.
- Specifieke aandacht behoeft het behoud en bescherming en het herstel van de westelijk in het gebied gelegen houtwal (onderdeel van de eerder beschreven sortie).
- Verbeteren van de structuur en de kwaliteit van het bos onder andere door selectieve kap (Amerikaanse eik en esdoorn), het uitkappen van open plekken en het bestrijden van de Amerikaanse volgelkers.
- Bij de herinrichting van het terrein rond de woningen is het streefbeeld enerzijds de aanplant van inheemse struwelen en anderzijds van een open droog bloemrijk grasland.
- Aan de noordzijde van het perceel zou de oorspronkelijke heidebegroeiing door het verwijderen van de aanwezige boomopslag hersteld kunnen worden.
- Het ontwikkelen van geleidelijke overgangen (struweel en ruigte) tussen bos en open terreindelen.
- De aanleg van een poel in het noordelijk deel van het terrein op een open en zonnige plek.
- Het behoud van de bijzondere boswilgen op het terrein.



droog berken-zomereikenbos



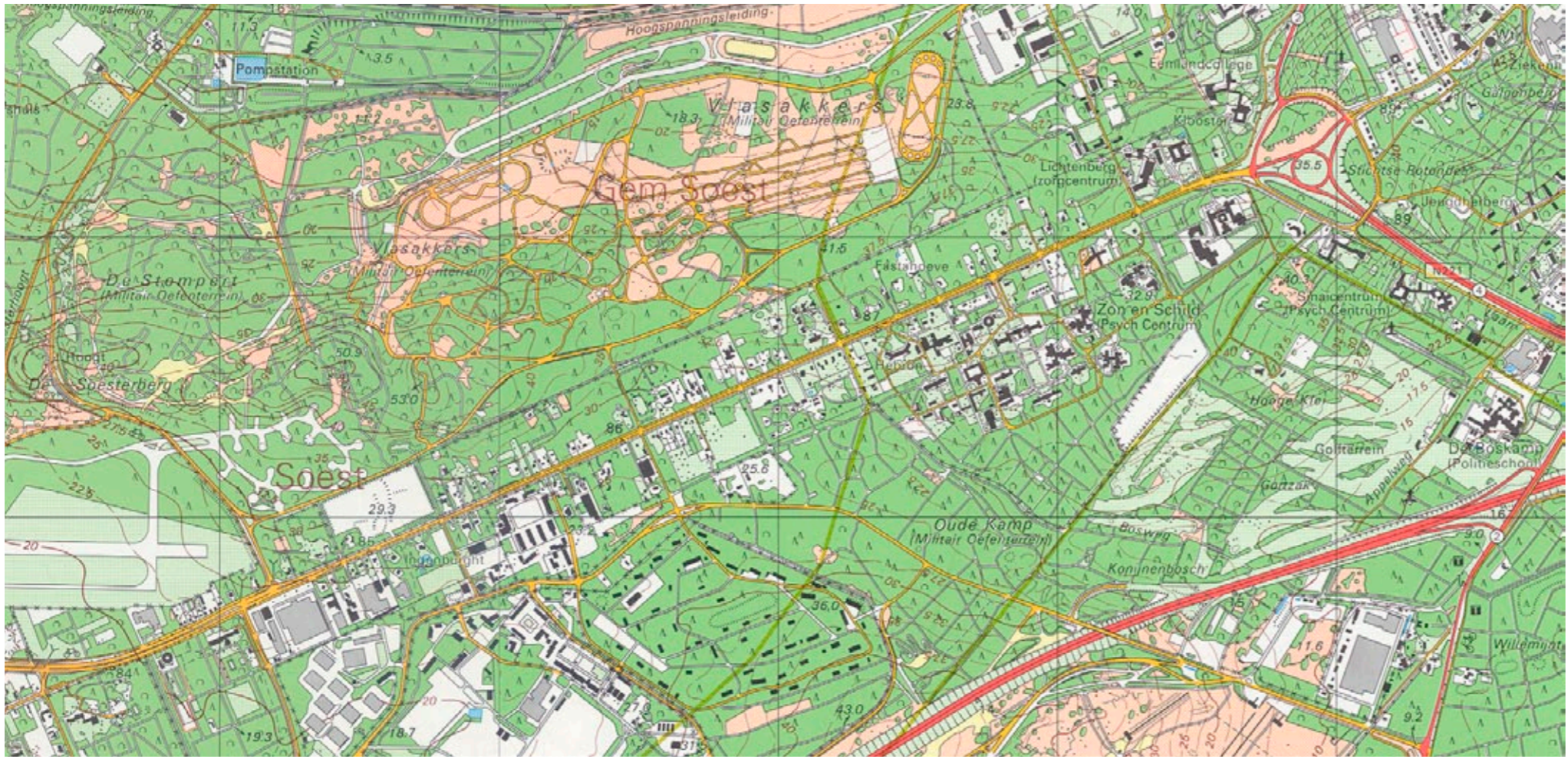
droog wintereiken-beukenbos



kraaihei-dennenbos



bos van arme zandgronden



Grote Provincie Atlas, Utrecht 1995

Analyse bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur langs de Utrechtseweg is voor een belangrijk deel bepaald door de hiervoor beschreven historische ontwikkeling. Zo heeft de weg een breed en groen profiel waarbij de bebouwing aan weerszijden voor een groot deel opgaat in het aangrenzende bosgebied. De bebouwing zelf wordt gekenmerkt door een afwisseling van een aantal meer grootschalige elementen zoals landgoederen, instellingen en kazernes, en kleinschalige vrijstaande woningbouw. De grotere bebouwingselementen zijn daarbij overwegend op de weg georiënteerd, de kleinere elementen zijn meer vrij liggend in het bos. Er ontbreekt een duidelijke rooilijn en op diverse locaties is sprake van meerdere rijen (woon) bebouwing achter elkaar.



- verspringende rooilijn
- afwisselende afstand tussen de bebouwing
- afwisselende bebouwing in vorm, kleur en materiaalgebruik
- af en toe een ensemble van gebouwen



Analyse bouwplan

Het bouwplan sluit in zijn opzet aan op de hiervoor beschreven ruimtelijke en historische structuur. Zo komt er naast een extra vrijstaande woning achter de Rietveld villa één groter volume waarin de overige woningen rond een hof zijn samengebracht. Dit grotere volume refereert aan de grotere bebouwingselementen zoals die elders langs de Utrechtseweg te vinden zijn. De hof wordt gepositioneerd op de locatie van het huidige kantoorpand en ontsloten door een weg aan de noordzijde hiervan, die ook de aangrenzende woningen ontsluit. Het parkeren, ook voor bezoekers, dient op eigen terrein plaats te vinden en is onder de woningen gesitueerd. Door het binnenterrein ten opzichte van het omringende maaiveld te verlagen kijken de woningen vanuit de begane grond op een bijzondere wijze uit over dit gebied.

Gezamenlijk vormen alle bebouwingselementen op de kavel een eenheid zowel in architectonische als landschappelijke zin. Wat betreft de uitwerking van de architectuur betekent dit dat wordt aangesloten op het beeld van der Rietveld villa. Wat betreft het terrein wordt ingezet op een natuurlijk karakter waarbij voorkomen wordt dat individuele kavels of tuinen ontstaan. De woningen komen daarmee letterlijk in het landschap te liggen. Door het gehele gebied, inclusief het terrein van de Rietveld villa, als een eenheid te beschouwen wordt aan de historische structuur van Jacob van Campen gerefereerd. Het gebied behoudt hiermee immers de huidige samenhang en ligt als herkenbare eenheid langs de sortie.



Referentie open plek in het bos



Locatie Utrechtseweg 371 (Amersfoort)

Uitgangspunt ontwerp

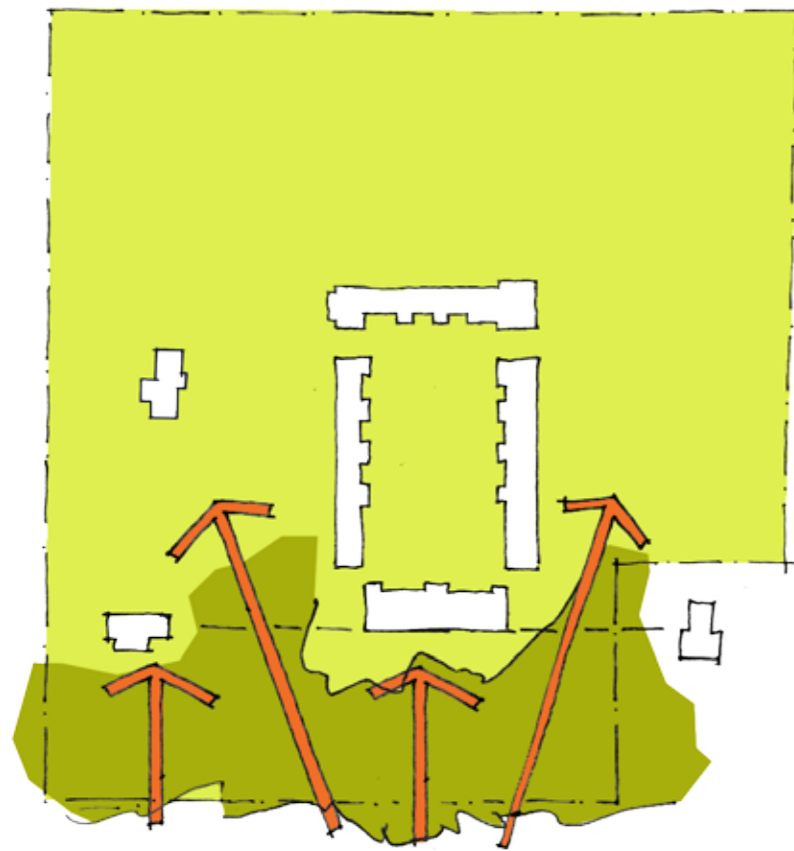
Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven refereert het grotere bouwvolume waarin de woningen zijn ondergebracht aan de grote bebouwingselementen in de vorm van bijvoorbeeld zorginstellingen of kazernes zoals die elders langs de Utrechtse weg zijn gesitueerd. De omgeving rond deze complexen heeft meestal een vrij tuinmatige en formele opzet, passend bij de periode van aanleg.

Binnen het ontwerp van de buitenruimte in het projectgebied wordt hier bewust van afgeweken door te kiezen voor een meer natuurlijke inrichting. Het project krijgt hierdoor een meer eigentijds karakter en er ontstaat een interessant contrast met de strakke lijnvoering van de bebouwing die juist verwijst naar de Rietveld villa. Bij deze inrichting wordt gerefereerd aan het beeld van een open plek zoals ook elders op de Utrechtse heuvelrug zijn te vinden. Het maaiveld heeft hierbij een licht glooiend karakter en is beplant met grassen en heidevlakken. De boombeplanting bestaat uit bomen die hier van nature thuishoren zoals berk en den afgewisseld met stukken eiken en beuken.

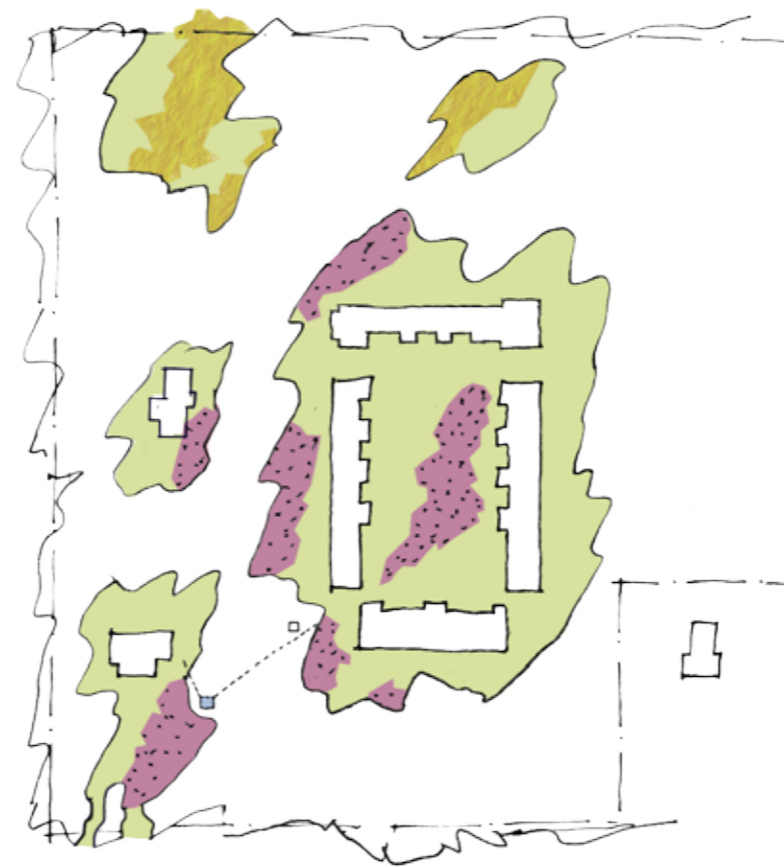


Open plek in het bos, begroeid met heiden en gras, leusderheide (Amersfoort)



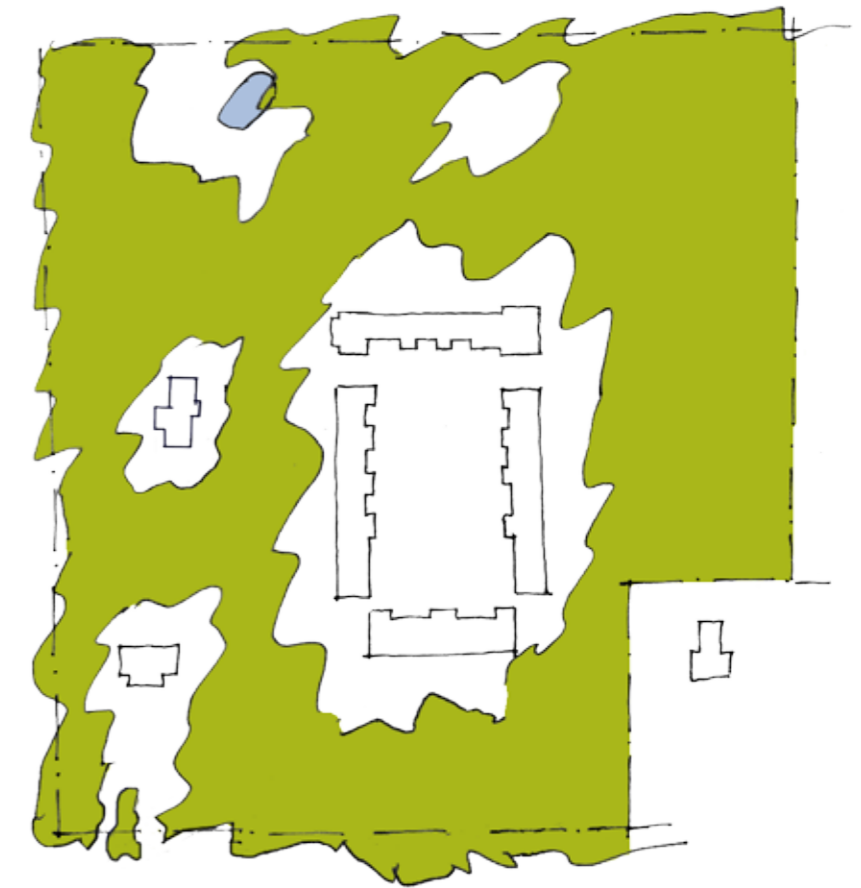


Het hofgebouw staat centraal op de kavel, net zoals de andere grotere bouwvolumes langs de Utrechtseweg, iets terug ten opzichte van de aangrenzende woningen. Hierdoor wordt het complex opgenomen in het omringende bosgebied. Door in de zone voor het hofgebouw en de Rietveld villa selectief te dunnen ontstaat een (beperkt) doorzicht en krijgt het complex, net zoals elders langs de Utrechtseweg, een eigen karakteristieke voorgrond.



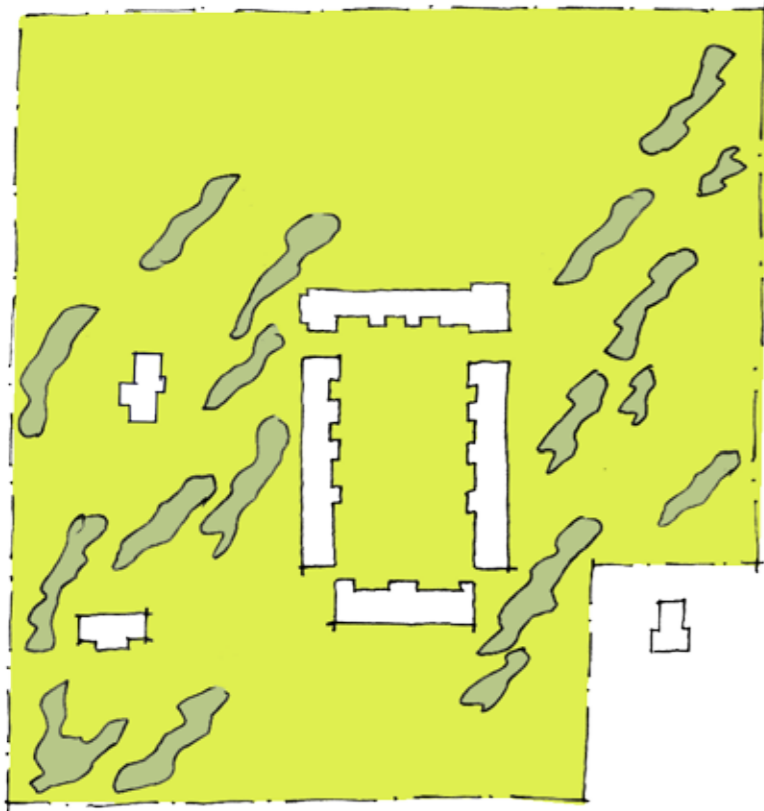
De inrichting van het gebied rond de woningen krijgt een natuurlijk karakter met een beplanting van grassen en heidevlakken die op een natuurlijke en duurzame wijze zullen worden onderhouden. Daarnaast is er voor gekozen om al het regenwater dat op dakvlakken en verhardingen valt af te koppelen en te infiltreren in een reeds bestaande voorziening nabij de Rietveld villa.

Toelichting ontwerp

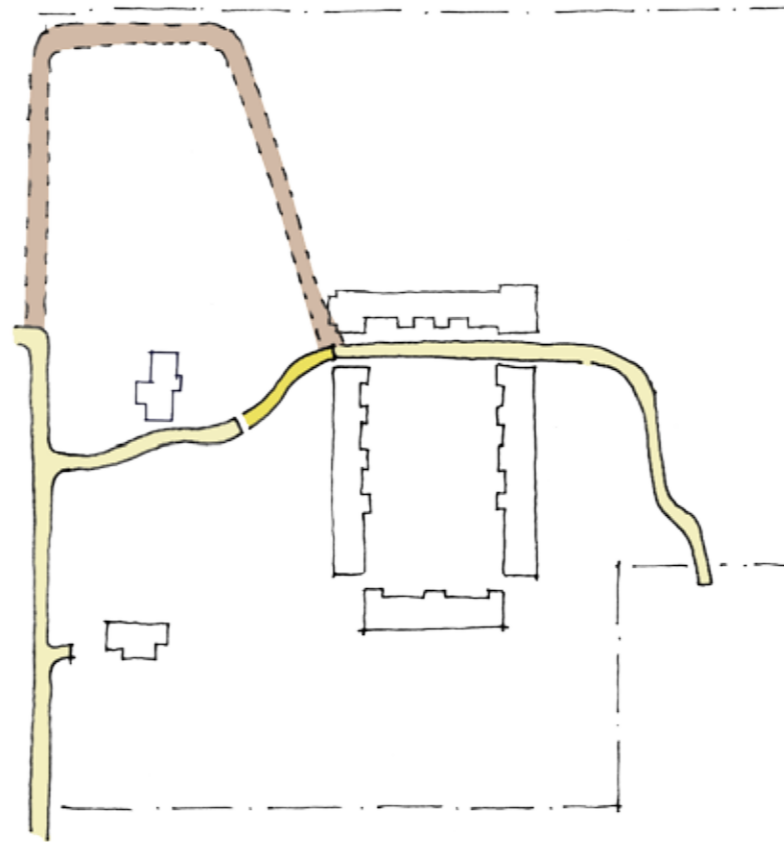


Het bosgebied op de kavel wordt gedund waarbij wordt ingezet op het realiseren van een gevarieerd bosbeeld met stukken met voornamelijk den en delen waarin eik en beuk de overhand hebben. Dit sluit aan bij het streven naar een passende en gebiedseigen beplanting en een duurzamere wijze van onderhoud. Door het dunnen van de boombeplanting en verwijderen van de vogelkers krijgt het bos in zijn algemeenheid een meer open karakter waarbij enkele gaten in de kronendak ontstaan. De exacte locatie en omvang van hiervan zal mede worden bepaald door de kwaliteit van de huidige boombeplanting. Naar verwachting zullen deze gaten in de loop der tijd weer dichtgroeien. In het noordelijk deel van het plangebied ter plekke van de huidige weg wordt een poel gegraven.

Toelichting ontwerp

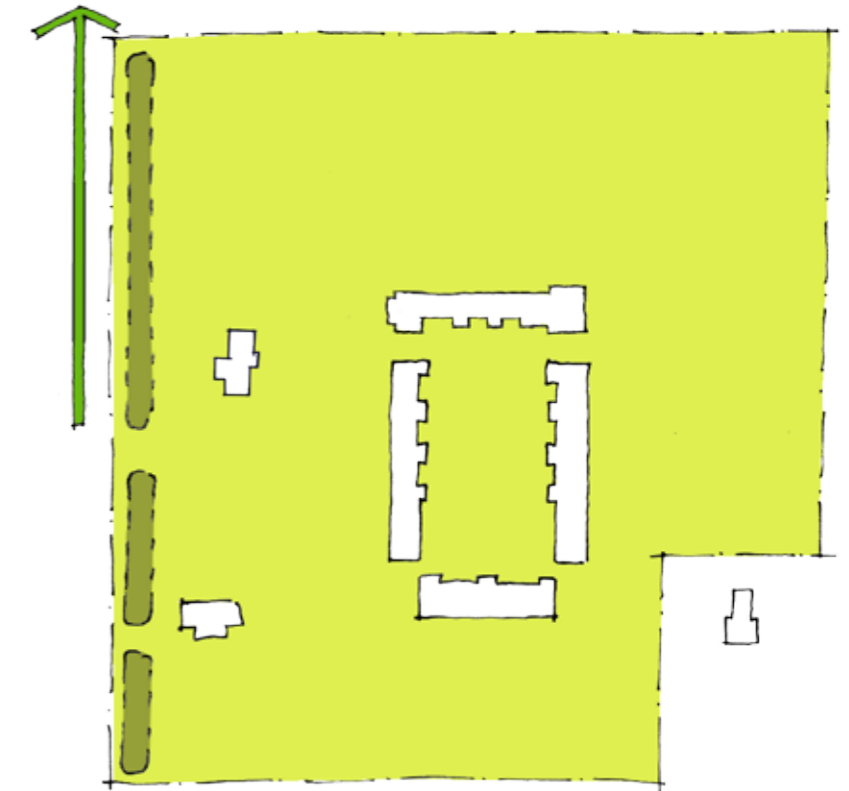


Zoals reeds aangegeven krijgt het gehele gebied een collectief karakter waarbij geen individuele tuinen zijn te onderscheiden. Dit betekent overigens ook dat het gehele terrein gemeenschappelijk zal worden onderhouden. Door dit gemeenschappelijk onderhoud kan het behoud en der versterking van de natuurwaarden op het terrein ook daadwerkelijk worden bereikt. Naast het voor allen toegankelijke collectieve deel hebben alle woningen ook een eigen buitenruimte in de vorm van een ruim terras. Enkele nieuw aangeplante heestergroepen, aangeplant langs de bosranden, zorgen hierbij voor voldoende privacy.



De ontsluiting voor de auto vindt zoveel mogelijk plaats via de reeds bestaande wegen waarbij gekozen is voor een zo kort mogelijke route. Om deze reden is de locatie van het hofgebouw zo gekozen dat de ontsluiting hiervan precies samenvalt met de reeds bestaande ontsluitingsroute. Daarnaast zal de huidige ontsluiting via de noordzijde van de kavel komen te vervallen.

Het noordelijk deel van het terrein is alleen toegankelijk voor voetgangers. Hierbij wordt aangesloten op en gebruik gemaakt van de bestaande structuur van bospaden.



De sortie aan de westzijde van het plangebied zal in overleg met de provincie zo veel mogelijk worden behouden en waar mogelijk hersteld. Hierbij wordt gestreefd naar het herstel van het kenmerkende profiel van 18 meter met aan weerszijden een houtwal en een laanbeplanting langs de weg. Uiteraard is voor het herstel ook de medewerking van de eigenaar van de aangrenzende kavel noodzakelijk. De route die hierbij ontstaat zou kunnen dienen als toegang naar de Vlasakkers die mogelijkerwijze in de toekomst een meer openbaar karakter krijgen.

Uitwerking middenterrein

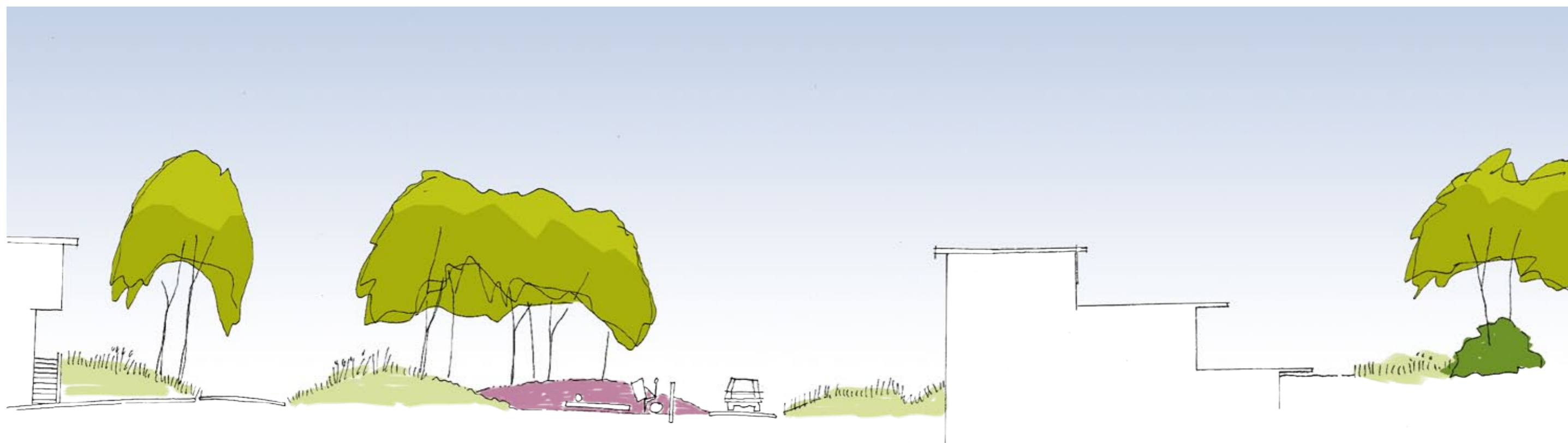
In de hof worden de groene elementen uit de omgeving op een meer vormgegeven wijze toegepast waarbij een soort bostuin ontstaat. Hiermee krijgt het middenterrein een eigen karakter dat echter nadrukkelijk refereert aan de natuurlijke omgeving waarin het complex is gesitueerd. Het onderhoud wordt net zoals op de rest van het terrein gemeenschappelijk uitgevoerd.

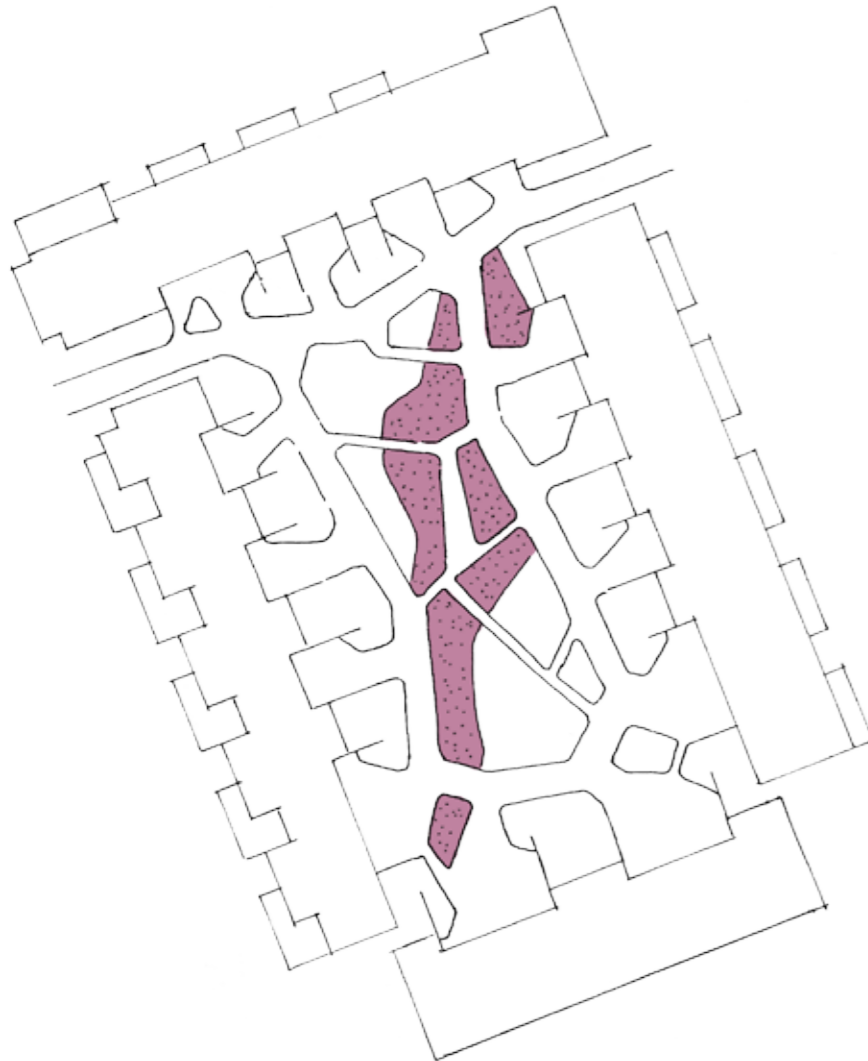




Toelichting uitwerking middenterrein

Een goed voorbeeld voor het eigen karakter van de bostuin is de behandeling van het reliëf. Door dit enigszins te overdrijven ontstaat een sterk glooiende ondergrond die de tuin ruimtelijk interessant maakt. Vanuit de omringende hoger gelegen woningen is dit reliëf goed zichtbaar.

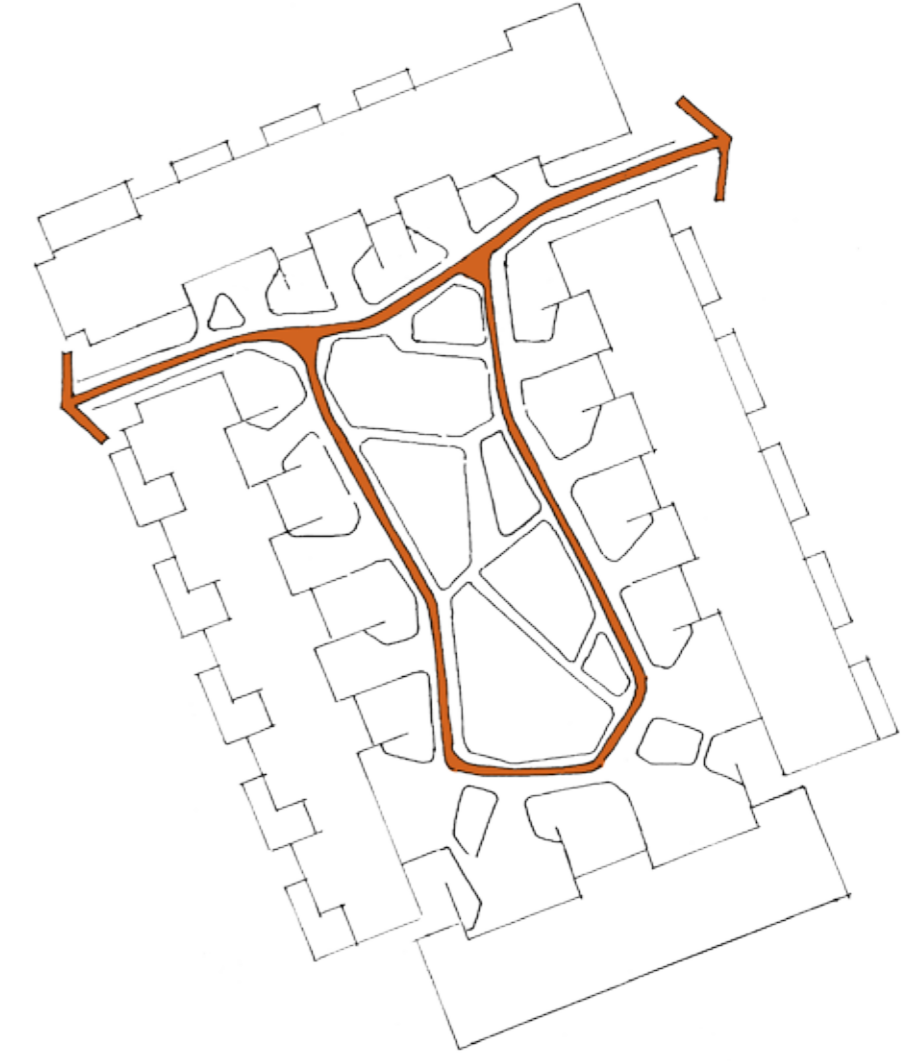




Een bijzonder element in de bostuin is een langgerekte strook met heide die centraal in de tuin ligt en het beeld van dit gebied bijna letterlijk kleurt. In deze bijzondere strook is een zit en/of speelplek gesitueerd.



Waar mogelijk wordt in de bostuin de bestaande beplanting met dennen zo veel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast wordt een nieuwe beplanting aangebracht met voornamelijk berken. De witte stammen en de transparante kroon contrasteren fraai met het strakke lijnenspel van de omringende bebouwing.



Een smalle route van ongeveer 3 meter breed ontsluit alle woningen in het gebied. Door deze ontsluiting iets verder van de bebouwing te projecteren krijgen de woningen een 'groene voet'. Het natuurlijke karakter van het middenterrein wordt hiermee versterkt. De overige verhardingen in het binnen gebied worden ofwel uitgevoerd in een halfverharding, ofwel in een open grasverharding.

-  sortie met eiken en beuken
-  berken met ondergroei van heide
-  beuken en eiken beplanting
-  dennen beplanting
-  gevarieerde bosopstand



Vervolgtraject

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal ook dit voorlopig ontwerp voor de terreininrichting verder worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking zal in eerste instantie aandacht worden besteed aan de verschillende gebruiksmogelijkheden die de toekomstige bewoners krijgen op het terrein. Naast het privé gebruik (in principe alleen op de terrassen) betreft het hier met name ook een aantal voorzieningen voor het collectief gebruik van het terrein. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eenvoudige speelvoorziening of een centrale ontmoetingsplek die bijvoorbeeld ook voor de buurtbarbecue gebruikt kan worden. Het ligt voor de hand om bij de invulling van deze voorzieningen waar mogelijk ook de toekomstige bewoners te betrekken. De uitgangspunten voor het gebruik uiteindelijk moeten worden vastgelegd in een overeenkomst die de vereniging van eigenaren de mogelijkheid biedt om op dit punt regulerend op te treden.

Naast de uitwerking van het ontwerp voor het gebied rond de woningen wordt in deze fase van de planvorming eveneens voor het bosgebied een ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ingrepen in verband met de natuurontwikkeling noodzakelijk zullen zijn. Dit plan zal deels voor en deels ten tijde van de uitvoering van de bouwplannen worden uitgevoerd. Met de afronding van het bouwplan zullen ook alle maatregelen uit dit ontwikkelingsplan zijn afgerond.

Uitgangspunt voor dit ontwikkelingsplan van het bosgebied zijn de natuurdoeltypen zoals die door de provincie voor dit gebied zijn aangegeven. Dit zal voor het bosgebied als geheel betekenen dat allereerst moet worden ingrepen in de heesterbeplanting. Met name in het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een dichte beplanting met vogelkers die een natuurlijke ontwikkeling van het gebied belemmert. Bij de verdere ontwikkeling wordt vervolgens gestreefd naar een gevarieerd bosbeeld waarbij globaal wordt aangesloten op de beplantingen zoals die nu in het bos zijn te vinden. Op bijgaande tekening is weergegeven welke zones en beplantingen het hier betreft.

Voor de periode nadat het bos ontwikkelingsplan is gerealiseerd wordt bij de uitwerking van het ontwerp eveneens een beheer- en onderhoudsplan opgesteld. Dit zal uiteindelijk aan de vereniging van eigenaren worden aangeboden. De maatregelen uit het beheer- en onderhoudsplan hangen uiteraard direct samen met de ingrepen en maatregelen uit het bos ontwikkelingsplan. Zij hebben echter een cyclisch karakter en beschrijven welke ingrepen er jaarlijks noodzakelijk zullen zijn om het terrein op de lange termijn op de juiste wijze te ontwikkelen en te onderhouden.

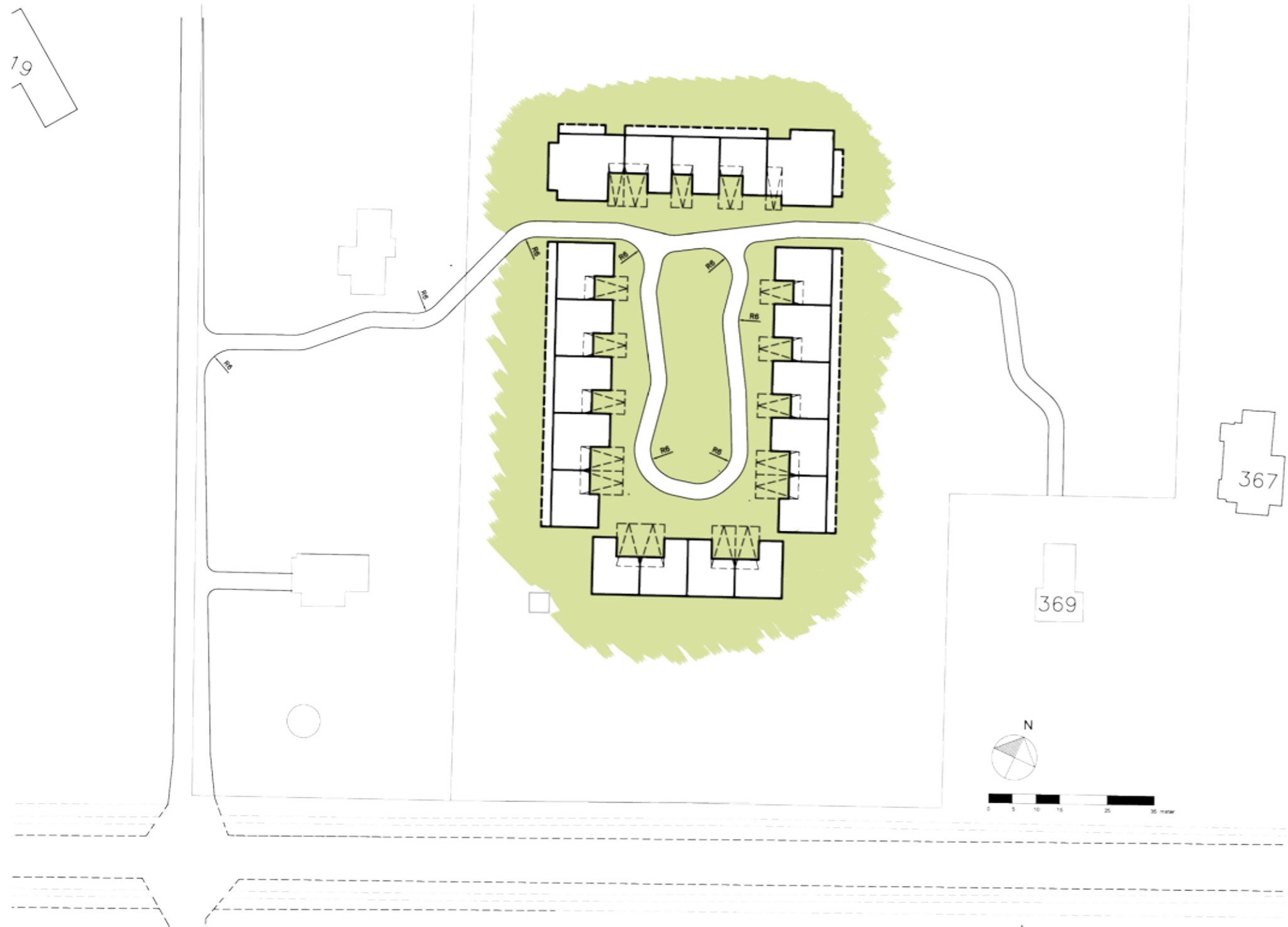


Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gehele plangebied zal worden uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van een vereniging van eigenaren van alle bewoners. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zal gedurende de planontwikkeling hiervoor een beheer- en onderhoudsplan worden opgesteld dat zal dienen als leidraad. Een belangrijk uitgangspunt is hierbij dat het gebied als een eenheid zal worden onderhouden. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de afzonderlijke kavels.

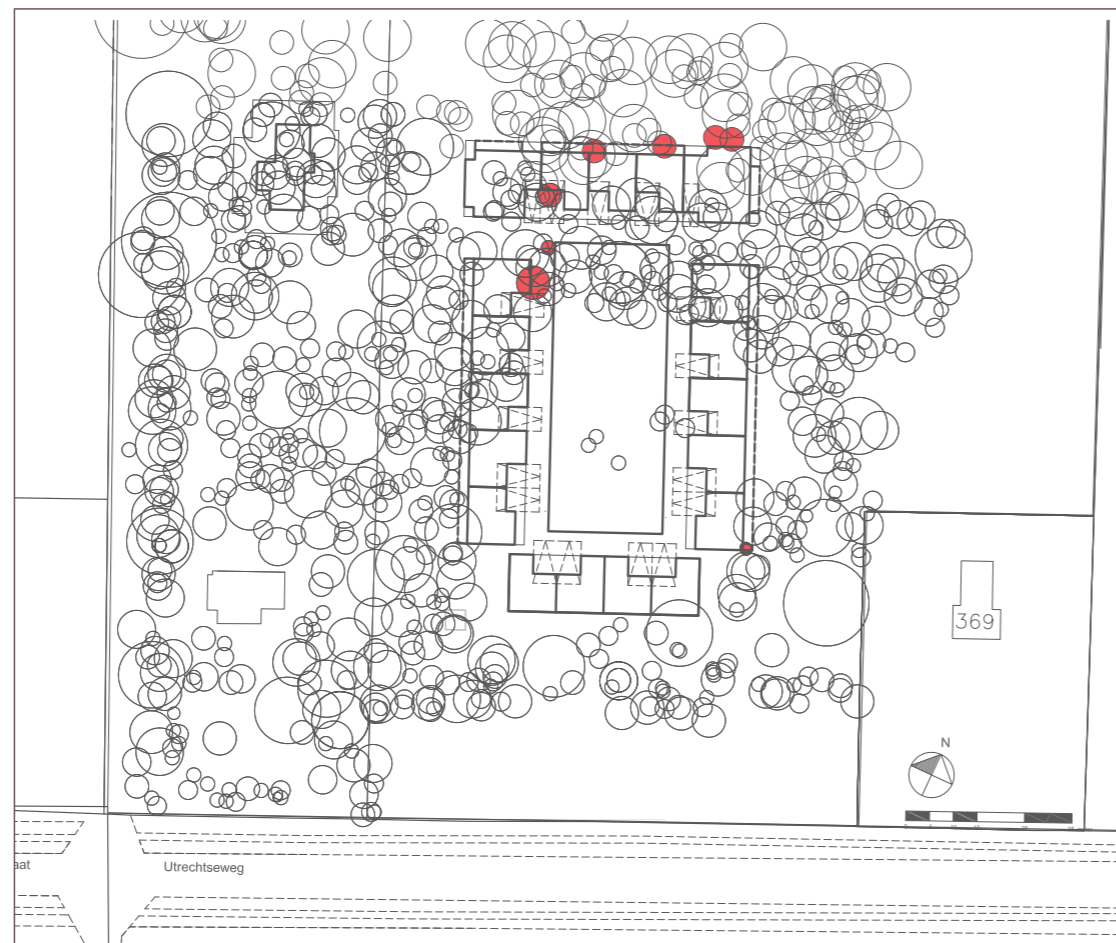
Streefbeeld voor het onderhoud van het gebied zijn de natuurdoeltypen zoals die door de provincie zijn aangegeven. Hierbij zal sprake zijn van een geleidelijke omvorming naar een gevarieerd bosbeeld met afwisselend loofhout en diverse andere soorten zoals de den. Er wordt gestreefd naar een zo extensief mogelijke wijze van beheer, mogelijk met de inzet van grazers. Alleen het gebied direct rond de vrijstaande woning en ter plekke van de hof zal op een meer intensieve wijze worden beheerd.





Bijlage 1

Op bijgaande tekening is de ontsluiting van de woningen rond de hof verder uitgewerkt conform de richtlijnen zoals door de brandweer zijn vastgelegd. Hierbij is een wegbreedte van minimaal 3.25 meter aangehouden en een binnenbochtstraal van 5.5 meter en een buitenbochtstraal van 10 meter. De toegankelijkheid van het gebied voor de brandweer en andere diensten (zoals bijvoorbeeld de vuilophaaldienst) is hiermee gegarandeerd.

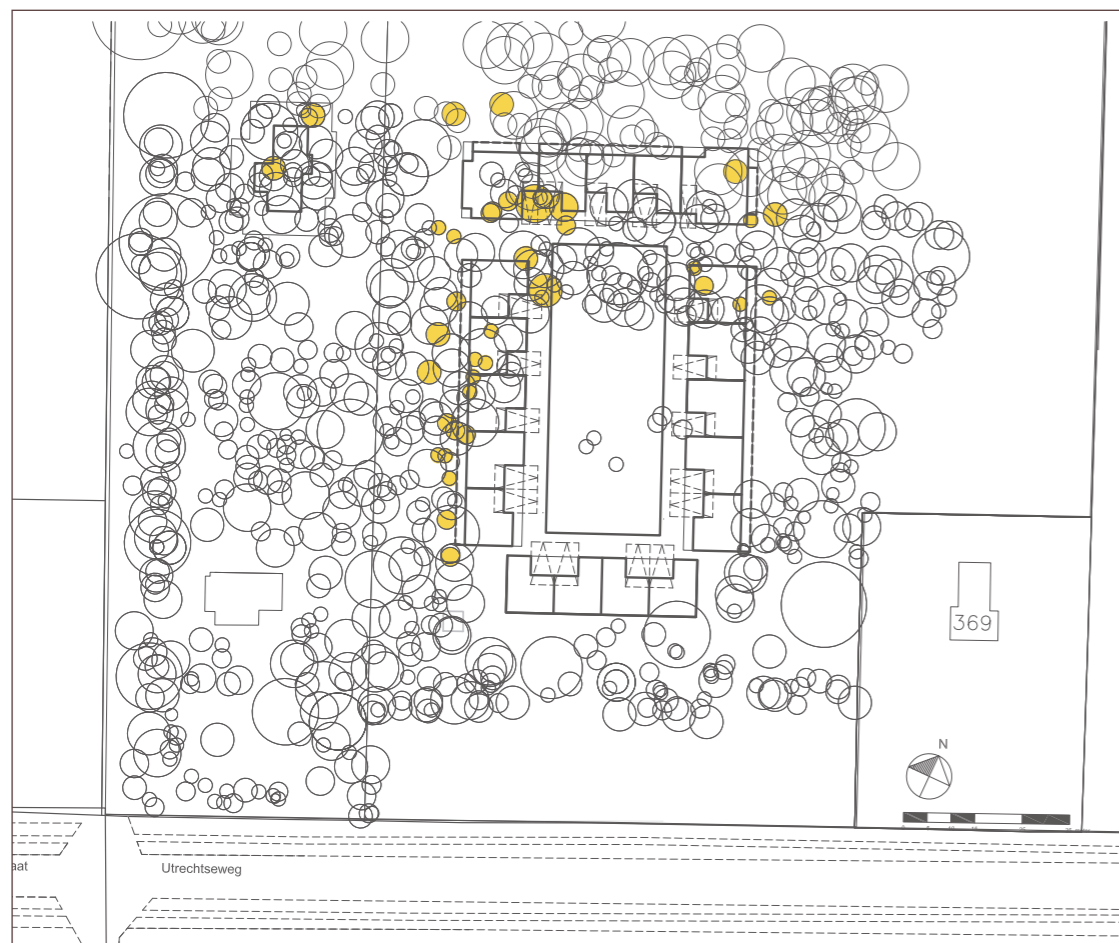


te rooien bomen met een levensverwachting tot 5 jaar

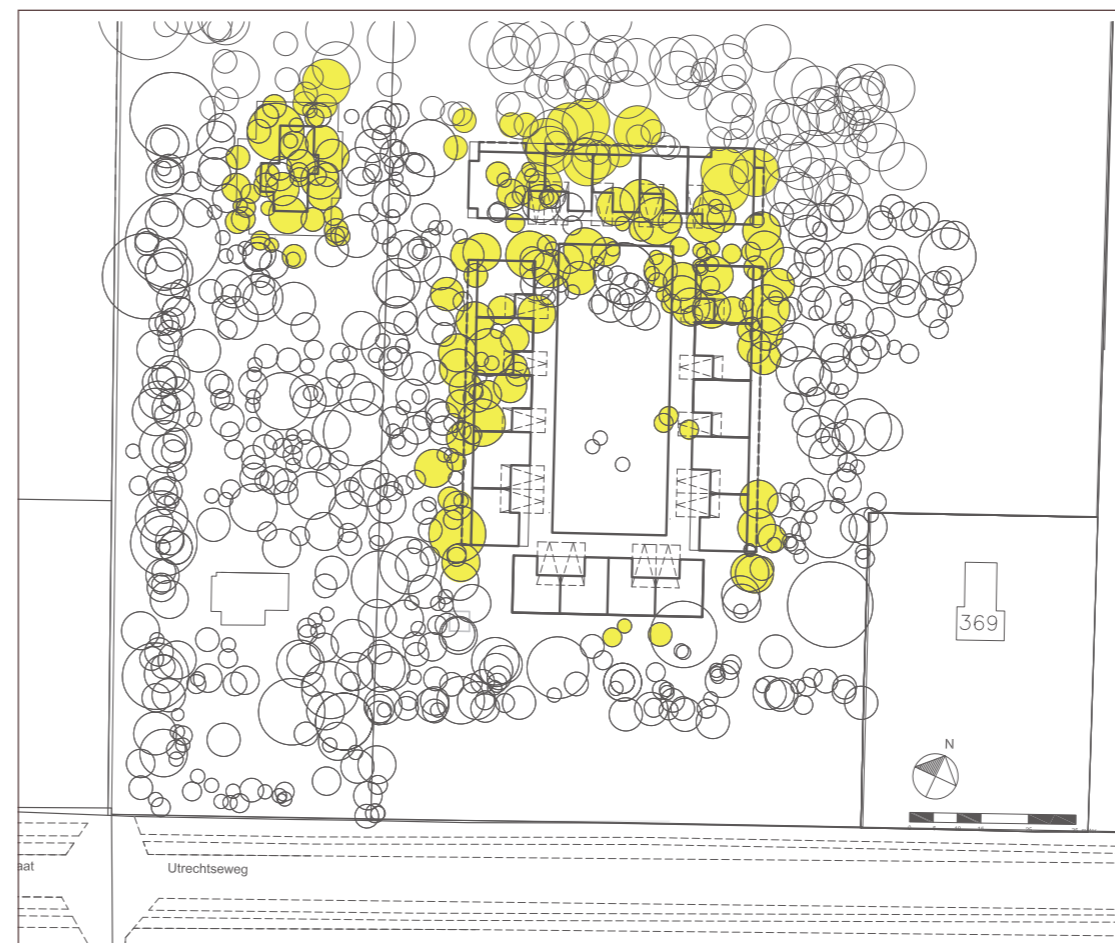
Bijlage 2

Op bijgaande tekeningen is het bouwplan geprojecteerd op het bestaande ingemeten bomenbestand van de locatie. Hierbij is in de verschillende tekeningen onderscheid gemaakt in de levensverwachting van de bestaande bomen. De bomen met een levensverwachting tot 5 jaar zouden eigenlijk al op korte termijn geroid moeten worden (ook zonder bouwplan). Bij de bomen met een levensverwachting tot 15 jaar zijn op middellange termijn maatregelen noodzakelijk. Het merendeel van de in verband met het bouwplan te rooien beplanting betreft dennen en Amerikaanse eik.

De boombeplanting die in het kader van het bouwplan moet worden geroid zal worden gecompenseerd. Hiervoor wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden op het terrein zelf (bijvoorbeeld ter plekke van de voormalige toegangsweg). Mocht dit onvoldoende blijken dan wordt in overleg met de gemeente en provincie gezocht naar een locatie elders.



te rooien bomen met een levensverwachting tussen 5 en 15 jaar



te rooien bomen met een levensverwachting van 15 jaar of langer