

Landschappelijke uitgangspunten Gooijerdijk 39 Doorn

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Van Dijk Gooijerdijk 39 Langbroek

Datum : 07 juni 2016, gewijzigd 20 januari 2017, definitief

Aanleiding: Verzoek van gemeente Utrechtse Heuvelrug en de fam Van Dijk, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het agrarisch bouwblok aan de Gooijerdijk 39 te Doorn. Voor dit perceel wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid vanwege functieverandering (ruimte voor ruimte), waarbij dan landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingplan wordt vereist.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

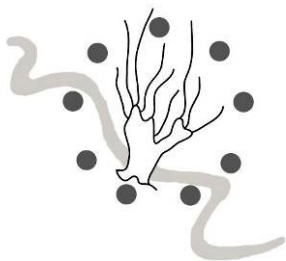
BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011

Onderliggend landschap

- Het perceel ligt in het coulisselandschap van de Langbroekerwetering. Het kenmerkt zich door een langgerekte Copeverkaveling en heeft een nat karakter. Het ligt op de grens naar het overgangsgedebied naar het hoger gelegen Kampenlandschap. Het is gelegen aan de zogenaamde achterkade (de Gooijerdijk met haar Gooijerwetering) aan de buitenzijde van de ontginning
- De langgerekte percelen met een globale breedte van ca. 55m zijn begrensd met afwateringssloten en kavelgrensbeplantingen van (knot-) els of wilg.
- De erven zijn als bebouwingslint, compact langs de Gooijerdijk gelegen. Oorspronkelijk stond hier weinig tot geen bebouwing. Die stonden nl. aan de hoofdontginningsas aan de Langbroekerdijk. Het valt op dat de erven aan de Gooijerdijk ruimer van opzet zijn dan aan de hoofdontginning van de Langbroekerdijk.
- Erven zijn rechthoekig (langer dan breed).
- De bebouwing is over het algemeen ook jonger (veel 30-er jaren of nog later).
- De grond in de Langbroekerweteringgebied bestaat vooral uit zware klei al dan niet op veen. Meer naar de heuvelrug toe wordt de grond zandiger. De scheidslijn tussen zand en klei verloopt wel grillig. Tussen Gooijerdijk en Langbroekerdijk zijn grote delen die beginnen als zandgrond of zavel en naar het zuiden toe steeds zwaardere klei worden. Op bovengenoemd perceel tussen Gooijerdijk en Heuvelrug is overal zandgrond aanwezig.
- Het landschap bestaat voor een groot gedeelte uit weilanden afgewisseld met stroken bos en af en toe een akker. Boomgaarden zijn er nog maar weinig. En zijn dan vooral kleine huisboomgaarden.
- De beplanting bestaat afwisselend uit lange blokken bos. Waarbij de landgoedbossen vaak een breedte hebben van meerdere kavels van de oorspronkelijke 55m. De bossen bestaan uit hakhoutbossen van alleen es, of op de wat drogere gedeelten afwisselend gemengd met es, zachte berk, zomereik en els. De parkbossen van de landgoederen zijn veelal eikenbossen.
- De kavelgrens beplantingen bestaan vooral uit knotbomen. Bij de zandgronden is dat vooral zwarte els. Bij kleigronden is dat vooral de wilg.
- Ook komen houtsingels voor. Deze smalle singels die vaak als windkering diende werd ook wel gebruikt voor geriefhout. Deze singels staan vooral in de lengterichting.
- De lengterichting is dus ook de richting van de zichtlijnen. Dwars op de percelen zijn de zichtlijnen kort en is het beeld veelal dicht.
- Voor op de kavel staan vaak solitaire bomen of enkele leilinden (zonzijde) voor het woonhuis. Ook liggen aan de voorzijde van oudsher vaak een boomgaard, een moestuin, wekje of bloementuin, omgeven door hagen van buxus, liguster of meidoorn. Meer naar achter groeien bosjes met soorten als vlier, populier, es, els, sleedoorn en wilg.
- De lange zichtlijnen tussen de boerderijen zijn kenmerkend voor de kwaliteit van het gebied.
- Afwisseling tussen boerderijen, percelen en ridderhofsteden.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

- Woonbebouwing staat op de kop van de kavel (tot ca 10 m uit wetering. Bebouwing in lengterichting op het perceel te plaatsen (behalve bij T- of krukhuisboerderij).)
- Bijgebouwen staan achter de bestaande bebouwing. Bij inrichting van de percelen wordt de lengterichting van de verkaveling benadrukt. Noklijn staat overwegend evenwijdig met richting van het landschap. Bij schuren kom je nog wel eens tegen dat ze dwars achter de boerderij staan.

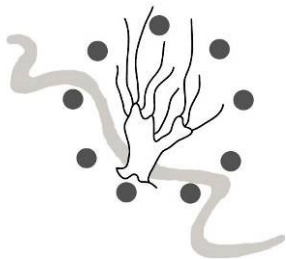
Huidig erf

Het huidige erf ligt aan de Gooijerdijk en bestaat uit een relatief jong erf met een boerderij en voortuin. Daarachter het erf met langs- en dwarsgeplaatste schuren/stallen. De schuren en stallen komen uit verschillende tijden en hebben verschillende grootte en vorm. Dit komt wellicht door functieverandering en schaalvergroting. Een jongere stal staat redelijk voorop op de kavel dwarsgeplaatst.

Het erf is compact en heeft meerdere inritten. Aan de westzijde is naast het huis een tweede woning aanwezig met eigen inrit, die dwars geplaatst is. Aan de westzijde is het perceel begrensd met een bomenrij van cultuurbeplanting (valse christusdoorns en rododendrons) op het eerste deel van de weg tot aan de schuur. Verder naar het noorden is een rij sparren aanwezig en er staan oude knotelzen. Het perceel wordt begrensd door een greppel/ slootje. De voortuin bestaat uit heggen, cultuurbeplanting en gras. Aan de oostzijde van de boerderij is een weiland aanwezig waar de jongere stal in staat. Het perceel wordt aan de oostzijde ook begrensd door een greppel. Aan de noordzijde van het erf is het gebied open en kijk je richting Doorn. Hier is goed de oorspronkelijke verkaveling en gebruik te zien. Als er al beplanting staat is dat overweging in de lengterichting tot aan de volgende weg met haar bebouwing (Achterweg-Molenweg in Doorn). Soms staat er wat dwarsbeplanting in de vorm van knotbomen langs een dwarssloot.



Luchtfoto huidige situatie, naar het noorden gezien



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat het een relatief jong erf is met een boerderij, losse woning, stallen en schuren. Schuren staan dwars of met de kavelrichting mee.

Het erf is breder dan diep, wat door de tijd is ontstaan door staluitbreiding en hier eigenlijk ongebruikelijk is. Beplantingen zijn vooral gelegen aan de zijkanten van de kavel en aan de kopse zijde.

Het perceel heeft een voortuin met vooral cultuurbeplanting, heggen en gras. Aan de westzijde staan nog wat bomen bestaande uit sparren, cultuurbomen en wat oude knotelzen. Verder is op het erf weinig beplanting aanwezig en is er veel (functionele) bedrijfsverharding.

De achterzijde van het erf is open. Om het erf heen is het "coulissen" karakter met langgerekte openheid van het landschap volop aanwezig.

De doorzichten naar het achterliggend landschap zijn nu vooral buiten het erf waarneembaar.

De kavelgrenssloten zijn als greppel / watergang herkenbaar in het gebied aanwezig.

Verderop naar het noorden wordt het zicht begrensd door de erven van de Molenweg en Achterweg en de parkbossen van Huis Doorn en Aardenburg.

Een coulisse landschap waar mogelijkheden liggen om de zichtlijnen tussen de coulissen weer zichtbaar te maken en het landschappelijk ritme te herstellen.

De kwaliteiten van dit erf zit in:

Boerderij en oorspronkelijke schuur als eenheid herkenbaar.

Beplanting aan de buitenzijde nabij perceelsgrens als coulissewerking.

Veel mogelijkheden om het perceel weer het karakter van de streek te geven in het landschap en zichtlijnen te herstellen.

Ruimte om landschapselementen die hier passen toe te voegen.

De ligging in het coulisse- of slagenlandschap is uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

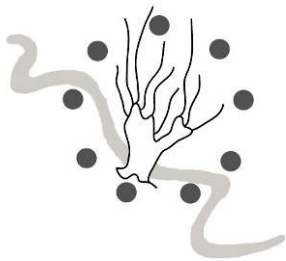
Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijng gebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

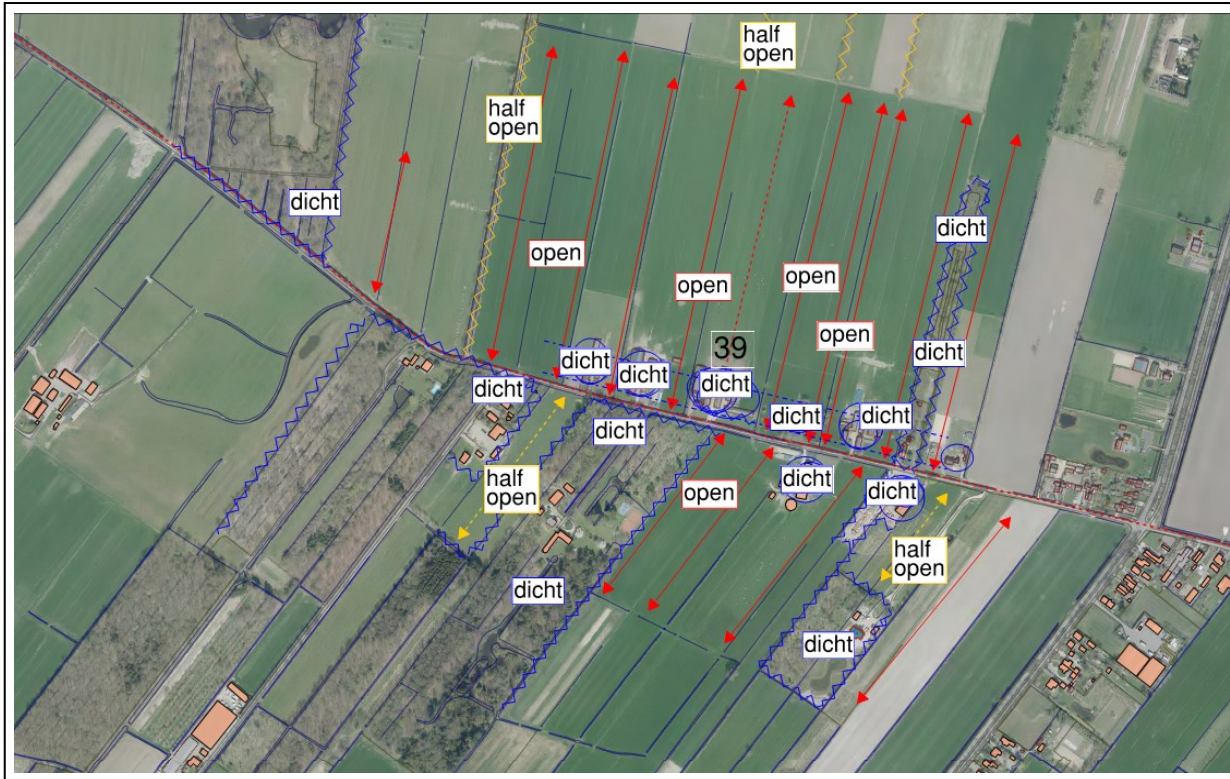
Kaarten:



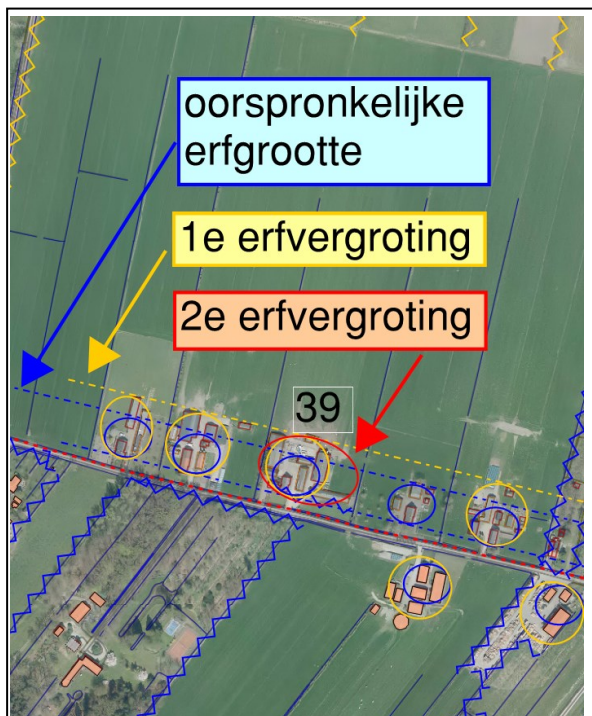
Gebiedskaart omgeving Gooijerdijk 39



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



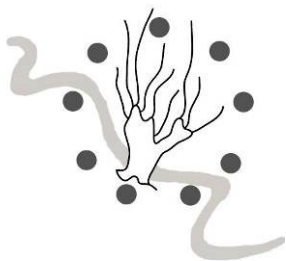
Zichtlijnen en openheid gesloten in het landschap



Erfgrootte door de tijd



Principe te behalen landschappelijke kwaliteit



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Vertaling principe van maximale landschappelijke landschappelijke kwaliteit. Vanwege hindercirkel burens westzijde, kan wonen daar niet



goedgekeurd principeverzoek initiatiefnemer

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Gebruik van coniferen niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Overwegend in lengterichting plaatsen. Heggen en singels bieden ook leefruimte aan insecten en kleine zoogdieren. De bestaande singels respecteren en enerzijds uitlaten groeien tot bomenrijen en anderzijds het struweel er tussen verjongen om een gesloten singel te krijgen.

Het gebruik van enkele hoogstambomen of een huisboomgaardje kan goed. De keuze van welke soorten hoogstamfruit worden gebruikt, kan nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval zijn oude fruitrassen uit de streek zeer welkom. Zowel voor eigen gebruik als voor de ecologie. Kies een logische plek zodat doorzicht blijft, maar ook voldoende bezonning voor het fruit.

Indien hagen worden toegepast, dan kan men bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn gebruiken. Heggen niet te hoog, tot ruim één meter hoog is goed. Dichtbij de boerderij kan liguster ook.

Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen.

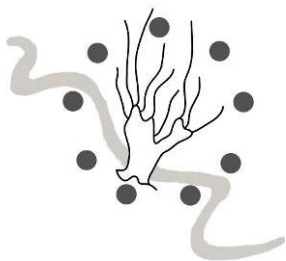
Het gebruik van walnoten, verspreid toepassen is ook goed.

Een moestuin is in deze omgeving gebruikelijk en kan hier dan ook worden toegepast. Het vraagt wel veel inspanning om de moestuin goed bij te houden. Neem dit mee in de overweging.

Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap. Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Een halfverharding van gebroken puin kan, maar asfalt of beton kan ook goed. Verhardingen op het erf dienen waar mogelijk een landelijke uitstraling te hebben. Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind direct om woonhuizen of boerderijen. En elementenverharding in gedekte kleuren.

Uitleg schets landschappelijke inrichting

Voor de inrichting van het perceel is gekeken om binnen de mogelijkheden van een één erfprincipe te blijven. Dit kan deels omdat in het goedgekeurde principeverzoek, gekozen is om twee vrijstaande kavels mogelijk te maken. De linker nieuwe woning past / hoort bij het bestaande erf en zou een schuur/ bijgebouw kunnen krijgen nabij de bestaande schuur, wat meer eenheid geeft en past in de maat en schaal van een boerenerf. De andere nieuwe woning is zover mogelijk van het bestaande erf geplaatst om los te liggen en een "eigen" plek te krijgen.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Uitstraling alsof het een veldschuurachtig gebouw is, kan door juist vormgebruik, materiaalkeuze en kleur hieraan sterk bijdragen.

Door een hoogstamboomgaard aan te leggen wordt het perceel verbonden en tussen / onder de bomen door, wordt de zichtlijn naar Doorn ervaren.

De scheiding met de rechter burens kan worden vormgegeven met een landschappelijke singel of hoge landschappelijke heg van bijvoorbeeld zwarte els of gemengde soorten als zwarte els, veldesdoorn, gewone vogelkers, vuilboom, vlier, meidoorn en egelantier. Ook erg interessant voor de vogels en insecten.

De lage knip- en scheerheggen zorgt voor de verbinding en geeft de nieuwe woningen een eigen plek en privacy. Direct bij de bebouwing zou de heg wat hoger kunnen.

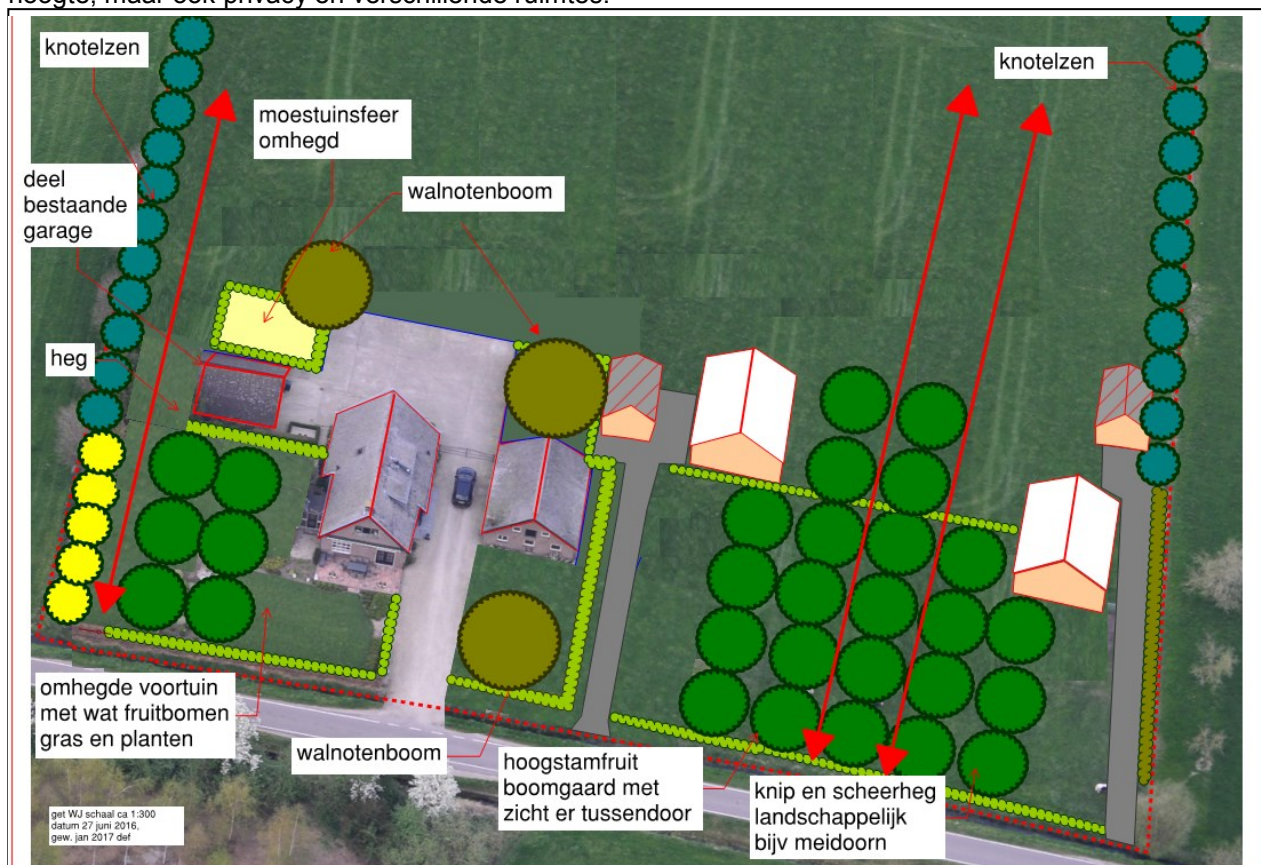
Verharding naar de bebouwing functioneel en in gedekte kleuren.

Rondom de bestaande boerderij komt veel ruimte vrij als de stallen en schuren en losse woning zijn afgebroken. Ruimte voor grotere voortuin of klein wekje met wat fruitbomen geeft dat dit ook meer een eigen plek wordt. De bestaande heg doortrekken en de oprit links verwijderen. In het tussendeel tussen boerderij en nieuwe kavel zorgt een klein omhegd wekje of gazon met een walnotenboom naast functioneel en landschappelijk ook voor een stukje privacy en scheiding van de terreinen zonder dat is heel erg opvalt.

Aan de linkerzijde de knotelzenrij die er deels nog staat aanvullen richting noordelijke richting. Ook hier is nu ruimte ontstaan om een zichtlijn naar Doorn te hebben.

Er is ruimte voor een omhegde moestuin. Als omhegde kamer kan het ook andere tuinfuncties in zich hebben en toch een landelijke uitstraling hebben.

Door slim met heggen om te gaan kun je eenheid creëren door toepassing van hetzelfde sortiment en hoogte, maar ook privacy en verschillende ruimtes.



verbeelding plan

Voor de definitieve beplanting, rassen en aantallen kan aanvullend advies worden gevraagd.

Bunnik, 20 januari 2017,

met vriendelijke groet

W. Jaaltink Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap