



van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Herontwikkeling De Wiltenburg

Polder Oukoop Reeuwijk-Bodegraven

Beeldkwaliteitsplan 29 oktober 2012 / 14 juni 2013

Inhoud

2

Inleiding	3
Bestaande situatie	4
De opgave	8
Ontstening	9
Ontwerp	
Recreatieve infrastructuur	10
Ontsluiting van het nieuwe erf	12
Hoofdopzet en situering nieuwe woningen	14
Toekomstbeeld	
Bestaande boerderij en hooimijt	18
Nieuwe woningen	20
Erf	24
Landschap en ontsluiting	26

Van boerenbedrijf naar nieuw landgoed.

Wie voor het eerst over de Oukoopsedijk gaat in Reeuwijk, staat verbaast stil bij de monumentale poort van de Wiltenburg. Wat is het, een boerderij, een kasteel misschien?

Tot voor kort was de Wiltenburg een boerenbedrijf. Een veehouderijbedrijf zoals er velen zijn in de gemeente Reeuwijk. Maar bijzonder door de ligging, direct aan de oostzijde van de Reeuwijkse plassen en bijzonder door de poort.

Inmiddels is de Wiltenburg geen boerenbedrijf meer. Door de ontwikkelingen in de landbouw en door de specifieke kwaliteiten van de veenweiden in de Oukoopse polder is het bedrijf door de eigenaren ingewisseld voor een bedrijf elders.

Bijzonder is echter dat de kans zich voordoet het gebruik van de veenweiden voort te zetten, als onderdeel van een vernieuwde toekomstgerichte bedrijfsvoering van een van de bedrijven in de directe omgeving.

Mede daardoor zijn er voor de Wiltenburg, de prachtige plek en de monumentale boerderij en poort nieuwe kansen.



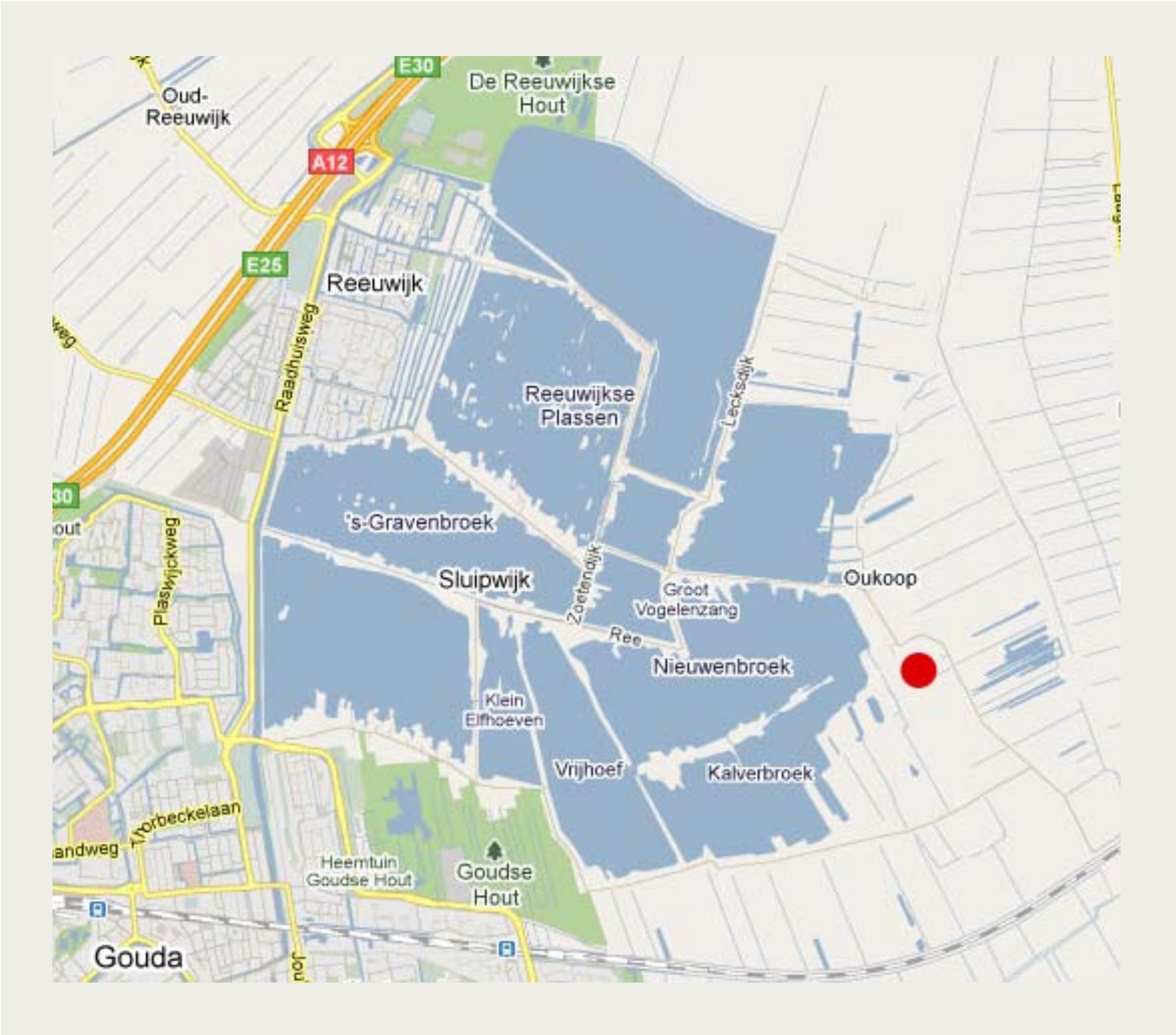
De Wiltenburg met monumentale poort

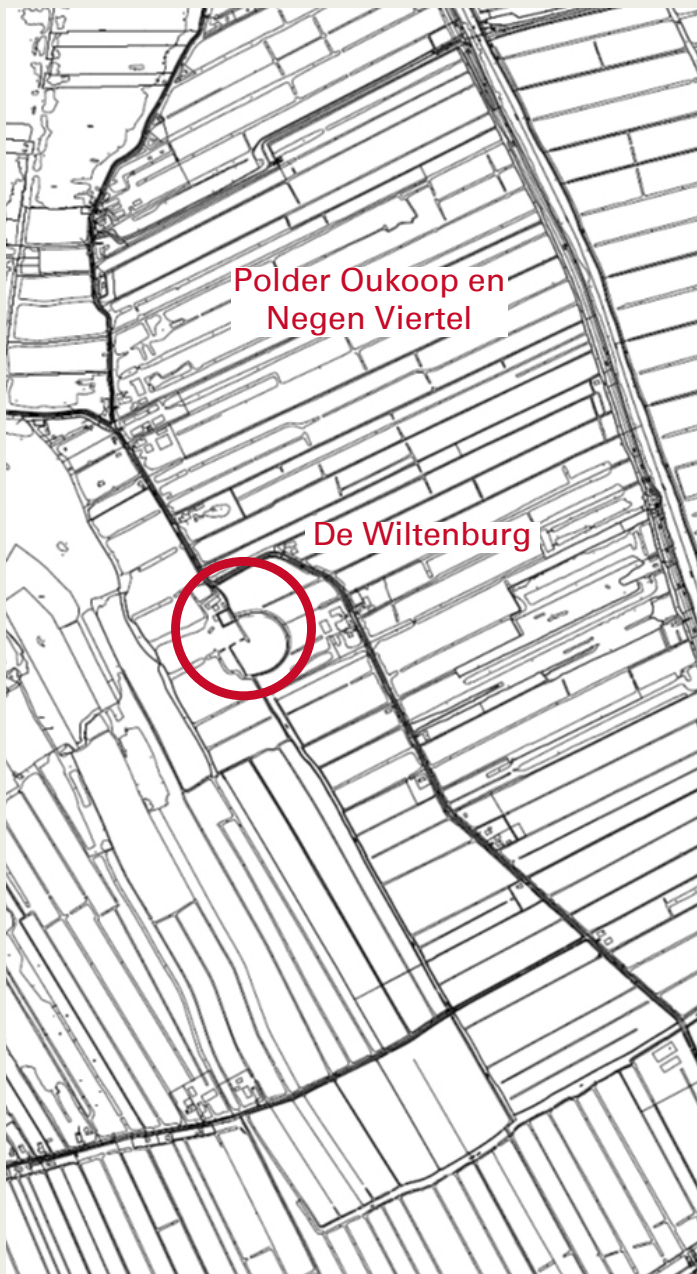


Zicht vanuit het landschap

Bestaande situatie

4





Het bijzondere van de Wiltenburg.

De Wiltenburg heeft een aantal bijzondere kwaliteiten. De motte, die als een driekwart ronde weide in de verkaveling zichtbaar is. De ligging aan de Reeuwijkse Plassen. En de monumentale boerderij met boenhuis en poort. De poort en de boerderij zijn ook als monument beschermd. De boerderij is gemeentelijk monument en de poort is een rijksmonument.

Een andere bijzonderheid is het erf. Omsloten door de schuren, ligt achter de boerderij een intieme pleinachtige ruimte. Kenmerkend is hierbij ook de ruime mate van verharding, nodig als verkeersruimte voor de landbouwvoertuigen.

Karakteristiek en prachtig is ook het open weidelandschap rond de Wiltenburg. heel karakteristiek. Het geeft ruime uitzichten over het hele gebied en zelfs tot over de plassen.



Zicht op woning



Boomgaard en boenhok voor de boerderij



De monumentale poort



Oprit



De Wiltenburg



Hooimijt



Bebouwing op luchtfoto

Ontwikkeling van een buitenplaats.

Het agrarisch gebied ten oosten van de Reeuwijkse plassen biedt voor traditionele grondgebonden veehouderij geen perspectief meer. De veengronden geven door hun beperkte draagkracht en grote natheid in de winter en droogte in de zomer veel beperkingen.

Gaat daarmee het karakteristieke open landschap van de Oukoopse polder verloren? Neen, door de vrijkomende gronden van de Wiltenburg in te zetten voor toekomstgerichte natuurontwikkeling in het gebied, is het landschap behouden en zijn de natuurwaarden ervan versterkt en ontwikkeld. Daarbij aansluitend is door afgewogen versterking van recreatieve infrastructuur en door zorgvuldige toevoeging van wonen, ook de leefbaarheid behouden en versterkt. Deze ontwikkeling sluit aan bij rijksbeleid en ook het provinciale en gemeentelijke beleid ondersteunen deze ontwikkeling krachtig.

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling wordt op de locatie Wiltenburg een groot deel van de schuren verwijderd. Het doel van de ruimte voor ruimte regeling is om het landschap te ontstenen en op te schonen. Op deze manier worden overvolle erven ontdaan van de grote hoeveelheid schuren welke daar in de loop der jaren gebouwd zijn.

Met het verwijderen van 14 gebouwen op het erf van de Wiltenburg treedt een aanzienlijke ontstening op. Op pagina 9 is de berekening opgenomen, van de hoeveelheid bebouwing en

verharding die wordt verwijderd. Als compensatie mag daarvoor in de plaats een passende nieuwe woning worden toegevoegd.

De landgoedregeling van de provincie biedt, met de gemeentelijke verfijning, eveneens ruimte voor het bouwen van woningen. Deze heeft als doel om een verschuiving van de economische drager van het landschap mogelijk te maken. Zo verandert deze van agrarisch naar natuurontwikkeling in combinatie met wonen. Met deze regeling is een viertal woningen te realiseren.

Het totaal aantal nieuwe woningen bij de Wiltenburg komt met de twee verschillende regelingen op 5. Bij de situering van deze woningen is het belangrijk dat op een bijzondere wijze aansluiting wordt gevonden bij de bestaande boerderij. De Wiltenburg is een monument, een mooie oude boerderij. Deze boerderij blijft behouden, samen met de hooikap en het boenhok, maar dan met een woonfunctie. Samen met de nieuwe woningen moeten ze een nieuw ensemble vormen, passend in het landschap en de directe omgeving. Door de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige manier rond een erf te plaatsen is het mogelijk meer rust in het bebouwingsbeeld op het erf te creëren en ook het beeld vanuit het landschap te verfraaien.

In het volgende hoofdstukken zijn de recreatieve infrastructuur en de situering van de bebouwing nader uitgewerkt en vervolgens het toekomstig beeld.

Ontstening Oukoopsedijk 8, boerderij de Wiltenburg

	huidig oppervlak	huidige inhoud
17 gebouwen	1880 m ²	8546 m ³
Handhaven		
- boerderij	343 m ²	1808 m ³
- boenhok	15 m ²	58 m ³
- kapberg	94 m ²	585 m ³
Totaal handhaven	452 m ²	2451 m ³
Sloop 14 gebouwen	1428 m ²	6096 m ³
Nieuwbouw		
- 5 woningen	850 m ²	4400 m ³
Reductie bebouwing Bij landgoed	578 m ²	1696 m ³

(Waarden zijn afgerond op hele getallen.)

Reductie verhardingen

Bestaand te verwijderen circa 4690 m² betonnen erfverharding. Er wordt circa 2750 m² nieuwe verharding aangebracht. Dit is overwegend half-verharding. Ook hier treedt een vermindering van verharding op (ca. 1940m²).

Gebouw nr.	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)	
10	524.75	2737.86	
11	13.00	25.35	
12	10.01	19.02	
13	11.67	23.92	
14	20.86	40.68	
15	8.85	19.03	
16	32.44	72.67	
17	122.04	564.61	
18	356.25	1644.43	
19	68.18	16.63	
20	99.60	398.40	
21	94.43	584.80	Hooikap
22	100.74	296.17	
23	343.06	1807.59	De Wiltenburg
24	56.17	230.02	
25	14.55	58.20	Boenhok
26	3.63	6.72	





Bestaande (recreatieve) routes

De ligging van de Wiltenburg brengt bijzondere kansen met zich mee voor de recreatieve mogelijkheden in de polder 'Oukoop en Negen Viertel'.

Van groot belang is daarbij aan te sluiten bij de bestaande voorzieningen in de polder. Door het gebied lopen verschillende wandelroutes, deze worden intensief gebruikt.

Bestaande routes gaan over de Prinsendijk in het oosten van de polder en over de Oukoopse kade, ten westen van de Oukoopsedijk, en over verbindende paden tussen beiden, ter hoogte van de Oukoopse molen.

Ter plaatse van de Wiltenburg kan de wandeling vanaf de openbare weg door het weiland voor de monumentale boerderij voeren, waarna vervolg over de openbare weg mogelijk is. De wandelaar krijgt zo een bijzonder blik op de oude boerderij in zijn toekomstige omgeving.

Een tweede bijzondere toevoeging is het wandelpad te noorden van de Wiltenburg. Door dit pad wordt een de wandelaar een kans geboden tot aan de plas Kalverbroek te komen en te genieten van het uitzicht aldaar. De ter plaatse reeds jarenlang aanwezige loswal blijft in tact. Een bijzonder punt in een wandeling en een heerlijk rustpunt om te genieten van het landschap.

De paden hebben respectievelijk een lengte van 215 en 153 meter, totaal 368 meter, de openbare weg niet meegerekend.

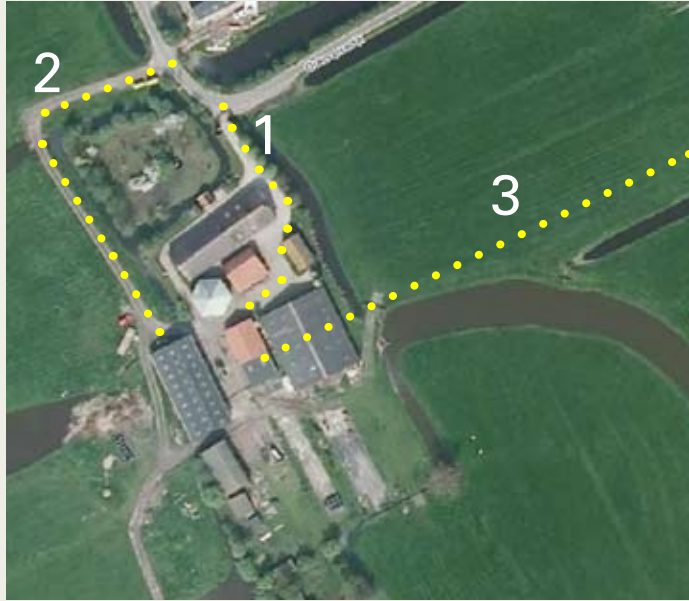


Wandelroute

153 m

215 m

Nieuwe wandelroute



Overwogen ontsluitingsroutes



Plassen, heel nabij



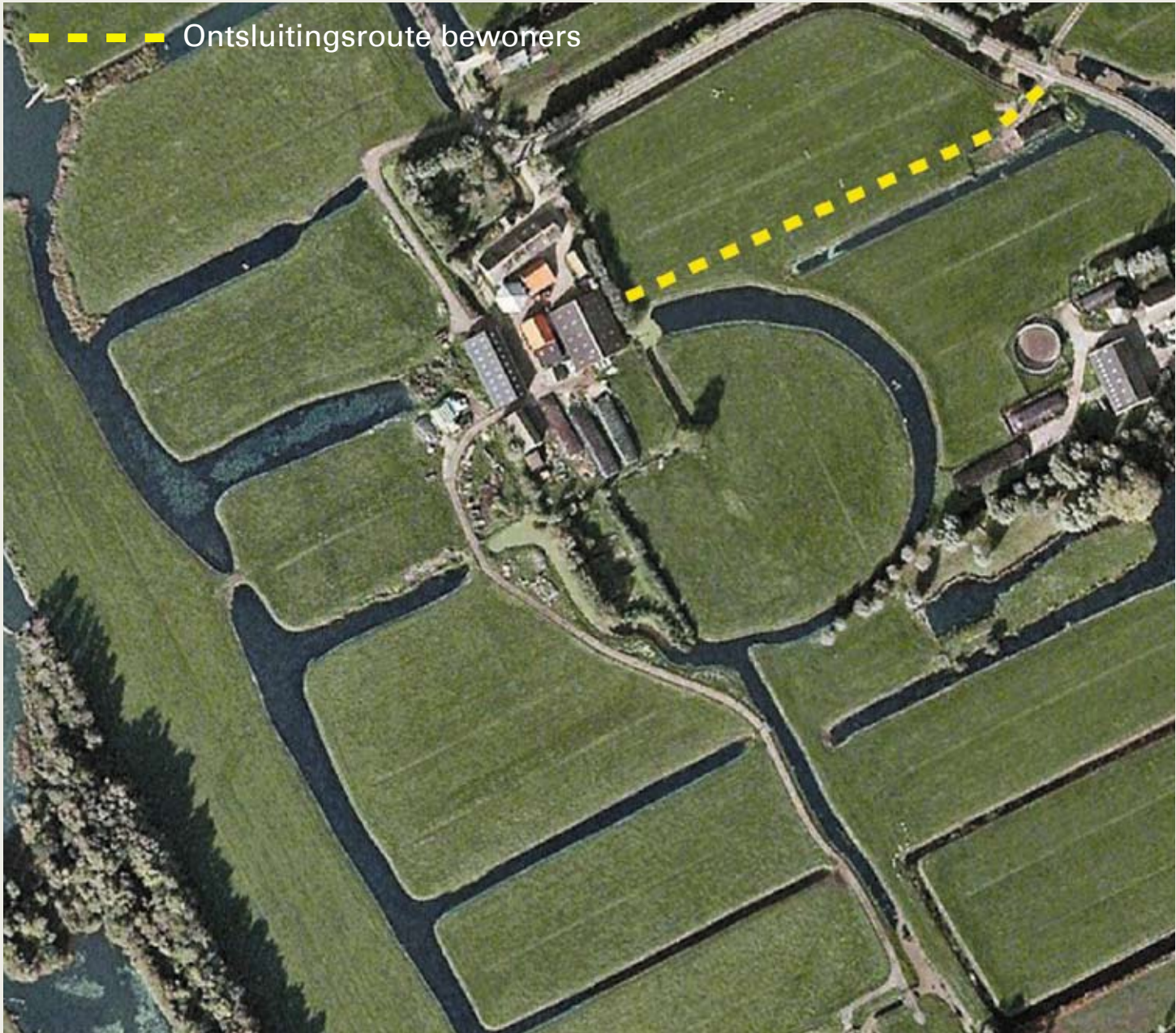
Poort, kwetsbaar en te ontzien

Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen is een zorgvuldige afweging gemaakt. Een drietal opties zijn onderzocht.

Allereerst door de monumentale poort langs de boerderij. Daarbij komt direct het risico voor de poort naar voren. De poort is smal en rijksmonument en zou bij verkeerstoename gemakkelijk beschadigingen aan poort dan wel fundatie kunnen oplopen. Niet voor niets is eerder besloten om de poort en de monumentale boerderij te ontzien, door een tweetal andere routes voor het verkeer naar het erf te maken. Als nieuwe ontsluiting heeft de route door poort daarom zeker niet de voorkeur.

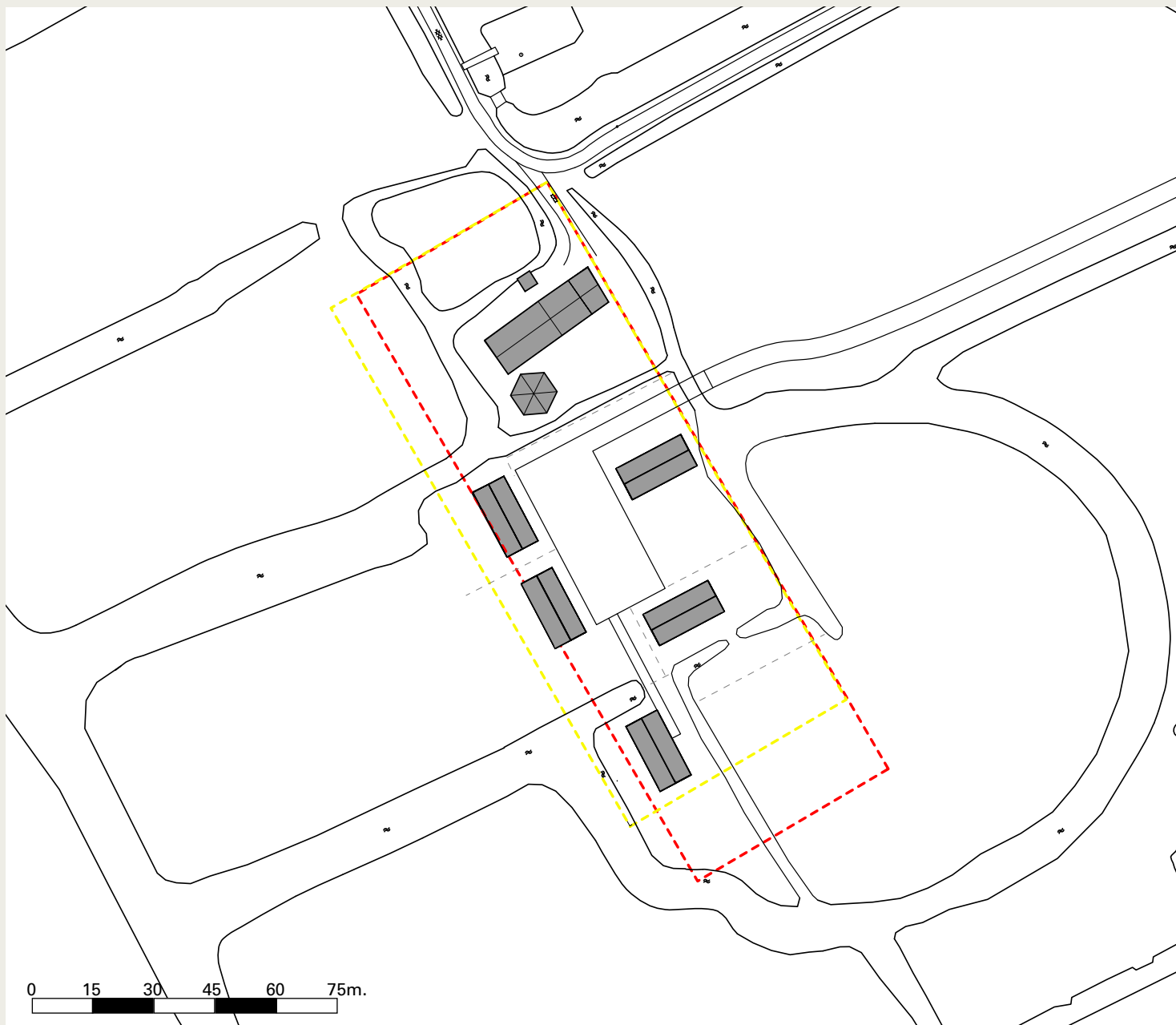
De tweede optie is de route buitenom richting plas en vervolgens achterlangs naar het erf. Deze route heeft echter meerdere doorslaggevende bezwaren. De route nodigt uit voor verkeer naar de rand van het water. De aantrekkingskracht van het water is te groot. In combinatie met het toelaten van verkeer naar het erf zouden bovendien ingewikkelde hekken en handhaving nodig zijn om auto's bij de plas weg te houden. Tot slot geeft het verkeer langs deze zijde veel onrust in het landschap richting plas en wandelroute.

De derde optie die is onderzocht is via een bestaande ontsluiting van het weiland voor de boerderij, rechtstreeks naar het erf. Ook deze route bestaat in feite al, alleen met een ongelukkig scheef liggende dam aansluitend ten zuiden van de grote schuur op het huidige erf. Wanneer de schuur echter verwijderd is kan de dam recht gelegd worden en de route rechtsreeks op het erf uitmonden. Om deze redenen is dit dan ook de vastgestelde ontsluiting geworden. Wel is van belang dat de ontsluiting op deze plaats een optimale inrichting krijgt die geen schade geeft aan de openheid van het landschap op deze plaats.



— — — — — Ontsluitingsroute bewoners

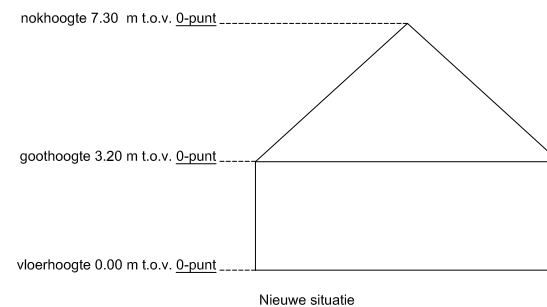
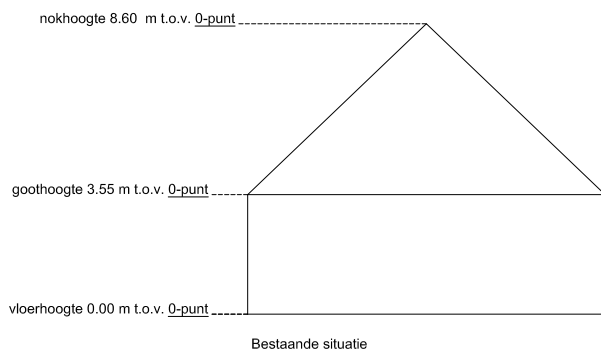
Ontsluitingsroute



Schema nieuwe bebouwing

Als uitgangspunt voor de situering van de nieuwe woningen is de zogenaamde bouwstede van het destijds vigerende bestemmingsplan aangehouden. Dat is kortgezegd de ruimte die ter beschikking stond voor de situering van gebouwen ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Met de stippellijnen zijn de bouwstedes uit het vigerende bestemmingsplan in de tekening met de ontworpen verkaveling aangegeven. De totale oppervlakte van de bouwstede heeft in het bestaande bestemmingsplan 1ha met een maximale breedte van 65 m en een maximale diepte van 175m. in het geel is de bouwstede met de maximale breedte aangegeven en in het rood met de maximale lengte. Op gronden welke niet tot deze bouwstede behoren mag niet worden gebouwd. Door de situering binnen de bouwstede is tevens een compacte situering van de woningen bereikt, rond een erf. De eerder genoemde nieuwe ontsluiting, sluit daarbij optimaal op dit erf aan. Voor de nieuwe woningen zelf is uitgangspunt dat

deze passend en ondergeschikt zijn bij de bijzondere monumentale kwaliteit van de bestaande boerderij de Wiltenburg. De schaal van de nieuwe woonbebouwing is kleiner gehouden dan de bestaande boerderij. Niet één woongebouw, maar woningen als afzonderlijke eenheden en in samenhang geïstueerd rond een erf. Bovendien is uitgangspunt hierbij, dat de doorsnede van de woning 15% kleiner in maat is, dan het bestaande woongedeelte van de monumentale boerderij. Dat wil zeggen dat de nokhoogte en de goothoogten respectievelijk 15% en 10% lager zijn dan het te respecteren monument. De omvang van de woningen wordt per woning vervolgens bepaald door het maximale aantal vierkante meters grondoppervlak of het maximaal aantal kubieke meters, dat volgens de regelingen mag worden gerealiseerd. De omvang van de woningen voldoet daarmee aan de gestelde eisen in het gemeentelijk beleid.

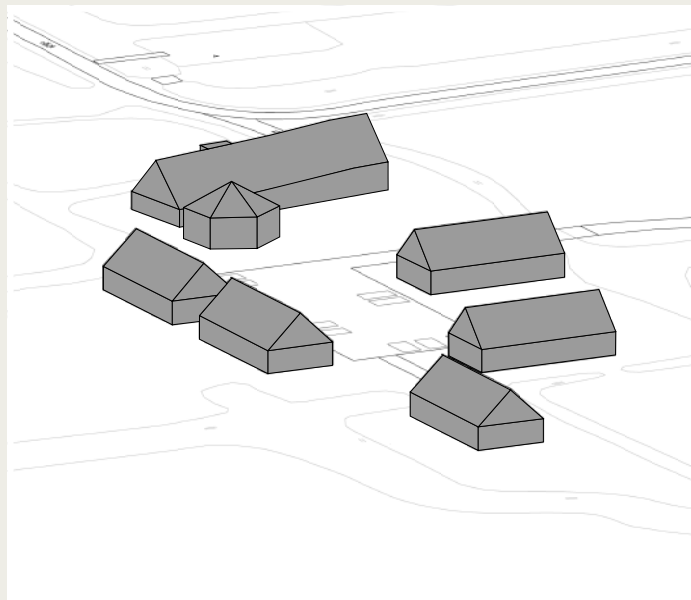


15% kleiner (max. 85% van bestaand)
Wiltenburg

Principedoorsneden, links de Wiltenburg en rechts de nieuwe woningen



Parkeerplaatsen



Nieuwe situatie in vogelvlucht

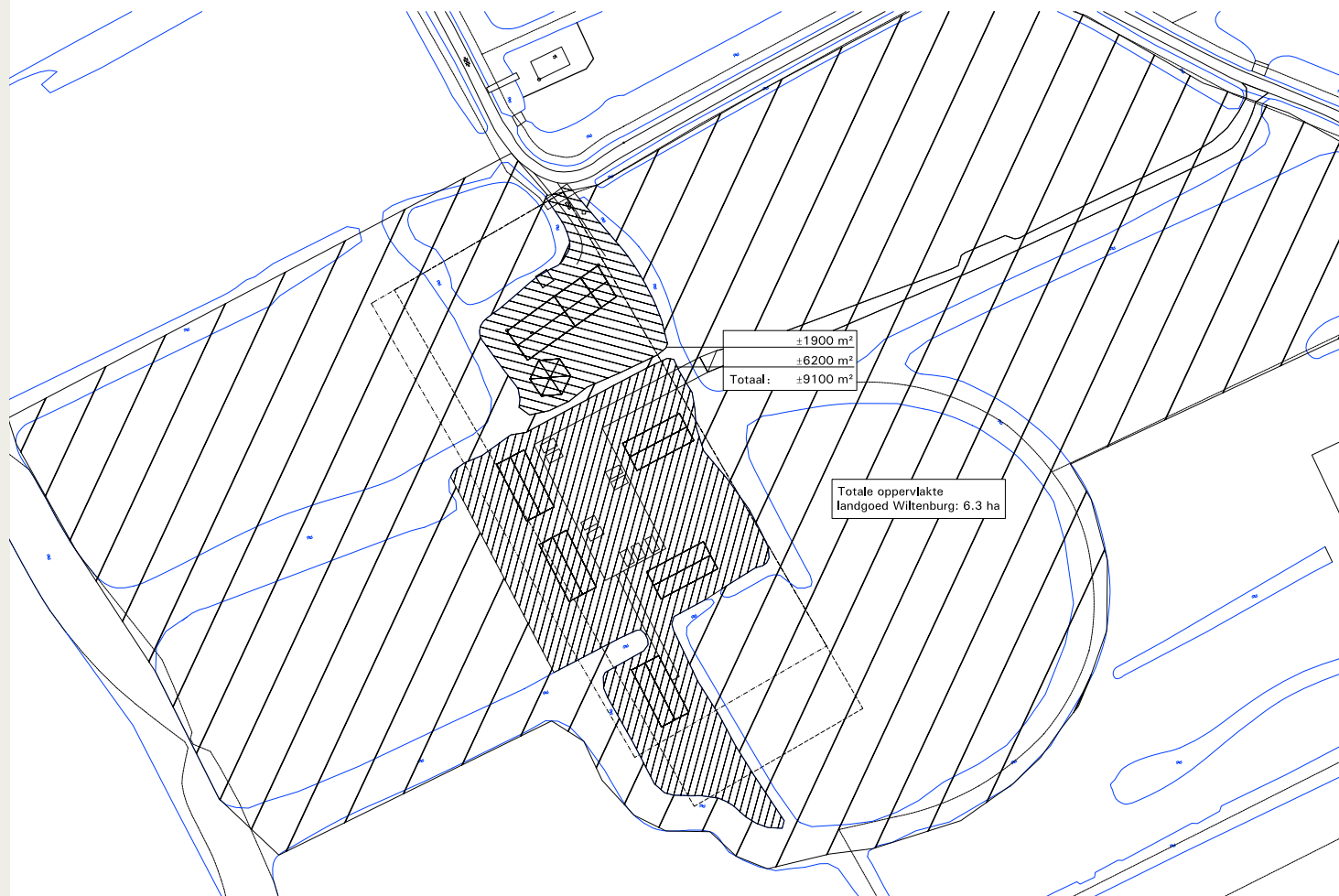
Voor de verkaveling geldt in aanvulling, dat de rooilijnen rond de woningen dwingend zijn, dat iedere gevel afzonderlijk het overgrote deel in de rooilijn staat.

De parkeerruimte voor de woningen en hun bezoekers ligt voor de woningen aan of op het erf. Ook kan inpandig in de woningen in parkeren worden voorzien. Op de afbeelding links zijn indicatief een aantal parkeerplaatsen weergegeven. Voor de monumentale boerderij is de parkeerruimte voor bewoners en bezoekers zorgvuldig nader in te passen buiten het gemeenschappelijke erf.

De totale oppervlakte van landgoed Wiltenburg is 6,3 hectare. Hiermee wordt ruim voldaan aan de provinciale en gemeentelijke norm van minimaal 5 hectare bij een nieuw landgoed.

Volgens de spelregels van de landgoedvorming mag maximaal 10 % van het oppervlak voor privé-doeleinden worden gebruikt. Dit resulteert in 6300 m².

Het nieuwe privé-erf voor de vijf woningen heeft een oppervlakte van 6200 m², zodat binnen het gestelde uitgangspunt wordt gebleven



Oppervlakten landgoed

Voor het toekomstige beeld, ofwel de beeldkwaliteit, van het nieuwe landgoed en de buitenplaats De Wiltenburg zijn hier aandachtspunten en referentiebeelden gegeven. Het bestaande landschap en de karakteristieke oorspronkelijke agrarische bebouwing, van de veenweiden en in de polder Oukoop en Negen Viertel, zijn daarbij belangrijke aanknopingspunten.

Achteenvolgend is ingegaan op de beeldkwaliteit van de boerderij en hooimijt, de nieuwe woningen, de inrichting van het erf en de ontsluiting.

Bestaande boerderij en hooimijt.

De bestaande boerderij is opgetrokken in gele baksteen, en afgedekt met een rieten kap. Houtwerk is wit geschilderd. Een traditionele frisgroene kleur is aangebracht op luiken, ramen en deuren en op de houten gevels van het boenhok. Het mestelwerk en de gevelopeningen in de voorgevel zijn niet origineel vanwege een ingreep in de 60-er jaren.

De boerderij is gemeentelijk monument. Een architectuurhistorische beschrijving zal ten grondslag moeten liggen aan verbouwing en herstel van het monument.

Voor verbouwing en herstel is het een belangrijke kwaliteit wanneer de boerderij kan worden aangepast aan eisen van deze tijd. Uitgangspunt is daarbij, dat de karakteristieke, monumentale waarden behouden en versterkt worden.

Met referentiebeelden is de beoogde, te behouden en te herstellen, kwaliteit gegeven voor de restauratie en de kwaliteit van specifieke en lastige ingrepen. Juist een goede combinatie maakt dat het monument in zijn waarde voor de toekomst is versterkt.

De hooimijt is eveneens te behouden (Foto pag. 7). Het is geen monument. Wanneer er aanpassingen zijn dan zullen deze uit moeten gaan van de oorspronkelijke architectuur en wijzigingen moet aansluiten bij de architectuur van de omliggende bestaande en nieuwe bebouwing.



Referentiebeelden bestaande kwaliteit voor restauratie



Voorbeeld zijgevel met uitbouw (berging)



Voorbeeld grote dakopening met zonwering



Voorbeeld nieuwe entree met lichte hal en trappenhuis
(de voordeur zelf, staat open op de foto)



Trap en vide

Referentiebeelden voor specifieke en lastige ingrepen

De nieuwe woningen moeten tonen als gebouwen bij de oorspronkelijke boerderij en niet als de boerderij zelf. Oorspronkelijke oude schuren uit de Veenweiden zijn hiernaast afgebeeld.

Het meer gesloten karakter van voor- en achtergevel is een karakteristiek verschil met de voorgevel van de boerderij en geldt als eerste uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen.

Liggende volumes, lange nokken en gootlijnen zijn voor de hoofdopzet van de woningen vastgelegd. De rooilijnen zijn, zoals eerder aangegeven, dwingend voor het overgrote deel van iedere gevel afzonderlijk, evenals de noklijnen.

Goothoogten en nokhoogten van de nieuwe woningen zijn onderling gelijk.

De nieuwe woningen zijn door één architect ontworpen, of tonen als zodanig. Dit moet tot uiting komen in eenduidige samenhang in de architectuur, in het ontwerp, in de principes van detaillering en door het materiaal- en kleurgebruik.

Deze voorwaarde is tevens vastgelegd in het hier van toepassing zijnde provinciaal beleid voor de landgoederen.

Bij meerdere architecten voor de woningen, zal er een supervisor moeten zijn.

Architectuur, ontwerp, materialen en detaillering van de nieuwe woningen zorgen voor een uitstekende onderlinge aansluiting en aansluiting bij de boerderij en de hooimijt.

Dit geldt eveneens voor eventuele steiger en vergunningvrije bouwwerken. Steigers en vergunningvrije bouwwerken worden direct nabij de woningen gesitueerd, aansluitend op verlengde rooilijnen. Beeld en materialisering zijn ondergeschikt aan de woningen zelf.



Veeschuur (Bron: Linten in de Leegte)



Wagenschuur (Bron: Linten in de Leegte)



Schuur met o.m. varkensdeurtjes (Bron: Linten in de Leegte)



Oud ensemble van veeschuren (Bron: Linten in de Leegte)



Nieuw ensemble, oude boerderij, nieuwe woningen en bijgebouw (Next architecten, Kalfsbeek, van Hees tuin- en landschapsarchitectuur)



Nieuw ensemble nieuwe gebouwen (Faro Architecten)





De referentiebeelden voor de nieuwe woningen zijn verschillend van aard. Architectuur, ontwerp, materialen en detaillering van de nieuwe woningen kunnen meer traditioneel zijn of juist modern, zoals de referentiebeelden laten zien.

Een vereiste is dat de voorgestane architectuurstijl, materialisering en detaillering, consistent wordt doorgevoerd.

Dakkapellen zijn niet passend bij de karakteristiek van de beoogde bebouwing en kenmerkende grote dakvlakken.



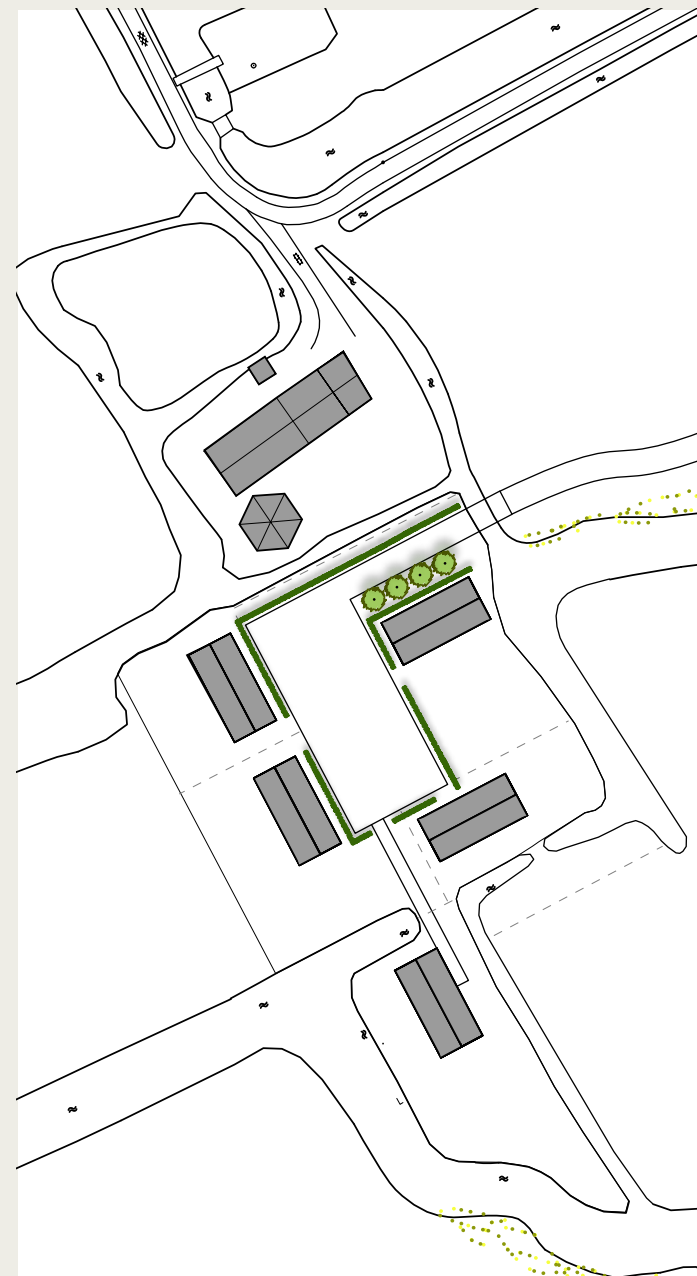
Binnen het complex wordt het erf met hagen van een stevig groen beeld voorzien. Hierbij wordt gedacht aan liguster en haagbeuk met een hoogte van 1 à 1,25 meter. Bij de ingang van het binnenterrein Bij de ingang ervan worden enkele nieuwe fruitbomen in een brede grasberm geplaatst.

Tevens is van belang dat de bestaande bomen op het complex Wiltenburg zoveel mogelijk behouden blijven, met name de boomgaard aan de noordzijde van de boerderij.

Aan de zuidkant van de boerderij en de hooimijt zal door middel van een sloot een onopvallende visuele scheiding worden gemaakt met het nieuwe erf en de nieuwe bebouwing.



Bestaande hoogstam boomgaard



Groenstructuur nieuw erf



Begeleidende hagen



Haag



Nieuwe fruitbomen

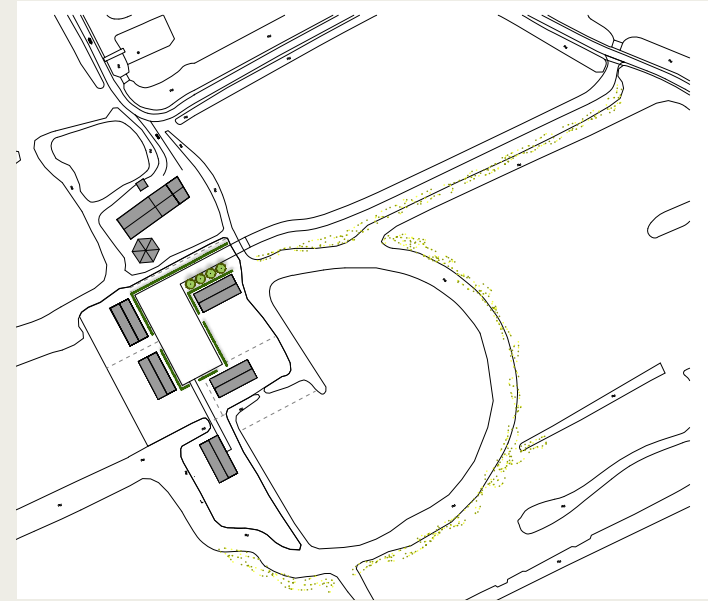
Referentiebeelden voor het toekomstig landschap zijn deels de prachtige zichten, die behouden blijven door natuurontwikkeling met begrazing als beheermethode. Door de natuurontwikkeling wordt het beeld van de kruiden en bijzondere planten in de weilanden en sloten alleen maar rijker.

Voor de inrichting van het nieuwe landgoed en de buitenplaats Wiltenburg is het beeld van de nieuwe ontsluiting en de aangrenzende natuurontwikkeling van belang. Langs deze ontsluiting is een brede plasberm voorzien. Hiervan is het beeld van bestaande slootkanten maatgevend, alleen zal dit steviger en rijker zijn door de grote breedte van de plasberm en de gradiënt van nat naar droog tussen de sloot en de ontsluitingsweg.

De plasberm zal zowel langs de ontsluiting, aan de zuidzijde ervan, worden gerealiseerd als ook rond de motte. Deze laatste zal zich daardoor wat meer kunnen laten zien door de brede rand gele lis en andere oeverplanten, die de ronde vorm markeren.

Het beeld van de ontsluitingsweg zelf is een heel bescheiden beeld van een smalle halfverharde weg, afgestrooid met afgestrooid met fijn grind of, met gebruik van open grasbetonstenen, als het ware een dubbel spoor van banden door de weide.

Het beeld van de weg zal zo open mogelijk houden worden, zonder verdere afrastering. Om te voorkomen dat het vee wegloopt is een veerooster een prima oplossing.



Erf en ontsluiting



Oprit halfverhard, met wildrooster



Zicht naar perceel woningen



Plasberm ,met lisdodde

Colofon

Ontwerp: van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Gouda, oktober 2012/ mei 2013

