

Stedenbouwkundig kader

Hoek Engweg / Korte Dreef



Colofon
Gemeente Utrechtse Heuvelrug
15 januari 2016
tekst: ir M.C.E. Tijs - van Tongeren (gemeente)
vormgeving: K. Vreeker (Haute – Equipe)

Inleiding

Aanleiding

In 2010 is besloten de percelen op de hoek van de Engweg en Korte Dreef in Driebergen – Rijsenburg aan te kopen. Reden van aankoop was dat het aanwezige tankstation met LPG-verkoop, een knelpunt opleverde voor de woningbouw aan de Lange Dreef. De woningen aan de Lange Dreef zijn inmiddels gebouwd. Het is nu de wens om het aangekochte gebied te ontwikkelen. Om de ontwikkeling van het gebied in goede banen te leiden is dit stedenbouwkundig kader opgesteld.

Locatie

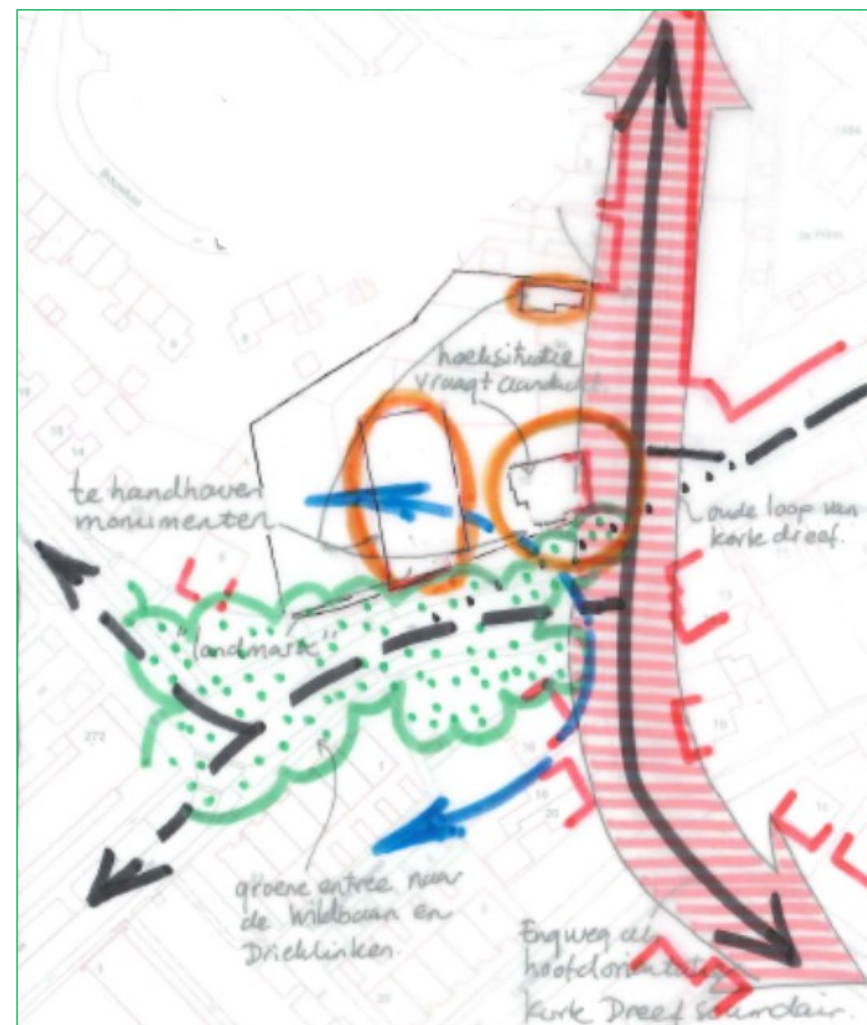
De locatie van het te ontwikkelen perceel is gelegen op de kruising van de Engweg met de Korte Dreef. Het is een locatie die direct grenst aan het centrumgebied van de kern van het dorp Driebergen.

Historie

De Engweg vormt samen met de Traaij, De Bosstraat, de Hoofdstraat en de Korte Dreef één van de oudst bebouwde linten van de kern Driebergen¹. Pas later breidde zich de kern Driebergen uit tussen en langs deze oude lijnen. De Korte Dreef heette vroeger de Wilhelminastraat, maar verkreeg zijn huidige naam in 1966 in het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk de Wildbaan. De straat was aanvankelijk een belangrijke rol toegedicht in de ontsluiting van deze nieuwe wijk. De straat was aanvankelijk een belangrijke rol toegedicht in de ontsluiting van deze nieuwe wijk. De Wilhelminastraat kruiste de Engweg onder een schuine hoek om vervolgens over te gaan in de Drieklinken die naar het westen afboog. Waarschijnlijk is deze situatie bij de bouw van het appartementencomplex aan de noordzijde van de Engweg in de jaren '80 gewijzigd; Tegenwoordig is sprake van een bajonetaansluiting op de doorgaande Engweg.

Analyse

Waar de Korte Dreef (of voormalige Wilhelminastraat) door de grootschaliger bebouwing uit de jaren '60 en '80 het oude dorpslintkarakter verloren heeft, vertoont de bebouwing langs de Engweg nog wel de kenmerken van een ouder bebouwingslint. In het gedeelte ten westen van de kruising met de Korte Dreef is dat aan de zuidkant nog goed herkenbaar door de oudere bebouwing (uit rond 1900) die relatief dicht op de weg staat. Aan de noordzijde is hier sprake van een veel grootschaliger aaneengesloten bebouwingswand uit de jaren '80. Ten oosten van de kruising met de Korte Dreef wordt de bebouwing aan de Engweg ruimer van opzet om vervolgens aan de oostzijde van de kern de zuidelijke begrenzing van de kern te vormen.



Afbeelding schematische weergave ruimtelijke analyse

De oorspronkelijke loop van de Korte Dreef is nog herkenbaar in de kadastrale percelen en de ligging van de voorgevelrooilijnen langs de Korte Dreef. Door de verlegging van de kruising is ruimte ontstaan ter plaatse van de kruising waardoor de kruising een markeringspunt is geworden in de Engweg. Vanaf dit punt functioneert de Korte Dreef als entree voor de achterliggende wijk de Wildbaan.

Deze entree wordt begeleid door een ruime hoeveelheid bomen. Naar het zuiden toe, zijn zowel langs het verlengde van de Korte Dreef als langs de Drieklinken laanbomen aangeplant. Dit alles resulteert in een zeer markante, groene "afslag" van de Engweg. Deze afslag vormt enerzijds de toegang naar de achterliggende jaren '60 nieuwbouw van de wijk de Wildbaan en vervolgt anderzijds via een bocht de Drieklinken in.

Binnen deze groene wereld vormt vervolgens de oude monumentale schuur van nr. 10 een zeer opvallend monumentaal herkenningpunt aan de westzijde. Het is een relict van het oude Driebergen op een punt waar de dorpsbebauwingsstructuur van het oude Driebergen grenst aan de nieuwe grootschaliger bebouwingsstructuren van de jaren '60 nieuwbouwwijk de Wildbaan. De schuur is een gemeentelijk monument.

Naast de schuur, bevinden zich op het te ontwikkelen perceel nog twee gemeentelijke monumenten. Het betreft hier de villa, Engweg 10, die thans in gebruik is als kantoor/verkoopruimte, maar oorspronkelijk een woonhuis betreft en ook als zodanig herkenbaar is. En daarnaast betreft het pand Engweg 8 dat eigenlijk uit twee delen bestaat. Het laatste gebruik van dit pand was als drukkerij. Ook dit pand herinnert binnen de context van het oude bebouwingslint dat de Engweg is, aan het Oude Driebergen en is dan ook als voorbeeld van een klein bedrijfspand uit de late negentiende eeuw als gemeentelijk monument aangewezen.

¹ De weg komt al voor op oude kaarten en wordt daar aangeduid als de weg over de eng van Driebergen naar Sterkenburg.

Gemengde bestemming: wonen, lichte horeca (cat 1), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen.

heel of gedeeltelijk gebruik van
enschuur en/of villa voor
enten.

g: wonen,
enstverloring,
ieningen,
ngsvoorzieningen.

The diagram shows a yellow building complex with three green areas labeled 'GM'. Dimensions are indicated with arrows and text: $\geq 8m$, $\geq 5m$, $\geq 2m$, $\geq 10m$, $\geq 5m$, $\geq 4m$, $\geq 3m$, $\geq 5m$, $\geq 2m$, $7/10$, $3/7$. A green area at the bottom is labeled 'Instandhouding groene "entree"'.

- | | |
|---|--|
|  | Ontsluitingsmogelijkheden; vanaf Korte Dreef geen aanvullende doorsteken door het bestaande openbaar groen. |
|  | Uiterste bouwgrenzen hoofdbebouwung met maximale goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 10 m |
|  | Uiterste bouwgrenzen van hoofdbebouwung met maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 7 m |
|  | Voorgevelrooilijn: verplichte oriëntatie van voorgevel hoofdegebouwen op of in deze lijn; maximaal 5 m achter deze lijn. |
|  | Gemeentelijk monument: handhaving |
|  | Maximale goot-, resp. bouwhoogte |
|  | afstandsmaten |

Instandhouding groene "entree" van Drieklinken/Korte Dreef

2. Randvoorwaarden

Inleiding

Vanuit de hierboven beschreven context van de ontwikkelingslocatie, volgen een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie.

Gegeven de functies in de directe omgeving en de ligging direct grenzend aan het centrum volgt dat de locatie geschikt is voor een ontwikkeling als woningbouwlocatie of een invulling ten behoeve van een maatschappelijke functie of een combinatie van deze functies.

Monumenten

Op het perceel zijn drie gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft het voormalige bedrijfspand Engweg 8, het woonhuis Engweg 10 en de voormalige paardenstal/wagenshuur behorend bij het woonhuis en op dit moment in gebruik als garage. Bij de ontwikkeling van de locatie zullen deze monumenten moeten worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp.

Villa: Voor de villa gelden de volgende uitgangspunten:

- de villa blijft georiënteerd op de Engweg.
- splitsing van de villa in een twee-onder-één-kap stuit niet op bezwaren mits sprake is van een oriëntatie en ontsluiting van deze woningen op de Engweg.

Schuur: Deze fungeert als "landmark"; als een herkenningspunt in, en een relict van, het "oude" Driebergen. Die herkenning is vooral gelegen in de omvang van het pand en dan vooral de enorme in het oog springende hoge, samengestelde maar gesloten kap en de herkenbaarheid van het pand als voormalig (agrarisch) bedrijfspand (hooiluiken, hijsbalken en een verder vrij gesloten gevel).

Bij een andere invulling van het pand is het van belang de meest essentiële kenmerken van het pand te waarborgen en het pand ook zoveel mogelijk "ruimte" te geven om het als bijzonder object herkenbaar te laten zijn en zo veel mogelijk in zijn waarde te laten.

Voor het pand gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

- Behoud van het volume als zodanig;
- Behoud van de opbouw van het volume met daarbij de zeer karakteristieke kap en de zelfstandigheid van het object als één van de hoofdgebouwen ("hoofdmomenten") op de locatie.
- Aanpassingen in de kap zijn uitsluitend aanvaardbaar indien die noodzakelijk i.v.m. de herbestemming van het pand. Het beeld van het kapvolume dient wel in stand te blijven.

Oude drukkerij: Voor dit pand gelden de volgende uitgangspunten:

- veiligstelling van een duurzame instandhouding hiervan door herbestemming als bijgebouw bij ernaast op te richten woning(en)
- of behoud als stallingsruimte bij eventuele meergezinswoningen (bijvoorbeeld in de monumentale schuur)
- of een min of meer zelfstandig gebruik als bijvoorbeeld atelierruimte.

Nieuwbouw op perceel

Voor de ontwikkeling van het perceel geldt dat sprake moet zijn van een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur en opbouw. Daarbij dient de locatie in zijn geheel als één samenhangende ontwikkelingslocatie te worden beschouwd. Uit de ligging van de locatie op de hoek van de Engweg enerzijds en de Korte Dreef anderzijds volgt de constatering dat sprake is van een tweezijdige oriëntatie van de locatie; allereerst en vooral op de Engweg en vervolgens een tweede, afgeleide oriëntatie op de Korte Dreef.

Engwegzijde

Voor de bebouwing aan de zijde van de Engweg betekent dit dat uitgangspunt is dat deze bebouwing zich moet

voegen in de bestaande bebouwingskarakteristiek. Die bebouwingskarakteristiek kan voor wat betreft de Engweg, behoudens het aaneengesloten appartementengebouw aan de noordzijde van de Engweg, getypeerd worden als van oorsprong dorpse lintbebouwing. Kenmerken van zulke lintbebouwing zijn de pandsgewijze opbouw, een oriëntatie op het lint, vaak smalle maar diepe tuinen met bebouwing die relatief dicht op de erfgrens staat. Dit laatste vaak zowel aan de zijkant als aan de voorkant. Dit beeld is met name nog sterk aanwezig in het gedeelte ten noorden van de kruising, dus ter plaatse van de te ontwikkelen locatie; in dit beeld spelen de panden 2/2a en 4-6 een wezenlijke rol. In combinatie met de aaneengesloten wand aan de noordzijde, ontstaat hier een zeer herkenbaar besloten, centrumgevoel. Ten zuiden van de kruising wordt het beeld losser, maar is aan de aard en bouwstijl nog steeds goed te zien dat het hier om een oudere bebouwde "lijn" gaat.

Voor het invoegen van bebouwing volgt hieruit dat de Engwegzijde van het perceel zich goed leent voor een aanvulling van het bebouwingslint met de kenmerken van lintbebouwing. Dat betekent:

- Bij voorkeur invulling met twee-onder-kapwoningen of vrijstaande woningen. Gegeven het feit dat ten noorden van de locatie de panden 2/2a en 4-6 zeer beeldbepalend zijn, ligt een invulling met woningen van het type twee-onder-één kap het meest voor de hand. Hiermee wordt goed aangesloten bij de bestaande korrelgrootte van de bebouwing ten noorden van het perceel en de besloten wandvorming. Deze wandvorming draagt op dit gedeelte van de Engweg bij aan het "oud centrum gevoel".
- Aansluiting bij de pandsgewijze opbouw van het bebouwingslint;
- Aansluiting bij de rooilijn van de panden 2/2a en 4-6; een verspringing naar achteren richting nr. 10 is denkbaar teneinde een goede aansluiting op dit pand te bewerkstelligen;
- Aansluiting bij de goothoogte en dakhellingen van de panden Engweg 10, 4-6 en 2.2a. Dat betekent een bouwwijze van 2 lagen met een kap;
- Aansluiting bij de bouwstijlen van de genoemde panden 2/2a en 4-6 waarbij onder andere de samengestelde, steile hoge kappen, de aanwezigheid van nadrukkelijke dakoverstekken, de rijkere detaillering en de aanwezigheid van erkers en

anderszins gevel-geledende elementen kenmerkend zijn. Belangrijk is de wisseling in kaprichting; In beginsel korte afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen (rond de 1m), met dien verstande dat aan de zijde van het hoekpand n.r 10 voldoende afstand moet bestaan tussen dit pand en de in te voegen bebouwing.

- materiaalgebruik traditioneel: baksteen in gedekte kleuren.
- Invulling in de vorm van gestapelde bebouwing ligt minder voor de hand, uitgaande van de wens om te komen tot een harmonische en logische aanvulling van het bestaande bebouwingslint. Invulling in de vorm van gestapelde bouw is echter niet op voorhand uitgesloten: de aanvaardbaarheid is afhankelijk van de vormgeving. Geleding van massa en toepassing van maximaal twee bouwlagen en een kapconstructie, zou mogelijk ook een goede aanvulling van het dorpslintkarakter kunnen genereren;
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat tegen een eventuele splitsing van de villa nr. 10 in een twee-onder-één-kapper geen probleem, mits de entrees georiënteerd zijn op de Engweg: zijtuinen aan de zijde van Engweg moeten worden voorkomen;
- Duurzaam behoud van pand Engweg 8 door het toekennen van een functie in het kader van de ontwikkeling van de locatie.

Korte Dreefzijde

Een tweede oriëntatie van het perceel is gericht op de Korte Dreef. Zoals hiervoor al werd aangegeven, wordt deze aftakking van de Engweg begeleid door veel groen. De aanwezige laanbomen en de bomen op de boomweide aan de zuidkant van de Korte Dreef, vormen als het ware een groen dak boven dit gebied. Dit is een zeer karakteristiek beeld met een hoge beeldkwaliteit. Het markeert de grens tussen oud en nieuw Driebergen.

Voor de ontwikkeling van de locatie betekent dit dat ontsluitingen van de locatie niet ten koste mogen gaan van de aanwezige laanbomen in het openbaar gebied. In de praktijk zal dit betekenen dat ontsluiting van de locatie het beste via de bestaande ontsluitingen kan verlopen. Ook de beeldbepalende bomen naast de villa vervullen een rol binnen de groene entree en zullen eveneens moeten worden gehandhaafd.

Voor wat betreft bebouwing vraagt de relatief korte afstand tussen de villa en de te behouden monumentale schuur om een zorgvuldige ruimtelijke inrichting waarbij enerzijds -in geval van een woonfunctie- sprake kan zijn van voldoende privacy over en weer en anderzijds een dusdanige invulling dat beide monumenten als zelfstandige monumentale objecten ook optimaal ervaarbaar zijn. Dat geldt met name voor de markante schuur.

Eventuele uitbreidingen aan het bestaande bouwvolume van de schuur zouden vanuit stedenbouwkundig oogpunt bespreekbaar kunnen zijn, mits dit de monumentale waarde van het pand niet zou aantasten en deze aanvullingen dusdanig gesitueerd zouden zijn dat deze de herkenbaarheid van het pand als zelfstandig monumentaal object in stand zouden laten. In dat kader zouden eventuele beoogde aan/uitbouwen of aanvullende bebouwingstructuren ten opzichte van het bestaande gebouw zowel qua positionering als qua bouwvolume in beginsel ondergeschikt moeten zijn. In beginsel wordt dan qua bouwvolume gedacht aan één bouwlaag met, afhankelijk van het ontwerp, mogelijk een kap.

Ingeval van eventuele beoogde vergrotingen van de bestaande schuur of aanvullende bebouwing bij deze schuur, dient voldoende afstand ten opzichte van de buurpercelen in acht te worden genomen. Afhankelijk van hoogte, functie en omvang, geldt hierbij in beginsel een minimale afstand van 10 m tot het perceel Drieklinken 8 en een minimale afstand van 5 m ten opzichte van de achterste perceelgrens van de locatie richting de percelen Bouwlust 3 t/m 8 (hier bevindt zich nog een achterpad tussen de locatie en de achtergelegen percelen).

Er wordt meerwaarde gezien in het betrekken van het perceel Drieklinken 8 bij het plangebied. Afhankelijk van de ruimtelijke invulling van het hoofd-plangebied, zouden hier tot maximaal 4 extra (grondgebonden)woningen denkbaar kunnen zijn. Er is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier vier woningen mogelijk te maken.

Samengevat geldt voor deze zijde:

- Behoud van het bestaande groene karakter van de entree van de Korte Dreef door behoud van het aanwezige openbaar groen en met name van de

aanwezige (laan)bomen, inclusief de twee beeldbepalende bomen op de hoek naast de villa;

- Zorgvuldige invulling van de ruimte tussen villa en schuur met het oog op optimale privacy én versterken beleefbaarheid van met name de monumentale schuur en daarnaast de villa als karakteristieke, beeldbepalende monumentale objecten;
- Optimaal behoud en accentuering van monumentale schuur als zelfstandig object en "landmark"; dat betekent dat eventuele aanvullingen op het pand- voor zover deze vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar zijn- ondergeschikt moeten zijn aan dit hoofdgebouw. Zowel qua positionering als volume. In het kader wordt gedacht aan maximaal één bouwlaag met, afhankelijk van de vormgeving, mogelijk een kap; Tevens betekent dit behoud van herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie van het object;
- Voor zover sprake is van toevoeging van bebouwing aan deze zijde van de locatie, dient deze bebouwing op voldoende afstand van aangrenzende percelen gelegen te zijn. Dat betekent aan de zijde van Drieklinken nr. 8 minimaal 10 m en ten opzichte van de achterste perceelgrens aan de zijde van de percelen Bouwlust 3 t/m 8 minimaal 5 m.
- Gezien de goot- en bouwhoogtes in de directe omgeving, moet ook voor aanvullende bebouwing op dit perceel gedacht worden aan maximaal twee bouwlagen en een kap. De goothoogte zal daarbij maximaal 6m, de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen

Het spreekt tot slot voor zich dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid integraal onderdeel is van de ontwikkeling van de locatie. Voor wat parkeernormen dient te worden voldaan aan de meest actuele parkeernormen uit de CROW.

Voor wat betreft positionering van parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein dient sprake te zijn van reële afstanden tussen openbaar terrein en uit te geven terreinen/tuinen. Er moet sprake zijn van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voldoende buitenruimte rondom eventueel te ontwikkelen woningen. In dat kader behoeft de ligging van parkeerplaatsen in relatie tot woningen nadrukkelijk aandacht.