

ARCOM

architectuur

+ bouwmanagement

Datum : 09-05-2025
Betreft : Woningbouw Lambalgseweg 19 Woudenberg
Ons kenmerk : GAA\ARC-1225\BKP 250509

Beeldkwaliteitsplan – Lambalgseweg 19 Woudenberg



ADRES
Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

POSTADRES
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal

T +31 (0)318 64 55 52
E info@arcombv.nl
I www.arcombv.nl

KVK 30270707
BTW 821338158B01

BIC RABONL2U
IBAN NL30RAB0 0116915846

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2011 van toepassing.

Inhoud

1.	Ontstaansgeschiedenis en karakterisering van het landschap	3
1.1.	De omgeving	3
1.3.	Kwaliteiten van het gebied	4
2.	De opgave.....	5
3.	Boerderijkavel Lambalgseweg	6
4.	Analyse clusters Lambalgseweg.....	7
5.	Uitgangspunt nieuwe invulling kavel Lambalgseweg	8
6.	Beeldkwaliteit erf Lambalgseweg	9
6.1.	Beeldkwaliteit erfbebouwing.....	9
6.2.	Beeldkwaliteit erfbeplanting	9
7.	Referenties boerderijvolume.....	10
8.	Referenties schuurvolume	11

1. Ontstaansgeschiedenis en karakterisering van het landschap

1.1. De omgeving

Het landschap ten zuiden van Scherpenzeel en Woudenberg is vanouds agrarisch gebied. Het landschap op deze plaats is gevormd door enerzijds de bestaande waterlopen en overgebleven zandruggen, anderzijds door de gegraven ontwateringssloten in deze omgeving. In het landschap is de meanderende Luntersebeek grotendeels nog aanwezig, deze is gedeeltelijk vervangen door het Valleikanaal. Voordat dit kanaal werd aangelegd meanderde de Luntersebeek door het landschap westelijk van het huidige kanaal. Zuidelijk van het Valleikanaal, vlakbij de aansluiting van de Luntersebeek op het Valleikanaal liggen nog enkele oorspronkelijke dekzandruggen in het landschap die met bos zijn begroeid; de Slingers. Hoewel niet heel hoog, niet meer dan een meter hoogteverschil, heeft de loop van deze beek beïnvloed. De Luntersebeek meanderde voordat het Valleikanaal werd aangelegd ten zuiden van de Slingers en westelijk door het landschap. Dit is de reden dat de vorm van verschillende kavels en sloten willekeurig lijkt te zijn.

Ten zuidwesten van de aansluiting van de Luntersebeek op het Valleikanaal ligt landgoed Lambalgen. Dit landgoed ligt in het verlengde van de Lambalgseweg. Het landgoed bestond uit een hoofdhuis met verschillende boerderijen en bijbehorende landerijen. Waar veel wegen door het landschap slingeren vormt de Lambalgseweg vanaf De Slingers de as op het hoofdhuis van landgoed Lambalgen, het gebied om het hoofdhuis tussen de Oudenhorsterlaan en het verlengde van de Nieuwstraat vormt het eigenlijke landgoed. Beide wegen zijn overigens wel verlegd om voor het hoofdhuis meer ruimte te maken.

Op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse vallei, ligt een gordel van dekzand. Eeuwenlang zorgde de smeltende sneeuwmassa in het voorjaar dat het dekzand werd opgenomen en in de lagere delen weer afgezet. Vervolgens had de wind vrij spel en zorgde voor nog meer verplaatsingen van het dekzand. Dit is de oorzaak van de vele welvingen en dekzandruggen in de ondergrond.

Binnen de gebiedskatern 'Gelderse Vallei' behoort de locatie tot het deelgebied 'Mozaiek'. In essentie is dit een halfopen landschap van veelhoekige kavels (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en al of niet beboomde kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in de lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. De wegen zijn doorgaans beplant en beken lopen slingerend door het landschap. Erven met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar liggen in open linten verscholen in het groen.

1.2. De verkaveling

De middeleeuwen kwam er het landbouwsysteem tot ontwikkeling. De afwatering van het gebied vormde een probleem, reden waarom ten zuiden en oosten van Woudenberg de Monnickendijk en de Zeghedijk werden aangelegd. Die wateroverlast werd met de aanleg van het Valleikanaal in de middeleeuwen afdoende opgelost. Deze waterscheiding zorgde voor verschillende soorten verkaveling in de omgeving. Waar het land ten noorden en westen van Woudenberg nog drassig bleef, werden er meer sloten en griften gegraven, terwijl ten zuiden hiervan de bestaande structuur van grillige kleine waterlopen werd gevolgd, hieruit volgt het verschil tussen het Mozaiek- en strokenlandschap.

Dat mozaieklandschap heeft ook gevolgen voor de plaatsing van de boerderijen. Waar in het strokenlandschap de boerderijen tegen de ontginningsdijk werden aangelegd, vanwege de noodzaak om de boerderij met droge voeten te bereiken, was dat in het mozaieklandschap niet het geval. Hier was en is vrij weinig hoogteverschil in het landschap, waardoor de plaats van de boerderij eerder werd bepaald door de positie ten opzichte van de eigen landbouwgronden dan door het water. Zo is op de kaart een ware lappendeken van landerijen te zien, met op het oog willekeurig verspreid liggende boerderijen, slingerende kavelgrenzen en slingerende wegen. Het wegverloop van de wegen zowel als de kavelgrenzen zal bepaald zijn door de bestaande waterlopen en eigendomsgrenzen.

De aanleg van de spoorlijn Amersfoort-Kesteren werd een structurerend element in de omgeving. Om het aantal spoorwegovergangen tot een minimum te beperken werden wegen afgesloten of zelfs opgeheven. Ook vond er een noodzakelijke ruilverkaveling plaats om doorsneden weilanden bereikbaar te houden, slechts incidenteel werden onbewaakte overwegen als eigen weg om de weilanden te bereiken, toegestaan. In de jaren tot de 20^e eeuw waren relatief kleine weilanden nog wel te bewerken, maar met de schaalvergroting kregen kleine kavels een andere bestemming. Zo is het kleine driehoekige weiland wat door de spoorlijn werd afgeknipt van het weiland tegenover boerderij Davelaar aan de gelijknamige weg in het begin van de 20^e eeuw bebouwd met enkele vrijstaande woningen (laaggenummerde even zijde aan de Lambalgseweg). Gezien de vormgeving en de uitstraling zullen deze geen relatie hebben met de agrarische functie in deze omgeving. Zo zijn er in de loop van de tijd incidenteel ook delen weiland verkaveld en verkocht voor woningbouw. Overigens heeft de Lambalgseweg verschillende namen gehad. Oorspronkelijk aangeduid als Wijkscheweg (wijk=afwateringskanaal) bleek het later Brinkkanterweg te heten. Nadat de onbenoemde weg over het gebied Brinkkant langs boerderij Dadelaar over de Paterbrug als route naar Scherpenzeel meer van belang werd, kreeg deze de naam Brinkkanterweg en werd de weg naar Lambalgen de Lambalgseweg.

1.3. Kwaliteiten van het gebied

- Het Valleikanaal met de Grebbelinie
- De voormalige spoorlijn als beeldbepalend rudiment door het landschap
- Het halfopen mozaieklandschap
- De verspreid liggende boerderijen
- Het slingerende wegenpatroon met afwisselende inrichtingselementen
- De karakteristieke landschapselementen als Landgoed Lambalgen, natuurgebied De Slingers, elementen van de Grebbelinie
- Een mix van wonen (adressen lage even zijde Lambalgseweg zowel als landhuizen) en boerderijen

2. De opgave

Aan de zuidoostzijde van Woudenberg ligt de Lambalgseweg, een historische landweg vanaf de Laagerfseweg in zuidoostelijke richting en aansluitend op de Nieuwstraat zuidwestelijk van Scherpenzeel. Aan deze landweg liggen verschillende boerderijen, maar ook woonhuizen. De weg loopt uit op landgoed Lambalgen, historisch een landgoed met landhuis en bijbehorende pachtboerderijen. Ten noorden en zuiden liggen weilanden, ten noorden van het oostelijke deel natuurgebied De Slingers. De functie van het gebied is dus voornamelijk Agrarisch, met ter plaatse van de boerderijen en de woonhuizen de functie Wonen.

Het gebied is onderdeel van de Gelderse Vallei. Gezien de cultuurhistorische waarde van het landschap dient bij de uitwerking van plannen de betreffende welstandskatern, de Kwaliteitsgids Gelderse Vallei, gehanteerd te worden.

Aan de noordzijde van de Lambalgseweg is een kippenschuur gesitueerd, op ruime afstand (ca 70 m) van de burelen aan zowel de west- als de oostzijde. De kippenschuur wordt echter op termijn gesloopt, waarbij er ruimte komt voor vervangende woonbebouwing in het kader van de VAB, de huidige rood-voor-rood-regeling.

Slopen van opstallen en nieuwbouw onder die VAB-regeling biedt kansen tot kwaliteitsverbetering in dit gebied. De huidige kippenschuur is een utilitair gebouw van drie traveeën zonder enige relatie met het omringende landschap achter de bomenrij langs de Lambalgseweg. Vervangende woningbouw die wel een relatie heeft met de omgeving biedt een kwaliteitsimpuls aan de ruimtelijke beleving. Door het vervangen van het grote volume door gefragmenteerde bebouwing wordt het achterliggende landschap beleefbaar gemaakt.

De plekken waar de nieuwe bebouwing zal worden geplaatst zijn grotendeels al bepaald; er ligt een bouwvlak op het terrein waarbinnen op een betekenisvolle wijze de woningen kunnen worden gerealiseerd. Door het juist positioneren van de woningen, een juiste verkavelingsvorm, juiste tussenafstanden en een juist, op de plek afgestemde terreininrichting kan dit een waardevolle nieuwe invulling vormen in het landschap.

3. Boerderijkavel Lambalgseweg

Het complex opstallen zijn vrij grootschalig van karakter, ca 56 x 58 m groot. Doordat het slechts één functie is, en dan nog gesloten ook, is er geen sprake van interactie of hiërarchie. Doordat er geen toezicht is en eigenaarschap ontbreekt (geen bedrijfswoning bij het pand) treedt verrommeling op het terrein op; achterop het kavel staan containers en liggen steenhopen. Het plan is om de schuur te vervangen door drie woningen, het achterste deel van het kavel moet weer agrarisch worden gebruikt.



1 Aanzicht huidige bebouwing



1 Luchtfoto huidige bebouwing

4. Analyse clusters Lambalgseweg

De bebouwing aan de Lambalgseweg is overwegend uitgevoerd als geclusterde bebouwing; geheel losstaande bebouwing komt niet voor. Elk van die clusters heeft een karakteristiek.

Wooncluster Lambalgseweg

Zo zijn de rij woningen aan het begin van de Lambalgseweg (nrs 2 t/m 10) op te vatten als een woon-cluster met vier gelijksoortige zelfstandige elementen naast elkaar (1 volume 2/1 kap en 3 vrijstaande woningen) in gelijksoortige materialisering met elk een eigen inrit.

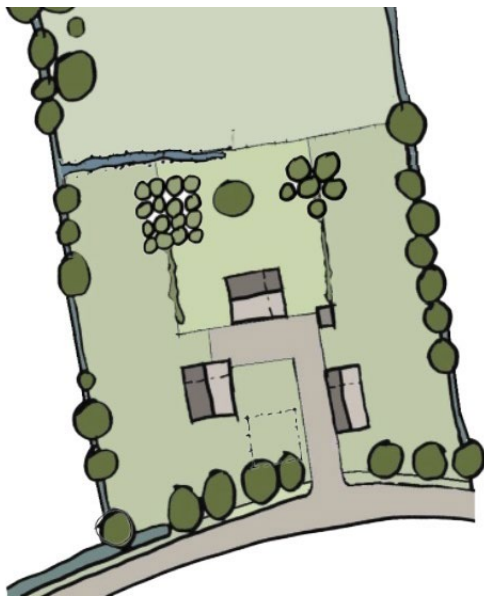
Erfcluster Lambalgseweg

De andere bebouwing aan de Lambalgseweg (1,5,9 en 13, 21 en 21a, 16, 18, 24, 36 en 36a) is op te vatten als een erf-cluster; een hoofdgebouw met daarnaast ondergeschikte maar bijbehorende bebouwing in verschillende materialen en verschillende vormen gegroepeerd om één inrit en één gezamenlijke bestrating.

5. Uitgangspunt nieuwe invulling kavel Lambalgseweg

Voor de nieuwbouw op het kavel wordt uitgegaan van een erf-cluster. De gebouwen, woningen op het terrein dienen te worden ontsloten vanaf één inrit vanaf de Lambalgseweg en dienen door hun positie ten opzichte van elkaar samenhang te vertonen, maar in materialisatie juist verscheidenheid, als doorgaans bij een erf het geval is. Het eindresultaat is dat de verschillende gebouwen samen geloofwaardig een erf representeren.

Dit wordt uitgevoerd door regels waaraan de gebouwen op het erf moeten voldoen. De erfbouw bestaat uit drie woningen met elk hun eigen kavel. Eén van de drie staat zelfstandig, de andere twee zijn aaneelkaar verwant en staan dicht bij elkaar. Samen liggen ze aan dezelfde inrit en aan weerszijden van de erfbestrating.



Volumes op het kavel

Het oostelijk gelegen gebouw moet opgevat worden als **Boerderijvolume** (details hierover zie hst 6.1 en 7), de beide westelijke gebouwen als **Schuurvolumen** (details hierover zie hst 6.1 en 8). Alle drie de woonvolumes mogen, uitgaande van de geldende voorwaarden, ca. 575 m³ meten. De bouwvlakken zijn echter ruimer getekend omdat op deze kavel een afwijkende regeling wordt toegepast. De regelgeving schrijft voor dat er voor deze individuele kavels vergunningsvrij 150 m² aan éénlaagse bebouwing als bij- en aan(ge)bouwen mag worden gebouwd. Om aan de woonwensen tegemoet te komen biedt de gemeente Woudenberg de eigenaren de mogelijkheid om het woonvolume te vergroten met ca. 225 m³ naar 800 m³, maar onder de voorwaarde dat afgezien wordt van 80 m² oppervlakte vergunningsvrije éénlaagse bebouwing op de individuele kavel. Dat betekent concreet dat op de kavel, binnen bouwvlak, 800 m³ aan aaneengesloten hoofdvolumen zonder aan-uitbouwen mag worden gebouwd en daarmee buiten bouwvlak vergunningsvrij nooit meer dan 70 m² éénlaagse bebouwing.

6. Beeldkwaliteit erf Lambalgseweg

6.1. Beeldkwaliteit erfbebouwing

Indien de opbouw van het cluster een erf moet representeren dient er een mate van verscheidenheid te worden opgebouwd. De verschillende gebouwen hebben een verschillende uitstraling, de ene meer boerderij-achtig, de andere meer schuurachtig.

De nieuwe volumes worden ontsloten vanaf het erf en hebben hun privétuin aan de achterzijde van het gebouw, afgekeerd van de openbare weg.

Het rechter gebouw moet opgevat worden als **Boerderijvolume** (details hierover zie hst 6.1 en 7). Deze wordt gepositioneerd naast de inrit naar het erf en heeft een zelfstandig karakter. De kavelgrens ligt in het verlengde van de linkerzijgevel, zodat deze niet opvalt.

Karakteristiek aan de woonboerderij, is de verbinding met de openbare weg. Voordeur en gevelopeningen zijn op het erf of de openbare weg georiënteerd, privétuin opzij of achter het hoofdvolume.

Het boerderijvolume is uitgevoerd als enkelvoudig volume in baksteen in natuurlijke kleur met een qua kleur aansluitend pannengedekt of rieten zadeldak haaks op as van de straat. Dakkapellen zijn in beperkte mate toegestaan, evenals een enkel schoorsteenachtig element. Dit om ervoor zorg te dragen dat het nieuwe volume het vaak vrij sobere karakter van boerderijen op het platteland weerspiegelt.

Eventuele bijgebouwen (vergunningplichtig of vergunningsvrij) bevinden zich in het verlengde van de achtergevel (dit is de gevel die volledig van de Lambalgseweg is afgekeerd). Deze bijgebouwen bij het boerderijvolume dienen zich als schuur te manifesteren en daarom een gelijksoortige materialisatie en uitstraling te hebben.

De beide linker gebouwen worden opgevat als **Schuurvolumes** (details hierover zie hst 6.1 en 8). Deze worden gepositioneerd aan de linkerkant van de erfbestrating. Deze volumes dienen in afmetingen en uitstraling verwant te zijn. Dit wordt bereikt door het gelijk houden van goot- en nokhoogte van beide volumes alsook het gelijk houden van dakbedekking, gevelafwerking en detaillering. Beide volumes staan op enige afstand van elkaar aan de erfbestrating, dit gebied dient als entreegebied voor beide woningen.

Karakteristiek aan de schuurvolumes, is de verbinding met het erf. Voordeur en gevelopeningen zijn op het erf of de omgeving georiënteerd, privétuin opzij of achter het hoofdvolume.

De schuurachtige volumes zijn uitgevoerd als enkelvoudige volumes in naturel of zwart hout met rieten of grijze-pannen dekking. De schuurvolumes mogen niet worden voorzien van dakkapellen of schoorstenen, incidentele verbijzonderingen aan de goot (gedeeltelijk verhoogd) zijn toegestaan. Dit om ervoor zorg te dragen dat de nieuwe volumes het vaak basale en utilitaire karakter van schuren bij boerderijen op het platteland weerspiegelen.

Eventuele bijgebouwen (vergunningplichtig of vergunningsvrij) bevinden zich in het verlengde van de achtergevel (dit is de gevel die volledig van de Lambalgseweg is afgekeerd). Deze bijgebouwen bij de schuurachtige volumes dienen zich als schuur te manifesteren en daarom een gelijksoortige materialisatie en uitstraling te hebben.

6.2. Beeldkwaliteit erfbepanting

Het erf zal een verantwoorde landschappelijke inpassing moeten krijgen. Voor de inrichting van dit kaveldeel wordt verwezen naar het Landschappelijk Inpassingsplan wat voor het kavel Lambalgseweg 19 Woudenberg is opgesteld

7. Referenties boerderijvolume



Kenmerken: enkelvoudig stevig hoofdvolume in bruinrode baksteen met pannendekking. Lage goot, zadeldak, gevelopeningen naar de straat, duidelijke gevelopening ook op de verdieping, weinig verbijzondering binnen het gevelmateriaal, enkele elementen op het dak toegestaan (dakkapel, schoorsteen), moderne uitstraling.



8. Referenties schuurvolume



Kenmerken: resultaat oogt als een enkelvoudig stevig hoofdvolume in zwart of naturel hout met pannendekking. Lage goot, zadeldak, gevelopeningen met een grote maat op de begane grond, ondergeschikte gevelopeningen op de verdieping, weinig verbijzondering binnen het gevelmateriaal, geen elementen als dakkapel of schoorsteen op het dak toegestaan, moderne uitstraling.



Opgesteld door:

ARCOM Partners B.V.

Ir. G. Arkema