



Stedenbouwkundige kaders Rijksweggebied Leersum

Utrechtse Heuvelrug



Stedenbouwkundige kaders Rijksstraatweggebied Leersum Utrechtse Heuvelrug

concept

opstellers/
W. Snelders
A. Vredenburg
Gemeente: M.C.E. Tijs-van Tongeren

datum/
4 april 2013

projectnummer/ 11003-002

Urbanout/ines
Buitenzorg 9
1181 PB Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

urbanout/ines

4 april 2013 urbanout/ines

INHOUDSOPGAVE

1 / INLEIDING	1
2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING	2
3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW	4
4 / RIJKSSTRAATWEG	6

1 / INLEIDING

In deze notitie worden de stedenbouwkundige kaders meegegeven ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan voor het Rijkstraatweggebied Leersum.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort stilgestaan bij de historische ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opbouw aangegeven en vervolgens worden in hoofdstuk 4 de algemene karakteristiek en sfeer beschreven en worden de deelgebieden aangegeven. Per deelgebied wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opbouw, het groen, de bebouwingskarakteristiek en de beheeraspecten.

De verschillende beschrijvingen zijn gebaseerd op een veldinventarisatie. Tevens is gebruik gemaakt van openbare rapporten, zoals historisch onderzoek, het Beeldkwaliteitsplan Rijkstraatweg, bestemmingsplannen, e.d.

2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING

Leersum ligt in het dal bij de Darthuizer Poort dat als een van de dalen vele tienduizenden jaren geleden ontstond op de Utrechtse Heuvelrug door schuivende ijsslagen en smeltwater. Getuigen hiervan zijn de Zuilensteinse berg (52 m) en de Darthuizer berg (48 m). Het gebied vormt de overgangszone van de Utrechtse Heuvelrug naar het lager gelegen Kromme Rijngebied. De Rijksstraatweg ligt op de overgang van beide gebieden.

De naam Leersum komt als "Hlarasheim" voor het eerst voor in de 11e eeuw. Van later datum is de naam 'Laresheim' of 'Laresheem'. De betekenis van deze naam heeft zowel betrekking op de ligging in de bossen ('leer' of 'laar') als op het wonen ('heem' of 'heim').

Door ontginning ging aanvankelijk veel bos verloren. De boeren weidden vroeger hun schapen op de hoger gelegen zandgronden. De lager gelegen rivierkleigronden werden gebruikt voor weilanden en grienden. De noord-zuid lopende wegen vinden hun oorsprong in de vroegere schaapsdriften die de noordelijk gelegen essen ontsloten. In de 19e eeuw vond een grootschalige herbebossing plaats.

De Rijksstraatweg is de belangrijkste weg in Leersum. Deze weg was onderdeel van de oude handelroute van Utrecht naar Keulen. De weg ging deel uitmaken van het rijkswegennet en werd in 1818 bestraat.

De eerste bebouwing vond plaats op de hoger gelegen gronden aan de noordzijde van de Rijksstraatweg. Kernvorming vond plaats rond het kruispunt van Rijksstraatweg, Kerkweg en Scherpenzeelseweg. Rondom deze kerkbuurt lagen enkele verspreid liggende boerderijen. Pas na 1850 begon zich langs de Rijksstraatweg enige lintbebouwing te ontwikkelen.

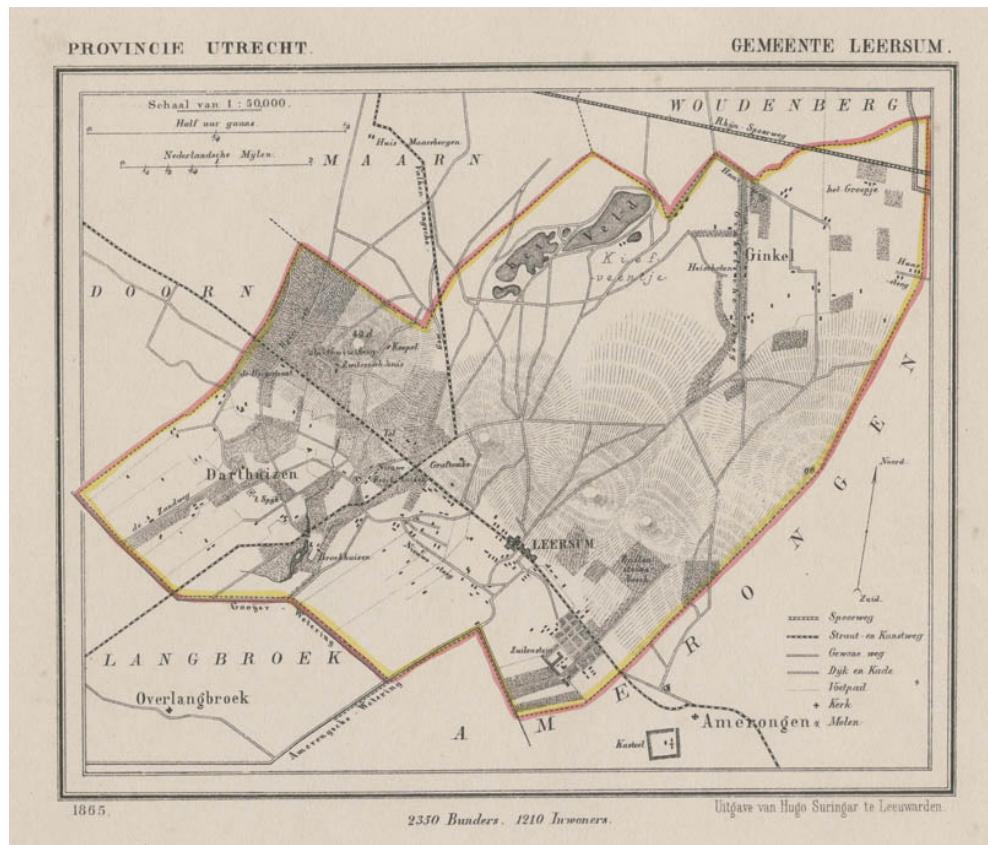
Met de komst van de stoomtram in 1883 trok Leersum meer recreanten. Als gevolg daarvan werden een aantal pensions gebouwd.

Pas met de aanleg van de Lomboklaan in het begin van de vorige eeuw en de latere verkaveling van percelen langs deze laan voor villabouw kwam de ontwikkeling van Leersum langzaamaan goed op gang. Tot ca. 1940 ontstond vooral meer bebouwing langs en rondom de Rijksstraatweg en een aantal historische linten en oude schaapsdriften. In de vijftiger jaren van de vorige eeuw vond een explosieve groei plaats waarbij eerst langs de noord-zuid wegen verder werd gebouwd en later de ruimte tussen deze wegen werd opgevuld met nieuwe verkavelingen.

Van de bebouwing langs de Rijksstraatweg is de Hervormde kerk nog steeds het meest in het oog springende herkenningspunt. Op deze plek stond vermoedelijk al in de dertiende eeuw een houten kerk. In de loop der tijd is de kerk meerdere malen hersteld en uitgebreid. Pal naast de kerk staat het Oude Regthuis waarvan aangenomen wordt dat het in 1631 werd gebouwd en nu onder de naam Herberg King William een horecafunctie heeft. Tussen de boerderijen langs de Rijksstraatweg ontstond ook woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen. Ook kwamen enkele meer monumentale woningbouwcomplexen tot stand zoals op de nrs. 125, 127 en 129 waarvan nr. 129 oorspronkelijk een boerderij is geweest. Behalve woningbouw en detailhandel vestigde er zich langs de Rijksstraatweg ook steeds meer bedrijvigheid en dienstverlening. In de oude school in het oostelijk

deel op nr. 46 vestigde zich het gemeentehuis van de toenmalige gemeente Leersum.

Van recenter datum zijn functiewijzigingen in het gebied. Op oudere (agrisc) bedrijfskavels is vooral woningbouw ontwikkeld voorgedaan. Het winkelcentrum rondom het oude kerngebied is uitgebreid en momenteel wordt uitvoering gegeven aan enkele woningbouwplannen in het westelijk deel tussen Middelweg en Rijksstraatweg.



Afbeelding 1: kaart Jacob Kuyper 1865

3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW

Tot het Rijksstraatweggebied behoort alle bebouwing tussen de Maarsbergseweg (N228) aan de westzijde en de afslag Rijksstraatweg naar de Achterweg aan de oostzijde van de bebouwde kom. Aan noord- en zuidzijde volgt de begrenzing van het Rijkstraatweggebied in grote lijnen de oorspronkelijke erfgrenzen, waarbij aan de westzijde de plangrens op de Middelweg is gelegd. Het plangebied van het bestemmingsplan voor het Rijksstraatweggebied omvat daarmee ook het gebied tussen Rijksstraatweg en Middelweg.

De Rijksstraatweg vormt de enige (auto)verbinding van Leersum met zijn omgeving. De stedelijke ontwikkeling heeft eerst aan de noordzijde van het lint plaatsgevonden en pas later, vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw, is de ontwikkeling aan de zuidkant op gang gekomen. Momenteel is de ontwikkeling gericht op verdere kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied door middel van o.a. functiewijziging en vervanging.

De Rijksstraatweg is te beschouwen als een echte dorpsstraat met sterk wisselende bebouwing aan weerszijden met een mix van functies. Ofschoon in het recente verleden jonge laanbeplanting is heraan geplant langs delen van de Rijksstraatweg, is in het verleden veel groen (laanbeplanting, maar ook groen in de voortuinen) verdwenen om plaats te maken voor verharding ten behoeve van de verkeersfunctie van de Rijksstraatweg alsmede ten behoeve van het parkeren voor bedrijven en winkels. Dit heeft de verblijfsfunctie van het Rijksstraatweggebied geen goed gedaan. Hoewel langs de gehele Rijksstraatweg sprake is van detailhandel en wat bedrijvigheid, bevindt zich de eigenlijke kern van het winkelgebied rondom de Kerkstraat met de nieuwe bewinkeling aan de Honingraat en de kleinschalige detailhandel nabij het Kerkplein. Dit gedeelte wordt ervaren als het eigenlijke centrum van het dorp. Dit centrum ligt iets meer naar het oosten en niet echt in het "midden" van de Rijksstraatweg.

Komende vanuit de beslotenheid van het bos in het westen, fungeert de Rijksstraatweg tussen Tombelaan en Torenzichtlaan als aanloopgebied vanuit het westen naar het centrum met een menging van functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het deel tussen Tombelaan en Lomboklaan bevinden zich daarbij relatief gezien iets meer bedrijven. Het meest westelijke deel is alleen aan de zuidzijde bebouwd.

Aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, houdt de bewinkeling vrij abrupt op en markeert het pand Rijksstraatweg 46 (het voormalige gemeentehuis van Leersum) de overgang naar het open buitengebied met alleen lintbebouwing aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg. Deze entree vanuit het oosten verwijst meer naar de agrarische ontstaansgeschiedenis van het dorp.

Het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Middelweg bestaat uit diepe achtererven van panden aan ofwel de Rijksstraatweg ofwel de Middelweg. Op een deel van deze achtererven is in de loop der tijd bedrijvigheid ontstaan en in de afgelopen decennia is op een deel van deze percelen de bedrijvigheid vervangen door woningbouw.



afbeelding 2: hoofdstructuur Rijkswaeg

4 / RIJKSSTRAATWEGGEBIED

Onder het Rijksstraatweggebied wordt in deze rapportage bedoeld de lintbebouwing aan weerszijden van de weg met bijbehorende erven alsmede het gebied tussen Rijksstraatweg en Middelweg (voor begrenzing zie afbeelding 4).

Hoofdstructuur

De Rijksstraatweg vormt de centrale verkeersroute door het dorp Leersum en van oudsher de verbindingsroute vanuit het westen (Doorn) naar oosten (Amerongen). De Middelweg is al een oude verbindingsroute met de landbouwgronden in het zuiden waarlangs vanaf ca 1900 lintbebouwing ontstond.

Karakteristiek

De Rijksstraatweg is te typeren als een echte dorpsstraat met een grote afwisseling aan bebouwing en functies. Er is sprake van een mix van wonen en andere functies. De over het algemeen sobere dorpsarchitectuur geeft het dorp op zich geen grandeuruitstraling die bij andere dorpen aan de Stichtse Lustwarande wel kan worden ervaren, maar toont een eigen karakteristiek, kleinschalig beeld met een grote mate van diversiteit aan typen panden en een verscheidenheid aan gebruikte materialen en kleuren.

In feite is de ruimte van de Rijksstraatweg te beschouwen als één doorlopende langgerekte ruimte, gevormd door vrij dicht op elkaar staande (maar wel vrijstaande) lintbebouwing ter weerszijden van de weg. Doordat de weg op een aantal plaatsen een bocht maakt en bebouwing soms dichter op de weg staat, kan deze doorlopende ruimte niet in zijn geheel worden overzien, maar kan altijd maar een bepaald gedeelte van de Rijksstraatweg worden waargenomen.

De bebouwing langs de Rijksstraatweg is, behoudens bij het vrij recent gerealiseerde winkelcentrum bij de Torenzichtlaan, kenmerkend bescheiden van aard en wordt vrijwel overal afgedekt met een kap. Vaak staat deze kap dwars op de weg. De voor een grotendeels vooroorlogse bebouwing bestaat in de regel uit bebouwing van 1 laag met een kap. Veelal is deze bebouwing ook van origine van agrarische oorsprong. De meer recentere, naoorlogse bebouwing bestaat dan vaak weer uit twee lagen met een kap, maar het algemene beeld van de bebouwing is toch van veelal 1 laagse bebouwing afgewisseld met 2 laagse bebouwing met kap.

De bebouwing kent vaak een bescheiden breedte en staat vrij op doorgaans smalle, maar diepe percelen. De voorgevelrooilijnen variëren, maar over het algemeen is geen sprake van erg diepe voortuinen. Dat alles bij elkaar maakt dat sprake is van bebouwing die als typische dorpsbebouwing te kenschetsen is met een hoge mate van individualiteit per woning meteen bescheiden volume en bijbehorende bescheiden uitstraling. Dat neemt niet weg dat daarnaast ook sprake is van een aantal landhuizen die refereren aan de karakteristiek en grandeur van de Stichtse Lustwarande, maar het beeld is overwegend dorps.

De hogere centrumbebouwing aan de Torenzichtlaan vormt een breuk met dit dorps kleinschalige bebouwingsbeeld in die zin dat de bouwhoogte en de

bouwmassa afwijkend hoger en breder is dan karakteristiek is voor het dorpslint dat de Rijksstraatweg is.

Bezien over het hele lint van de Rijksstraatweg valt de Rijksstraatweg als het ware uiteen in twee typen gebieden: enerzijds een centrumgebied met een concentratie van winkels, gedeeltelijk met karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gedeeltelijk met meer bouwmassa van recenter datum. En anderzijds, aan weersijden van dit centrum: de Rijksstraatweg als dorpsstraat met een karakteristieke mix van kleinkorrelige, individuele bebouwing van bescheiden omvang en een in de loop der jaren ontstane mix van woon- en niet-woonfuncties.

Tot slot moet nog worden opgemerkt dat in Leersum bij meerdere panden sprake is van veranda's of serres aan de voorzijde van de woningen hetgeen tot op zekere hoogte als karakteristiek kan worden beschouwd.

Ook langs de Middelweg is de agrarische oorsprong van het dorp goed terug te herkennen en is sprake van typische lintbebouwing. De bebouwing is hier over het algemeen bescheiden van hoogte (met een lage goot) en breedte, nadrukkelijk vrijstaand en zeer divers van architectuur en bouwdatum. Ook hier is vaak sprake van oorspronkelijk diepe achtererven.

Op de diepe achtererven achter de bebouwing van zowel de Rijksstraatweg als de Middelweg heeft zich in de loop der tijd bedrijvigheid ontwikkeld. Een deel van deze terreinen is inmiddels omgezet naar woningbouw (Vaarsloot, Muldershof) of wordt omgezet naar woningbouw (gebied Stadhouderslaan) met vaak een hofjesachtige opzet.

Anders dan bij de Rijksstraatweg het geval is, is langs de Middelweg vaak nog wel sprake van groene voortuinen en een smaller wegprofiel. Waar de Rijksstraatweg echt de hoofdader door het dorp is, heeft de Middelweg nog meer het verstilde dorpsstraatkarakter.

Tenslotte is langs de Koningin Wilhelminalaan in de jaren '70 en in de jaren '2000 seriematige woningbebouwing gerealiseerd.

In afbeelding 3 is de hierboven geschetste karakteristiek van de verschillende gebieden in het Rijksstraatweggebied als volgt weergegeven:



Afbeelding 3 sfeergebieden Rijksstraatweggebied

Gebied met (historische) dorpsverkaveling/bebouwing: historische lintbebouwing

Wonen in en rondom een gebied met gemengde (centrum-)functies.

Kenmerken:

Min of meer organisch gegroeid. Zowel concentrisch rondom dorpsplein of langgerekt ontwikkeld langs een lint (lintbebouwing);

Bebouwing vaak kleinschalig van aard in hoogte en dichtheid oplopend naar een centrum;

Individuele, vaak vrijstaande panden. Voortuinen ontbreken of zijn ondiep.

Dorpse sfeer met vaak grotere zij- en achtererven met (sier)tuinen en bedrijfserven. Soms juist ook smallere zijerven.

Gebied met straatverkaveling

Wonen in een gebied met veel seriematig opgezette woningbouw in buurten met veelal verschillende soorten verkavelingen en architectuur.

Kenmerken:

Betreft planmatige m.n. naoorlogse verkavelingen met een hiërarchisch wegenpatroon met langere ontsluitingswegen en korte woonstraten in vaak verschillende uitwerkingen als straat, woonerf of als woonpad.

Veel seriematig opgezette woningbouw met eengezinsrijenwoningen, al dan niet geschakelde twee onder een kappers, vrijstaande woningen en meergezinswoningbouw.

Vanwege de maat en afmetingen van de straatprofielen en de openbare ruimte, speelt de aard en maat van de aangrenzende bebouwing een grote rol in de ruimtelijke karakteristiek en de ruimtelijke beleving.

Gebied met wonen aan een Hof

Wonen aan een door bebouwing omsloten ruimte.

Kenmerken:

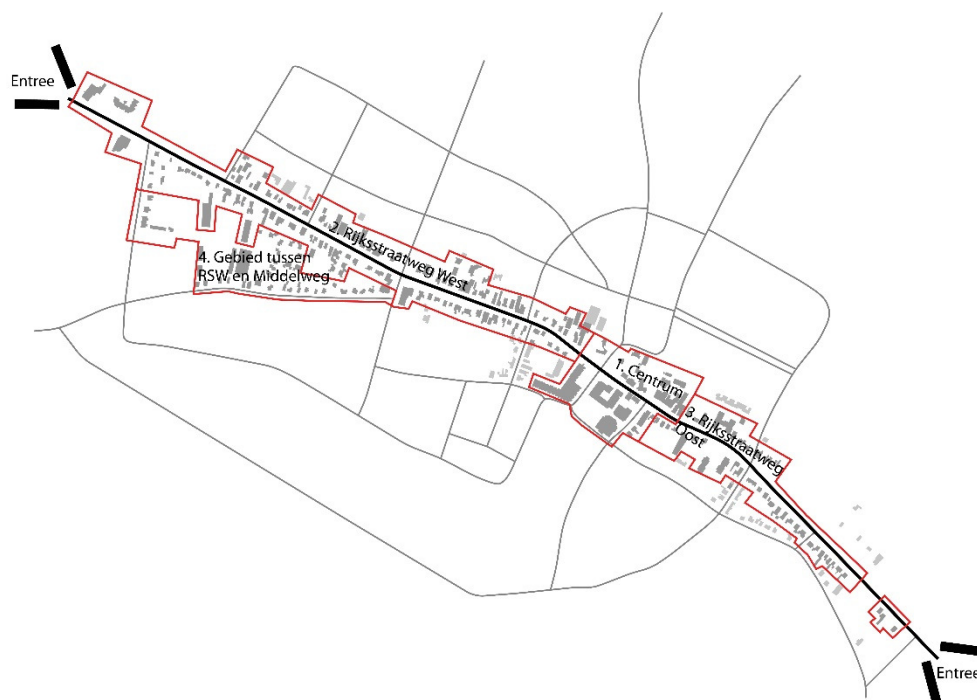
Min of meer besloten semicollectief gebied, waaromheen de bebouwing gebouwd is. Deze bebouwing is op deze binnenruimte gericht en vormt de begrenzing/wand van de hoofdruimtes.

De ruimte is al dan niet groen of steenachtig ingericht.

deelgebieden

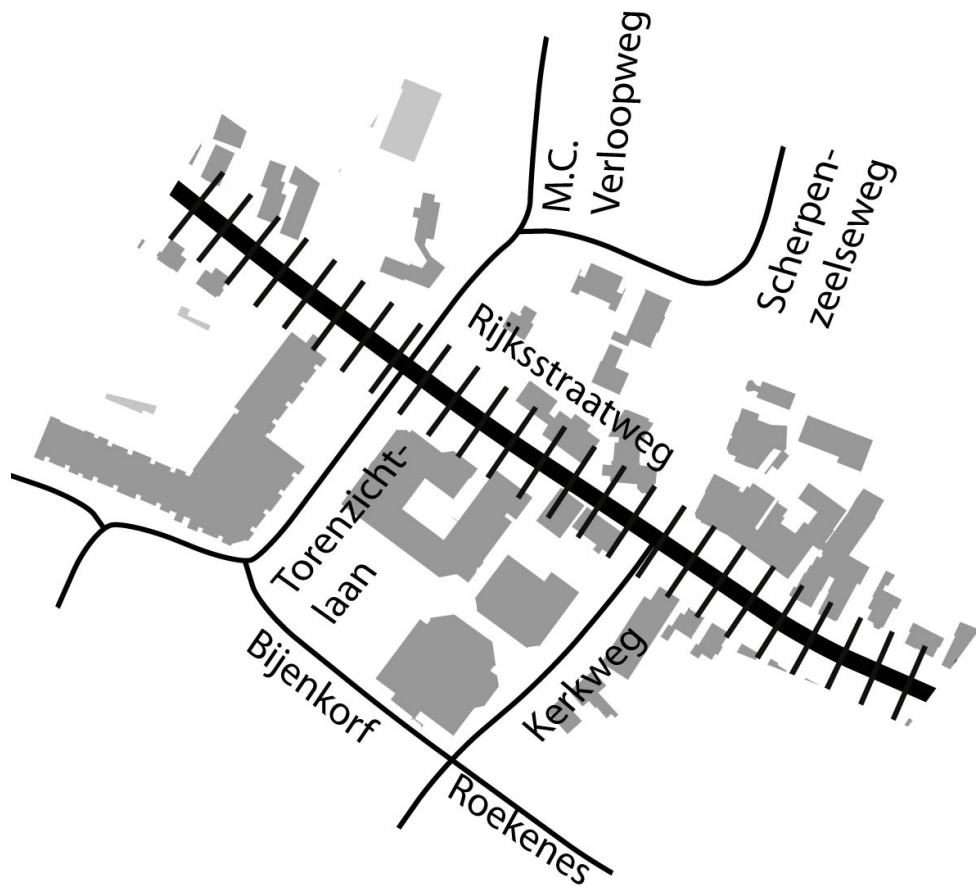
Op grond van structuur, opbouw en ontstaansgeschiedenis zijn in het bestemmingsplangebied Rijksstraatweggebied bij nadere beschouwing 4 deelgebieden te onderscheiden. Deze 4 deelgebieden worden hierna achtereenvolgens beschreven. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

1. Centrumgebied
2. Rijksstraatweg als dorpsstraat- westelijk gedeelte
3. Rijksstraatweg als dorpsstraat- oostelijk gedeelte
4. Gebied tussen Rijksstraatweg en Middelweg



afbeelding 4: deelgebieden Rijksstraatweggebied

Deelgebied 1 Centrumgebied



Het centrale gebied van Leersum ligt nog steeds direct rondom de kerk en het Oude Regthuis. Kerkweg en Scherpenzeelseweg waren hier de belangrijkste verbindingen naar respectievelijk de akkers en weidevelden aan de zuidzijde en de hoger gelegen heidevelden en bossen aan de noordzijde. Deze wegen komen samen op het Kerkplein. Met enkele winkels, een restaurant, muziekkoepeel en enkele voorzieningen is dit nog steeds het centrale plein van Leersum. Recentelijk is het centrum aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg tussen Kerkweg en Torenzichtlaan fors uitgebreid met woningen, winkels en parkeervoorzieningen in een drietal bouwblokken bestaande uit twee tot drie bouwlagen met een kap. Daarmee valt het centrum van Leersum uiteen in twee delen: het oude centrum en het nieuwe centrum. De Scherpenzeelseweg die oorspronkelijk via het Kerkplein op de Rijksstraatweg aantakte, is daarbij verlegd en komt nu westelijk van de kerk via de rotonde aan op de Rijksstraatweg. De rotonde bij de Torenzichtlaan is nu de belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer van en naar het centrum. Dit knooppunt vormt de westelijke begrenzing van het eigenlijke hoofdwinkelgebied. Bij deze knoop ligt aan de zuidzijde een groot appartementencomplex dat vanwege de grootte en omvang tot het centrumgebied gerekend kan worden. Aan de noordkant van de rotonde is een caravanbedrijf gevestigd. In oostelijke richting eindigt het centrumgebied min of meer bij de vooruitstekende bebouwing van de panden Rijksstraatweg 62 en 64 waar de ruimte als het ware 'geknepen' wordt.

Het gevoel van 'centrum' komt in Leersum tot stand door enerzijds een relatieve concentratie van niet-woonfuncties en een afwijkende ruimtewerking rondom de

Rijksstraatweg. Bij het oude centrum is aan de westzijde eerst sprake van een vernauwing van de ruimte doordat de kerk dicht op de weg staat, vervolgens een verruiming van de ruimte doordat de panden nrs 68 t/m 76 iets verder terugliggen waardoor daarvoor een parallelle verblijfsruimte naast de Rijksstraatweg zelf ontstaat en uiteindelijk is weer sprake van een vernauwing bij de panden 62/64. Het eigenlijke dorpshart bevindt zich dan bij het Kerkplein. Bij het nieuwe centrum wijkt juist de ruimte rondom de rotonde terug en is sprake van meer volume (3 lagen met kap in plaats van de kenmerkende maximaal twee lagen en een kap). Ook voor deze nieuwbouw is sprake van een verruiming die hier het verblijfsklimaat weliswaar verbetert, maar die tegelijkertijd in zekere zin wél de kenmerkende continuïteit van het profiel van de Rijksstraatweg aantast.

afbeelding 4 centrumgebied



hoek Kerkweg



Kerkweg richting Kerkplein



Kerkplein



Kerkplein



Rijksstraatweg oostel. richting



Rijksstraatweg westel. richting



Honingraat



Honingraat

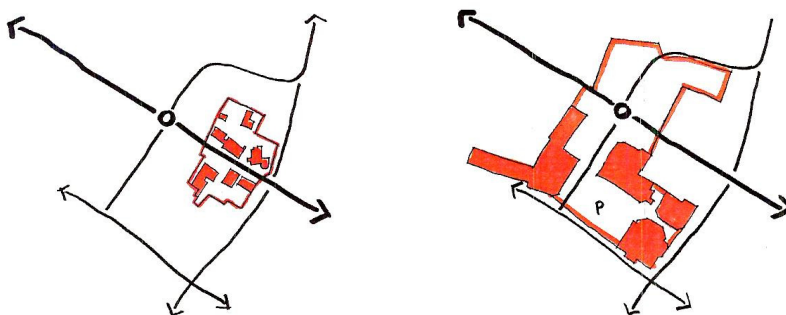


Honingraat

bebouwingskarakteristiek

De oorspronkelijke bebouwingsstructuur langs de Rijksstraatweg is kleinschalig van opzet met bouwmassa's bestaande uit één tot twee bouwlagen met een dwarskap in de vorm van een zadeldak of mansardekap op relatief diepe percelen. De hoofdgebouwen zijn op de Rijksstraatweg gericht en de bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het lint heeft hiermee een duidelijke voorkant of belangrijke kant gericht op de weg en een informelere bedrijfskant aan het achterliggend gebied. Het lint kent een kleine korrel met relatief veel variatie. In het centrumgebied staat de bebouwing dichter op elkaar dan elders langs de Rijksstraatweg. Met de nieuwbouw aan de Torenzichtlaan/Honingraat is de oorspronkelijke korrelgrootte vergroot. Door samenvoeging zijn percelen breder geworden. Tegelijkertijd is er nauwelijks of geen verschil meer tussen het representatieve voorgebied aan de straat en het achtererf. De nieuwbouw is alzijdig ontworpen. Ook de oorspronkelijke stijkenmerken zijn niet meegenomen in de nieuwe plannen. Tot slot zijn ook de gebruikte materialen en kleuren van de nieuwbouw wijken af van het dorpsbebauwingsbeeld. De gebouwen zouden overal kunnen staan.

Met deze nieuwbouw is een schaalvergroting ingezet die minder past bij de schaal van Leersum. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat waar langs de Rijksstraatweg als dorpslint sprake is van een redelijk evenwichtig bebouwingsbeeld met vergelijkbare bebouwing aan noord- en zuidzijde, dit beeld met deze forse nieuwbouw ter plaatse van de rotonde behoorlijk uit evenwicht is geraakt. Mochten zich in de toekomst mogelijkheden voordoen om ook aan de noordzijde bebouwing toe te voegen, maar dan wel meer rekening houdend met de dorps schaal, dan kan dit het beeld van centrumgebied versterken met een meer evenwichtig bebouwingsbeeld als resultaat. De herkenbaarheid van het centrum kan daarmee tegelijkertijd worden versterkt waar dit nu ter westerszijde van de kerk wat plotsklaps en onevenwichtig begint. Op afbeelding 5 hieronder zijn het oude historische centrum en het 'nieuwe' centrum verbeeld (bron: Beeldkwaliteitsplan Rijksstraatweg, gemeente Leersum 2003).



Centrum 'historisch'

Centrum 'nieuw'

groen

Het profiel van de Rijksstraatweg kent een incidentele aanplant. Wel is in het recente verleden jonge aanplant aangeplant om de Rijksstraatweg haar oude laankarakter iets meer terug te geven en het verblijfs- en de beeldkwaliteit te versterken. Die laatste twee aspecten hebben door het verdwijnen van groen (laanbeplanting en groen in voortuinen) onder druk van ruimtebehoefte voor verkeer en parkeren ten behoeve van aangrenzende niet woonfuncties aardig ingeboet. Groen van formaat is te vinden op het Kerkplein/begraafplaats en in het gebied achter de kerk.

beheeraspecten

In dit het deelgebied gebied zijn in het gebied rondom het oude centrumgedeelte mogelijkheden voor een verdere functiemix. Enkele percelen in en nabij het centrumgebied bieden ruimte voor ontwikkeling/versterking van de centrumfunctie en/of het wonen. Het gaat dan om de locatie van het politiekantoor en het daarnaast gelegen terrein van de caravanhandel. Toevoeging van bebouwing kan leiden tot een meer evenwichtig bebouwingsbeeld en een herstel van de continuïteit van het dorps (bebouwings)lint. Tegelijkertijd kan daarmee de herkenbaarheid van het centrum worden versterkt. Om echter het karakter en daarmee een onderscheidende kwaliteit te kunnen realiseren zal vast gehouden moeten worden aan de oorspronkelijke bebouwingsprincipes van het gebied. Dit wil zeggen: duidelijke voorkanten die op de straat gericht zijn, smalle korrel, bescheiden hoogte-opbouw en gelede opbouw op achtererven. Dergelijke ontwikkelingen vergen maatwerk en vallen buiten het bestek van een consoliderende bestemmingsregeling. Wel kan in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden die een dergelijke ontwikkeling

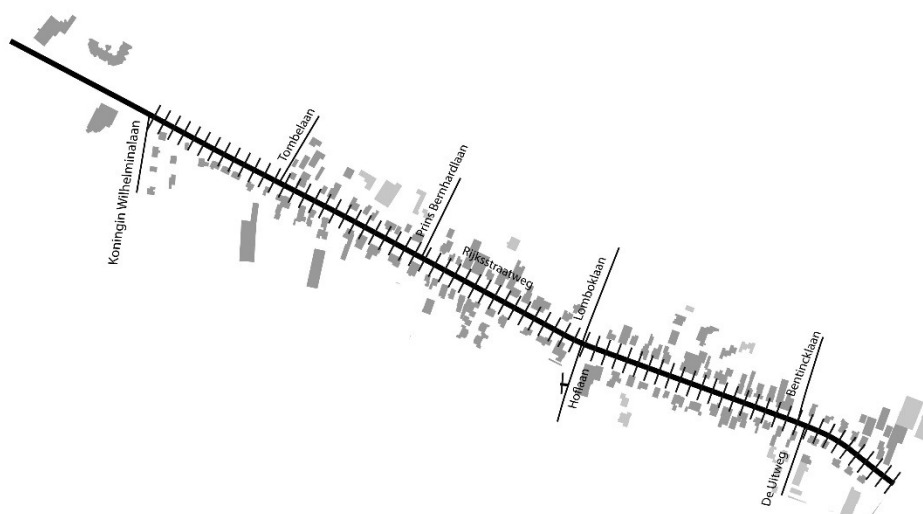
mogelijk zou kunnen maken. Daarbij moeten voorwaarden opgenomen worden die er voor moeten zorgen dat sprake is van een goede aansluiting bij de dorps karakteristiek van Leersum en een goede “vanzelfsprekende” aanvulling van het lint. Dat betekent in ieder geval voor wat betreft hoogte van de bebouwing dat een goede aansluiting gezocht moet worden met de naast gelegen bebouwing. Te massieve en te hoge bebouwing moet worden voorkomen. Het meest markante punt van het dorp Leersum en van het centrumgebied in het dorp, is de oude kerk met de daarom heenliggende bebouwing. Dit moet ook het meest markante punt van het dorp en het centrum blijven.

Voor wat betreft het oude centrum geldt dat de beeldbepalende bebouwing ter wester- (pand King William) en zuiderzijde van kerk (nrs 125, 127 en 129) en de kerk zelf als rijksmonument zijn aangewezen. Voor de overige bebouwing in het oude centrum geldt dat handhaving van de bestaande dorps karakteristiek in al haar kleinschaligheid geconsolideerd dient te worden.

Uit de bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 1 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Consolidatie van het historische oude centrum door consolidatie van de bestaande bebouwing in omvang en situering en inclusief tussenliggende onbebouwde ruimtes;
- Voor het nieuwe centrum geldt eveneens consolidatie van de bestaande bebouwing;
- Streven naar het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van de caravanhandel en het politiekantoor teneinde hier aanvullende bebouwing met een combinatie van wonen en centrum/maatschappelijke functies mogelijk te maken. Qua bouwhoogte moet dan daarbij aansluiting gezocht worden met het karakter van de bebouwing langs het lint; dat wil zeggen: aansluiting van bebouwing in het lint, maar met voorkoming van te brede aaneengesloten volumes en met een bouwhoogte van in beginsel twee lagen met kap. Daarbij is één enkel hoger accent van 2,5/3 laag met kap denkbaar. Dit laatste afgestemd op de hogere bebouwing aan de zuidzijde.

Deelgebied 2 Rijksweg als dorpsstraat (westelijk gedeelte)



Het gedeelte van de Rijksstraatweg ten westen van het centrumgebied, is te beschouwen als één aangesloten lint van dorpsbebouwing met een voor een dorp karakteristieke mix van wonen, werken en andere niet-woonfuncties, zoals winkels en enkele horecapanden: een echte dorpsstraat. De meer maatschappelijk functies liggen vooral in of nabij deelgebied 1, het centrumgebied. Richting de westelijke entree bij de rotonde met de Maarsbergseweg, staat de bebouwing daarbij iets verder uit elkaar dan in de rest van dit deel van de Rijksstraatweg. Komend vanaf Doorn fungeert de rotonde aan de westkant van het dorp met de daaraan liggende bebouwing van het voormalige restaurant de Donderberg als groene, bosrijke entree naar het dorp. Even verderop ondersteunt ook de bebouwing van het appartementencomplex Beau Lieu en het restaurant Atrium het gevoel een dorp binnen te komen. De vrij aan het begin van de Rijksstraatweg op de Rijksstraatweg aan takkende Koningin Wilhelminaweg vormt tot de kruising met de Hoflaan de enige verbinding met Leersum-zuid.

Hoewel de detailhandelsfunctie over de gehele lengte van het lint aanwezig is, zijn binnen het westelijk gedeelte van het dorpslint, twee lichte concentraties te onderscheiden, namelijk bij de kruising met de Prins Bernhardlaan en in het gedeelte tussen de Meester Bosweg en de kruising met de Bentincklaan.

De woonfunctie overheerst in dit deelgebied. Aan deze zijde zijn in de loop der tijd een aantal kavels herontwikkeld voor woningbouw zoals Muldershof en Vaarsloot. Een tweetal inbreidingsprojecten zijn nu in uitvoering aan de Prins Mauritslaan. Aan de zuidzijde wordt dit deelgebied begrensd door Stadhouderslaan, Prins Mauritslaan en de Middelweg. Deze laatste weg is een van de historische linten die vanuit Leersum zuid richting Hoflaan/Lomboklaan loopt. Aan weerszijden wisselen oude en nieuwe bebouwing elkaar hier af.

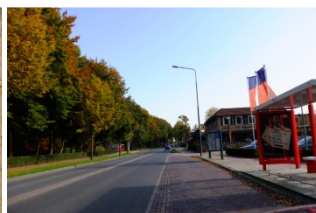
De bedrijvigheid langs de Rijksstraatweg bevindt zich veelal op een aantal achtererven. De bedrijfspanden maken daardoor op zichzelf geen of nauwelijks onderdeel uit van het beeld van de Rijksstraatweg. Dat is positief en een gegeven dat ook bij eventuele toekomstige ontwikkelingen uitgangspunt zou moeten blijven: panden moeten vanaf het achtererf niet de beeldkwaliteit aan de voorkant van het erf bepalen.

Binnen de Rijksstraatweg vormt de kruising met de Lomboklaan een knooppunt in het lint waaromheen zich een benzinepomp, een voormalig bedrijf, een restaurant en een voormalige uitspanning (Vogelsang) bevinden. Vervolgens vormt de bocht in de Rijksstraatweg een volgend markant herkenningspunt in het lint. Door de ruimtelijke verkorting is hier zicht op een aaneenschakeling van panden en lijkt het profiel van de Rijksstraatweg nauwer te worden als voorbode van het centrumgebied.

De Koningin Wilhelminalaan is vanuit dit deel van de Rijksstraatweg de enige ontsluiting naar Leersum zuid terwijl de Prins Bernhardlaan hier een belangrijke verbinding voor Leersum noord is.



restaurant Donderweg



café restaurant Atrium



appartementen Beau Lieu



Rijksstraatweg vanuit westen



Rijksstraatweg zuidzijde



Rijksstraatweg noordzijde

“knooppunt” Lomboklaan/Hoflaan



hoek Hoflaan Rijksstraatweg



hoek Lomboklaan Rijksstraatweg



nabij hoek Lomboklaan

Tussen Lomboklaan en centrum



Rijksstraatweg richting centrum



Rijksstraatweg noordzijde



Rijksstraatweg noordzijde



Rijksstraatweg zuidzijde



Meester Bosweg



Rijksstraatweg zuidz. Noordzicht



Rijksstraatweg zuidzijde



Damlust



Rijksstraatweg Bloemenzicht

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing langs de Rijksstraatweg is bij uitstek “dorps” te noemen: Kenmerkend zijn daarbij in ieder geval een individueel karakter van de bebouwing, versterkt door een vrijstaande ligging van de panden en verspringende voorgevelrooilijnen. Verder kenmerkend zijn een bescheiden volume, zowel in hoogte als in breedte en diepte, een gerichtheid op de weg en het gebruik van kappen.

Bij de bebouwing van de Rijksstraatweg komen deze aspecten terug; de bebouwing aan het lint kenmerkt zich door vrijstaande, kleinschalige, individuele

bebouwing, veel variatie in architectuur en bouwstijl, op doorgaans smalle, maar diepe percelen waardoor de bebouwing bescheiden van breedte is. De bouwhoogte is eveneens bescheiden: het aandeel éénlaagse bebouwing met kap is groot. Veel van de bebouwing verwijst ook terug naar de agrarische oorsprong van het dorp en is ook mede vanwege die geschiedenis van een bescheiden (goot)hoogte en een bescheiden architectuur. Tweelaagse bebouwing komt ook voor, eveneens vrijwel altijd voorzien van een kap, maar hier gaat het dan vaak om relatief wat recentere bebouwing. De bebouwing is georiënteerd op de Rijksstraatweg en vaak loodrecht hierop gesitueerd of onder een kleine hoek (parallel aan de perceelsgrenzen) De typische opbouw met hoofdgebouwen die op het lint zijn gericht met doorzicht naar bijgebouwen op de achtererven is nog duidelijk zichtbaar en het sterkst bij een aantal oorspronkelijke (boerderij)bebouwingen zoals Noordzicht en Bloemenzicht.

De kleinschaligheid van de bebouwing, de vaak bescheiden architectuur én het aanwezig zijn van een kap op de bebouwing is zeer beeldbepalend voor de Rijksstraatweg. Een flink deel van deze dorpse bebouwing is om die reden dan ook in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit de jaren 1988-1992 als beeldondersteunend, beeldbepalend of zelf als monumentaal aangemerkt.

Hoewel er sprake is van een grote variatie in kapvormen, is het zadeldak het meest voorkomend, gevolgd door de mansardekap. Het gegeven dat deze kappen vaak dwars op de weg staan, is zeer karakteristiek voor het Rijksstraatweggebied. In bochten versterkt of ondersteunt deze oriëntatie van de kap overigens vaak de ruimtewerking in de bocht en de daarmee gepaard gaande wijziging in de wegrichting.

Een aantal nieuwbouw initiatieven passen niet in de schaal en/of karakteristieke opbouw en detaillering van de bestaande bebouwing. Zo is bij schoenhandel Steenwijk sprake van een schaalvergroting door de opbouw van de bouwmassa's uit twee bouwlagen met een zeer forse, steile dwarskap. Bij het complex woningen aan Damlust zijn het juist de schakeling en uniformiteit van de bebouwing die een breuk vormen met de kenmerkende opbouw en het typerende vrijstaande karakter van de bebouwing. De oorspronkelijke ritmiek van vrijstaande panden en afwisseling in opbouw en kapvorm is hier verloren gegaan.

Qua kleur- en materiaalgebruik is in dit deelgebied sprake van een grote variatie. Binnen deze variatie domineert de bruinrode baksteen. Pleisterwerk, licht stucwerk of wit geverfde baksteen is een andere veelvoorkomende materiaalsoort. Met name in het gedeelte tussen de kruising met de Lomboklaan/Hoflaan en het centrum, is het aandeel "witte" panden relatief hoog.

groen

De bomenrijen aan weerszijden bij de westelijke ingang vormen een mooie overgang van de bossen ten westen van Leersum naar de dorpse Rijksstraatweg met bebouwing aan weerszijden van de straat. Voor- en zijtuinen alsmede restanten van oudere laanbeplanting en jonge aanplant vormen hier het groenbeeld. Nabij de Lomboklaan is de sfeer aan de noordzijde van de weg het groenst. Verder is langs de gehele Rijksstraatweg sprake van incidentele nog jonge aanplant langs de Rijksstaatweg, resulterend in een relatief 'kaal' beplantingsbeeld. Op een aantal plaatsen wordt dit aangevuld met het groen op de privé erven.

beheeraspecten

Uitgangspunt voor het beheer is het handhaven van de kleinschaligheid en de karakteristieke bebouwingsopzet. Samenvoegen van percelen moet worden voorkomen, evenals opschaling van de bebouwing. Uitgangspunt blijven losse

panden (zowel hoofdgebouwen als bijbehorende gebouwen) waarvan de hoofdmassa haaks op de weg staat met én tot twee bouwlagen met een kap in een karakteristieke mengeling van goot- en bouwhoogtes. Overigens staat de bebouwing langs de Rijksstraatweg weliswaar vrij van elkaar, maar wel relatief dicht op elkaar. Eventuele nieuwbouw dient te passen in de schaal en het ritme van de oorspronkelijke bebouwing waarbij aaneenschakeling van vrijstaande panden met smalle zijerven uitgangspunt is. De bouwmassa's dienen gedifferentieerd van opbouw te zijn waarbij de overgang naar belendende percelen bijzondere aandacht vraagt. Toepassing van dwarskappen met zadeldaken, en mansardekappen, vormen de hoofdmoot.

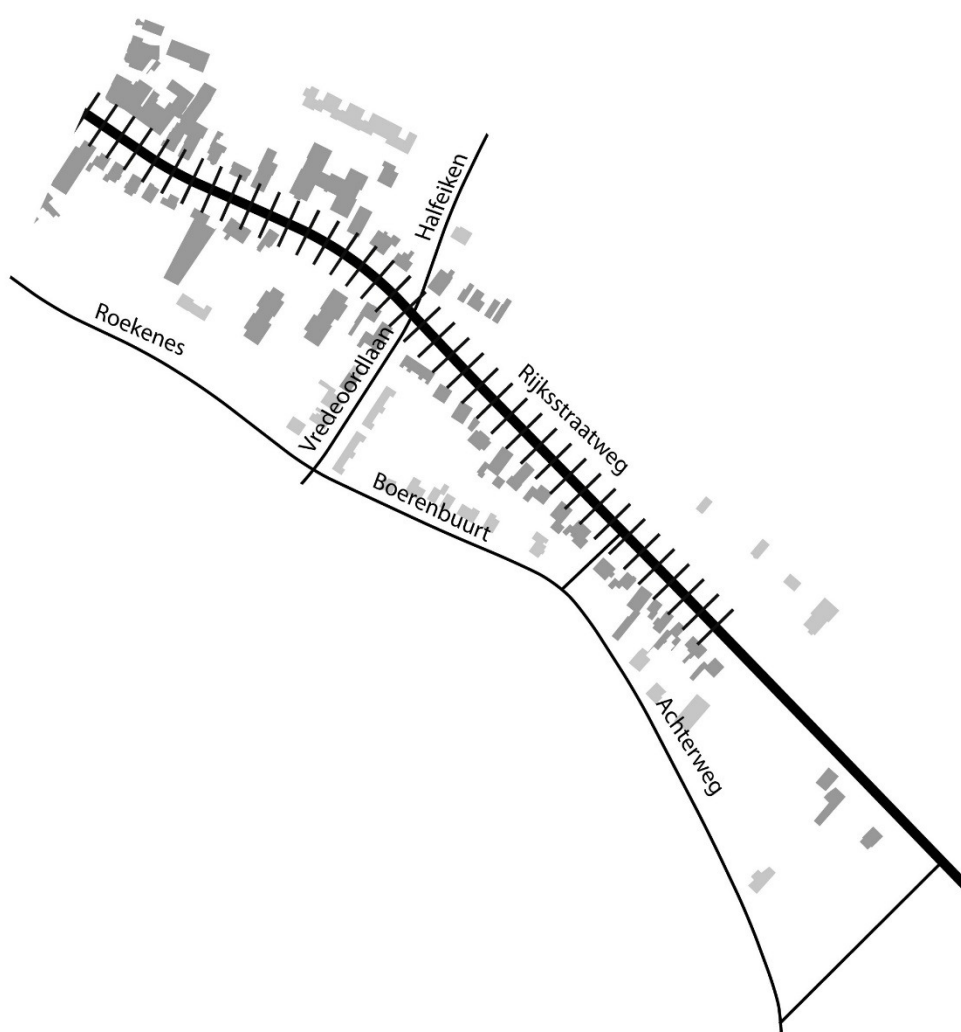
Tot slot moet geconstateerd worden dat in de loop der tijd veel van het oorspronkelijke laankarakter van de Rijksstraatweg verloren is gegaan, mede doordat ten behoeve van niet-woonfuncties in de voorterreinen en in het openbaar gebied gezocht is naar ruimte voor bijvoorbeeld parkeren. Recente aanplant van laanbeplanting zal op termijn bijdragen aan een herstel van de beeldkwaliteit van de uitstraling als dorpsstraat van de Rijksstraatweg. Het is echter belangrijk om de huidige verblijfskwaliteit en beeldkwaliteit van de Rijksstraatweg niet verder uit te hollen, maar te streven naar een versterking van beide kwaliteiten. In dat kader is het belangrijk om functies die hierop een nadelig effect kunnen hebben, zorgvuldig af te wegen. Parkeren bij niet-woonfuncties zou in dit kader bij voorkeur op de achtererven en niet langs de Rijksstraatweg moeten plaats vinden.

Uit de bovenstaande analyse volgen voor deelgebied 2 de volgende zaken ter verwerking in de bestemmingsregeling:

- Consolidatie van het kleinschalige, dorpse karakter van de bebouwing langs de Rijksstraatweg door:
- Consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van bestaande onbebouwde ruimte tussen de hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens en:
- In het kader van het bovenstaande tevens de beeldbepalende vrij liggende situering van vrijstaande bijgebouwen achter de hoofdbebouwing consolideren;
- Consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes van bebouwing: de individuele afwisseling van de bebouwing is essentieel voor de beleving van de individualiteit van de bebouwing. Met name de lage goothoogtes (1 bouwlaag) zijn daarbij kenmerkend voor het dorpse karakter van de Rijksstraatwegbebouwing;
- Consolidatie van de bestaande kenmerkend bescheiden pandbreedtes, hetgeen betekent consolidatie van de bestaande hoofdmassa en situering van uit- en aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing, zodat de bestaande fijschalige korrelgrootte van de bebouwing behouden blijft en geen sprake is van schaalvergroting;
- Consolidatie kenmerkende verspringing van voorgevelrooilijnen door consolidatie van de bestaande voorgevelrooilijnen;
- Consolidatie kleinschaligheid bebouwing met bijbehorende afwisseling in volumes door voor woningen uit te gaan van een maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw van 10 m, tenzij de bestaande diepte al meer is in welk geval die bestaande bouwdiepte als maximum voor de hoofdmassa zou moeten geldend; Voor overige niet-woonfuncties, zouden de bestaande bouwdieptes van de hoofdmassa als maximum moeten gelden;
- Consolidatie van kenmerkende bouwwijze mét kap, door voorschrijven van een kap in de regels, bij voorkeur in de vorm van een dwarskap.
- Eventuele bebouwing op de achtererven mag niet hoger zijn dan de bebouwing op de voorerven;

- Het stimuleren van de bouw van de voor de Rijksstraatweg karakteristieke serres en veranda's aan de voorzijde van de panden door dit in de regels mogelijk te maken;
- Het veiligstellen van de voor de dorpsbebouwing kenmerkende mix van wonen en niet-woonfuncties (met ieder een eigen bijbehorende uitstraling en eigen functionele behoeften, zoals parkeergelegenheid) door het expliciet consoliderend bestemmen van de woonfuncties in het dorpslint;
- Parkeren ten behoeve van niet-woonfuncties zoveel mogelijk aan de achterzijde op de achtererven te situeren, zodat de verblijfskwaliteit van de Rijksstraatweg als dorpsstraat wordt verbeterd of in ieder geval niet nadelig wordt beïnvloed.

Deelgebied 3 Rijksstraatweg als dorpsstraat (oostelijk gedeelte)



Dit gebied vormt de entree naar Leersum vanuit het oostelijk gelegen weidegebied. Waar de westelijk entree wordt vormgegeven door een bosdecor en op die wijze als het ware de grandeur van de Stichtse lustwarande in Leersum laat doordringen, verwijst deze oostelijke entree naar de agrarische ontstaansgeschiedenis van het dorp. Als onderdeel van het lint Rijksstraatweg heeft dit deelgebied een vergelijkbare opbouw als het westelijk gedeelte en kunnen

dezelfde dorpse karakteristieken als in het westelijk deel worden onderscheiden. Voor een beschrijving van die karakteristiek kan dan ook korthedshalve terug verwezen worden naar de beschrijving van deelgebied 2.

In aanvulling op die beschrijving en specifiek toegespitst op dit gedeelte van het dorpslint, kan nog worden opgemerkt dat de bebouwing op relatief iets ruimere percelen staat en dat in tegenstelling tot de mix van functies in het westelijk gedeelte van de Rijksstraatweg, dit gedeelte met uitzondering van enkele panden geheel bestaat uit woningen.

In het oostelijk gedeelte markeert de bocht in de weg ter hoogte van het voormalige gemeentehuis in combinatie met de aanwezigheid van enkele forse bomen voor het voormalige gemeentehuis de overgang van het centrum naar het laatste "restje dorp" en de entree naar het buitengebied. Het appartementencomplex tegenover het gemeentehuis is niet, zoals het gemeentehuis, in het lint geplaatst. Ook de bebouwing zelf reageert niet op de straat. Hierdoor is een forse onderbreking in het lint ontstaan. Ook de woningen nrs 22 t/m 36 spelen in deze overgang naar het buitengebied in combinatie met de boomaanplant in de berm ten noorden van de weg, een belangrijke rol doordat ze niet met bocht naar het zuiden mee "bewegen" en daardoor als het ware het dorp visueel in groen doen eindigen. Vanuit het oosten begeleiden ze juist via een soort fuikwerking het "binnengaan" van het dorp.

Voorbij de Vredenoordlaan wisselt het bebouwingsbeeld. Net zoals in het westelijk entreegebied treft men ook hier alleen aan de zuidzijde bebouwing aan.



Rijksstraatweg oost



Rijksstraatweg Boschzicht



Vredenoordlaan



voormalig gemeentehuis



*Rijksstraatweg oostel.
bochtwerking*



appartementen

bebouwingskarakteristiek

Behalve een paar rijtjeswoningen aan de noordkant van de weg vormen ook hier de individuele bouwmassa's de belangrijkste bouwsteen. Op dit punt kan dan ook korthedshalve verwezen naar de beschrijving onder deelgebied 2.

Het beeld in dit korte oostelijke gedeelte van de Rijksstraatweg is ruimer en groener dan het beeld in de overige delen van de Rijksstraatweg. Dit is het resultaat van iets ruimere percelen, met verder uit elkaar staande bebouwing die vrijwel geheel is opgebouwd uit één laag met een kap en diepere voortuinen. De bebouwing is in de regel ook net iets ruimer, maar blijft ook nu nog bescheiden dorps van omvang. Ook langs de Boerenbuurt volgt dit lint dezelfde opzet als de bebouwing langs de Rijksstraatweg. De bebouwing is hier echter geringer van

maat en kleinschaliger. Langs de Vredenoordlaan staan een tweetal monumentale woningbouwblokjes in Delftse schoolstijl.

groen

De groene stoffering langs de noordzijde van de Rijksstraatweg, met name in het gedeelte ten oosten van de Vredenoordlaan, bepalen samen met de diepe voortuinen en zijtuinen het groene en meer landelijke karakter van dit gedeelte van het lint. De Boerenbuurt en de Achterweg geven zicht op het buitengebied met verspreid liggende boerderijen. Door de gebogen lijnen van deze wegen en de aanwezige houtwallen straalt dit gebied een grote beslotenheid uit.

beheeraspecten

Het beheer moet gericht zijn op het behoud van het bestaande karakter van het gebied. Zorgvuldige inpassingen in maat en schaal staan daarbij voorop.

Onder verwijzing naar de beschrijving van deelgebied 2 volgen hieronder voor deelgebied 3 dezelfde in de bestemmingsregeling te verwerken zaken:

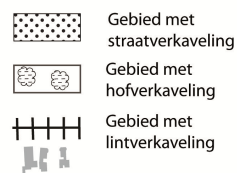
- Consolidatie van het kleinschalige, dorpse karakter van de bebouwing langs de Rijksstraatweg door:
- Consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van de bestaande onbebouwde ruimte tussen de hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens en:
- In het kader van het bovenstaande tevens de beeldbepalende vrij liggende situering van vrijstaande bijgebouwen achter de hoofdbebouwing consolideren;
- Consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes van bebouwing: de individuele afwisseling van de bebouwing is essentieel voor de beleving van de individualiteit van de bebouwing. Met name de lage goothoogtes (1 bouwlaag) zijn daarbij kenmerkend voor het dorpse karakter van de Rijksstraatwegbebouwing;
- Consolidatie van de bestaande kenmerkend bescheiden pandbreedtes, hetgeen betekent consolidatie van de bestaande hoofdmassa en situering van uit- en aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing, zodat de bestaande fijschalige korrelgrootte van de bebouwing behouden blijft en geen sprake is van schaalvergroting;
- Consolidatie kenmerkende verspringing van voorgevelrooilijnen door consolidatie van de bestaande voorgevelrooilijnen;
- Consolidatie kleinschaligheid bebouwing met bijbehorende afwisseling in volumes door voor woningen uit te gaan van een maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw van 10 m, tenzij de bestaande diepte al meer is in welk geval die bestaande bouwdiepte als maximum voor de hoofdmassa zou moeten geldend; Voor overige niet-woonfuncties, zouden de bestaande bouwdieptes van de hoofdmassa als maximum moeten gelden;
- Consolidatie van kenmerkende bouwwijze met kap, door voorschrijven van een kap in de regels, bij voorkeur in de vorm van een dwarskap.
- Eventuele bebouwing op de achtererven mag niet hoger zijn dan de bebouwing op de voorerven;
- Het stimuleren van de bouw van de voor de Rijksstraatweg karakteristieke serres en veranda's aan de voorzijde van de panden door dit in de regels mogelijk te maken;
- Het veiligstellen van de voor de dorpsbebouwing kenmerkende mix van wonen en niet-woonfuncties (met ieder een eigen bijbehorende uitstraling en eigen functionele behoeften, zoals parkeergelegenheid) door het expliciet consoliderend bestemmen van de woonfuncties in het dorpslint;
- Parkeren ten behoeve van niet-woonfuncties zoveel mogelijk aan de achterzijde op de achtererven te situeren, zodat de verblijfskwaliteit van de

Rijksstraatweg als dorpsstraat wordt verbeterd of in ieder geval niet nadelig wordt beïnvloed.

En specifiek voor dit deelgebied aanvullend:

- Consolidatie van het Delftse school-ensemble aan de Vreedenoordlaan in huidige omvang en met specifiek toegespitste dakkapellenregeling.

Deelgebied 4: Gebied tussen Rijksstraatweg en Middelweg



Dit deelgebied betreft de bebouwing langs de Middelweg aan de noordzijde en de achtererven van de percelen van deze panden en deels van de (voormalige) achtererven van panden aan de Rijksstraatweg. Net als aan de Rijksstraatweg zijn de percelen aan de Middelweg van oudsher relatief smal en diep. En net als bij de Rijksstraatweg is de Middelweg een oude verbindingsweg met daaraan bebouwing die als typische lintbebouwing kan worden gekarakteriseerd. Een groot deel van de beschrijving van het Rijksstraatweggebied zoals dat onder deelgebied 2 is beschreven is dan ook tevens op dit lint van toepassing.



Middelweg



Middelweg



Middelweg



Middelweg



Muldershof



Vaarsloot

Ook in dit deelgebied is kleinschaligheid en losstaande, individuele, bebouwing het sleutelwoord ter karakterisering van het lint. Wel is het zo dat de afstanden tussen de woningen iets ruimer zijn en dat op van oorsprong bredere percelen in recentere naoorlogse jaren nieuwbouw is gepleegd. Vaak betreft het dan vervanging door of invoeging van tweelaagse bouw, waar de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing uit éénlaagse bebouwing bestaat. Doordat de woningen verder van elkaar af staan dan bij de Rijksstraatweg het geval is, is de “wandvorming” rondom de straat minder sterk als bij de Rijksstraatweg. Dat komt ook omdat de verspringing in de voorgevelrooilijnen langs de middelweg ook nog groter is dan bij de Rijksstraatweg. De straat ademt de sfeer van een oudere woonstraat in een dorp. Het oostelijk gedeelte is daarbij nog iets meer besloten en gaver gebleven dan het westelijk gedeelte waar relatief veel zijwegen zijn en meer nieuwbouw is gepleegd. Een aantal panden werd destijds tijdens het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit de jaren 1988-1992 expliciet als beeldondersteunend of beeldbepalend aangemerkt.

Op de diepe achtererven van zowel de Rijksstraatweg als de Middelweg, heeft zich in het verleden vaak bedrijvigheid ontwikkeld. Een deel daarvan is nog altijd aanwezig. In recentere jaren, is een ander deel van deze percelen herontwikkeld naar woningbouw, zoals de Muldershof (ontsloten vanaf de Rijksstraatweg) en de Vaarsloot (ontsloten vanaf de Middelweg). Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan, zijn nog een tweetal inbreidingsprojecten in voorbereiding in dit tussengebied tussen Rijksstraatweg en Middelweg. Deze woningbouwprojecten zijn ontsloten vanaf enerzijds de Prins Mauritslaan en anderzijds de Middelweg. De inbreidingsprojecten zijn incidenteel van aard. Zowel in stedenbouwkundige opzet als architectuur is er nauwelijks onderlinge relatie en maken ze in structurele zin geen deel uit van de hoofdobbouw van het gebied. In dit gebied zijn mogelijk in de nabije toekomst nog meer aanvullende inbreidingsprojecten denkbaar, waarbij dan overigens wel nadrukkelijk gestreefd zou moeten worden naar het onderling verbonden zijn van deze projecten. Losse insteekconstructies eindigend in doodlopende hofjes zouden idealiter voorkomen moeten worden.

Ook zijn in het gebied, niet alleen in dit deelgebied, maar ook elders in Leersum zuid, op diepe achterterreinen, geïsoleerde woningen opgericht die ontsloten worden via de voorliggende erven die, anders dan deze “achtererfwoningen” wél georiënteerd zijn op de hoofdontsluiting, zoals de Rijksstraatweg. Dit soort tweedelijnsbebouwing die niet gericht is op de centrale ontsluitingsstructuren in het gebied, moet in zijn algemeenheid al, maar zeker in dit plangebied, voorkomen worden. Dergelijke geïsoleerde initiatieven zijn in strijd met de kenmerken van dit gebied waarbij bebouwing nadrukkelijk op de Rijksstraatweg, dan wel op ofwel de Middelweg georiënteerd dient te zijn. Daarnaast vertroebelen dergelijke incidentele, ad hoc inbreidingen de “leesbaarheid” van een dorp, ze maken woningen onvindbaar, doen afbreuk aan de logische, eenduidige dorpsopbouw, en leiden in de regel tot woningen waarbij op termijn vraagtekens bij de woonkwaliteit kunnen worden gesteld. Dergelijke incidentele woningprojecten dienen te passen in een groter verband en/of op logische wijze aan te sluiten op al eerder gerealiseerde inbreidingslocaties.

Bebouwingskarakteristiek

Ook langs de Middelweg bestaat de lintbebouwing uit een tot tweelaagse bebouwing met, in de meeste gevallen, een dwarskap. De mansardekap is als kapvorm relatief veel aanwezig. Naast vrijstaande woningen, komt ook een aantal tweekappers voor. Aan de Middelweg is een flink aantal panden gelegen die de eenvoudige dorpsarchitectuur bij uitstek uitstralen en in die zin zeer ondersteunend zijn aan de dorpse uitstraling van de Middelweg. In het MIP project uit 1988-1992 werd een overzicht gegeven van de beeldondersteunende, beeldbepalende en/of monumentale panden. De nieuwe invullingen zijn afgeleid van op dat moment in zwang zijnde woningtypen en past zich niet per se aan de maat en schaal van het omringend gebied. Zo zijn de piramidale jaren dertig twee onder een kappers aan de Middelweg zeer karakteristiek en beeldbepalend, maar detoneren ze eigenlijk met de oorspronkelijke éénlaagse bebouwing met (mansarde)kap. Ook de kleine variant daarvan aan de Muldershof wijkt af van de oorspronkelijke karakteristiek. Vaarsloot of Muldershof zouden ook in een willekeurige buitenwijk kunnen liggen. De bebouwing staat relatief vaak onder een kleine hoek met de weg (parallel aan de parcellering) met sterk verspringende voorgevelrooilijnen.

groen

Langs de Middelweg is sprake van incidentele laanbeplanting en op een aantal plekken wat vakbeplanting. Het groen van zijtuinen en voortuinen is daarmee het meest bepalend voor de uitstraling van de Middelweg.

beheeraspecten

Net als bij de Rijksstraatweg, geldt ook bij de Middelweg dat de kleinschaligheid van het bebouwingslint met al haar karakteristieken behouden zou moeten worden. Gezien de samenstelling en de opbouw van dit lint zeer vergelijkbaar is en van een vergelijkbare schaal is als de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg zoals beschreven in deelgebied 2, kan voor wat betreft de beheeraspecten voor een groot deel verwezen worden naar hetgeen bij dit deelgebied daarover werd beschreven. Belangrijk is de bestaande beeldbepalende en karakteristieke afwisseling van de bebouwing in omvang en positionering op de kavels, te consolideren.

Voor wat betreft de diepe achtererven van zowel de panden aan de Rijksstraatweg als de Middelweg geldt dat hier nog mogelijkheden zijn voor inbreiding met woningen. Daarbij geldt wel een aantal aandachtspunten waar hierboven al op werd ingegaan. Dergelijke ontwikkelingen vallen echter buiten de reikwijdte van dit consoliderende bestemmingsplan. Dergelijke ontwikkelingen zullen, wanneer deze zich aandienen, via een daarop toespitste eigen juridisch-planologische procedure gerealiseerd moeten worden.

Voor overige ontwikkelingen geldt dat het principe van hoofdbebouwing langs (en met een oriëntatie óp) de linten en ondergeschikte bijgebouwen op de erven in de achtergebieden gerespecteerd dient te worden als ordeningsprincipe. Van belang is voorts, in maat en schaal, aansluiting te vinden op de omringende bestaande bebouwing.

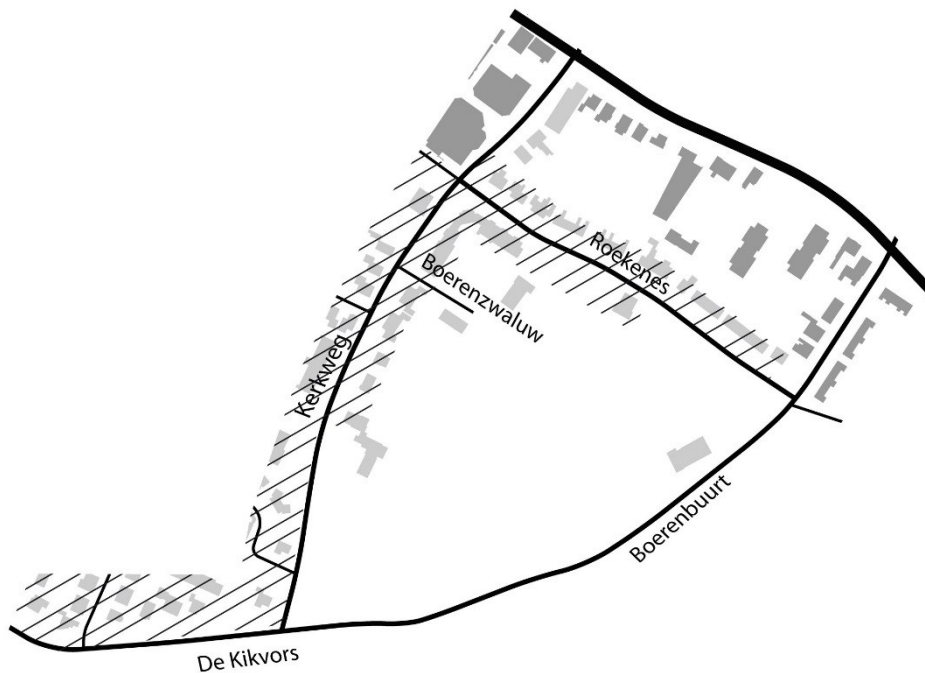
Tot slot geldt dat voor de recentere inbreidingen (Vaarsloot, Muldershof) dat de bestemmingsregeling gericht moet zijn op consolidatie van de bestaande projectmatig gerealiseerde situatie. Gegeven het seriematige karakter van deze bebouwing, zal de wijze van bestemmen ook meer complexmatig benaderd moeten worden, waar voor de rest van het deelgebied een meer op het perceel toegesneden bestemmingswijze gewenst is.

Alles samenvattend betekent één en ander dat, onder verwijzing naar hetgeen onder deelgebied 2 al beschreven is, de volgende aspecten in de bestemmingsregeling zouden moeten worden opgenomen:

- Consolidatie van het kleinschalige, dorpse karakter van de bebouwing langs de Middelweg door;
- Consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van de bestaande onbebouwde ruimte tussen de hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens én:
- In het kader van het bovenstaande tevens de beeldbepalende vrij liggende situering van vrijstaande bijgebouwen achter de hoofdbebouwing consolideren;
- Consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes van bebouwing: de individuele afwisseling van de bebouwing is essentieel voor de beleving van de individualiteit van de bebouwing. Met name de lage goothoogtes (1 bouwlaag) zijn daarbij kenmerkend voor het dorpse karakter van de Middelwegbebouwing;
- Consolidatie van de bestaande kenmerkend bescheiden pandbreedtes, hetgeen betekent consolidatie van de bestaande hoofdmassa en situering van uit- en aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing, zodat de bestaande fijnschalige korrelgrootte van de bebouwing behouden blijft en geen sprake is van schaalvergroting;
- Consolidatie kenmerkende verspringing van voorgevelrooilijnen door consolidatie van de bestaande voorgevelrooilijnen;
- Consolidatie van kenmerkende bouwwijze mét kap, door voorschrijven van kap in de regels, bij voorkeur in de vorm van een dwarskap;
- Eventuele bebouwing op de achtererven moet ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw dat betekent dat deze bebouwing niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;

- Voor de projectmatige inbreidingen (Vaarsloot, Muldershof) geldt tot slot dat deze als projectmatige bebouwingen moeten worden bestemd; dat betekent handhaving van de bestaande hoofdvormen en toepassing van uniforme uitbreidingsmogelijkheden.

Deelgebied 5 Roekenes/Kerkweg



In dit deelgebied is de oorspronkelijk landschappelijke structuur met restanten van de oorspronkelijk agrarische bebouwing nog aanwezig. Nieuwe bebouwing heeft eerst plaatsgevonden langs de Roekenes. Van later datum is de bebouwing langs de Kerkweg.



hoek KerkwegBlijenkorf



Kerkweg



Kerkweg

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing langs de Kerkweg bestaat uit vrijstaande en geschakelde bebouwing die loodrecht op de weg is geprojecteerd. Een deel bestaat uit lage bebouwing in particulier opdrachtgeverschap gebouwd, een groot deel bestaat uit projectmatige gebouwde woningen. Enkele oude oorspronkelijk agrarische complexen zijn nog duidelijk herkenbaar. Op de hoek Kerkweg en Roekenes en langs de noordzijde van de Roekenes staan rijtjeswoningen. Aan de zuidzijde van de Roekenes is het karakter opener door de aanwezigheid van enkele agrarische percelen. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw is de bouw in dit deelgebied goed op gang gekomen. Ook heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Dit is goed te zien in het appartementen complex aan de Bijenlaan. Alhoewel de hoogte afloopt naar de belendende percelen manifesteert de bouwmassa zich als een vrij fors, massief geheel aan de Kerkweg. Het bestaat uit een samengesteld bouwvolume met massa's van een tot twee lagen oplopend naar een centrale bouwmassa met vier lagen met een torenachtig element.

groen

De bomenrijen langs de kavels, evenals nog enkele groen omplante erven en weiden zijn bepalend voor het groenbeeld in dit deelgebied. Komend vanaf Boerenbuurt is hier sprake van een restant van het coulisse achtig landschap ter plaatse.

beheeraspecten

Behoud van de oorspronkelijke structuur en schaal met van oorsprong boerenerven is uitgangspunt voor het beheer van dit gebied. Bebouwing dient kleinschalig te zijn en langs de Kerkweg en zuidzijde van de Roekenes loodrecht te staan op beide wegen. Bestaande doorzichten en open weides dienen te worden gehandhaafd.

Voor deelgebied 5 zijn ter verwerking in de bestemmingsregeling de volgende zaken relevant:

- Consolidatie van de bestaande bebouwing in de huidige omvang en opbouw en met uniforme uitbreidingsmogelijkheden;
- Bouwmassa's langs Kerkweg en aan de zuidzijde van de Roekenes dienen met de hoofdrichting loodrecht op de weg te staan;
- Ten behoeve van het behoud van afwisseling en openheid langs Kerkweg en Roekenes dienen zijdelingse woningvergrotingen tenminste 3 meter terug te springen ten opzichte van de voorgevel en dient een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 meter aangehouden te worden. De dakhelling van de uitbreiding dient evenwijdig te lopen aan de helling van het dak van het hoofdgebouw terwijl de noklijn ten minste 1 meter lager dient te liggen dan de nok van het hoofdgebouw.