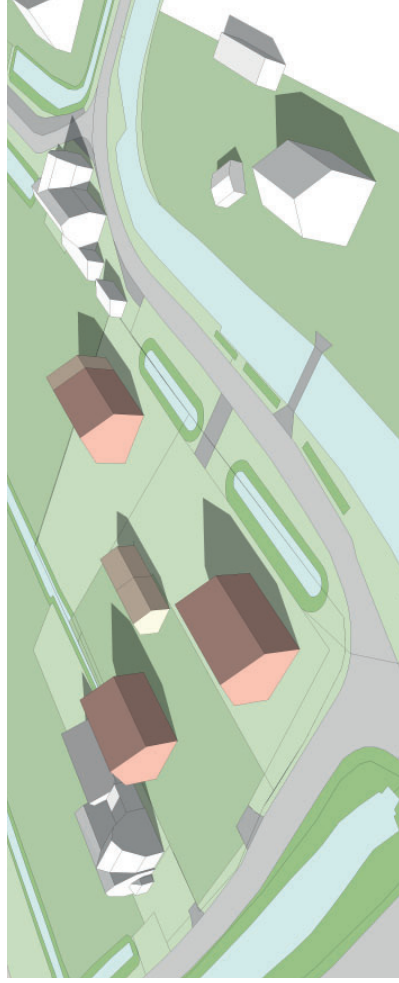




Landgoed 't Hemeltje



bron: google maps



INTRODUCTIE

Voor u ligt een voorstel om tot een gepaste herontwikkeling te komen van de bebouwing van het perceel Boveneind Noordzijde 6. Dit perceel van ca. 3600 m² ligt op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt van wegen en weteringen aan 't Hemeltje.

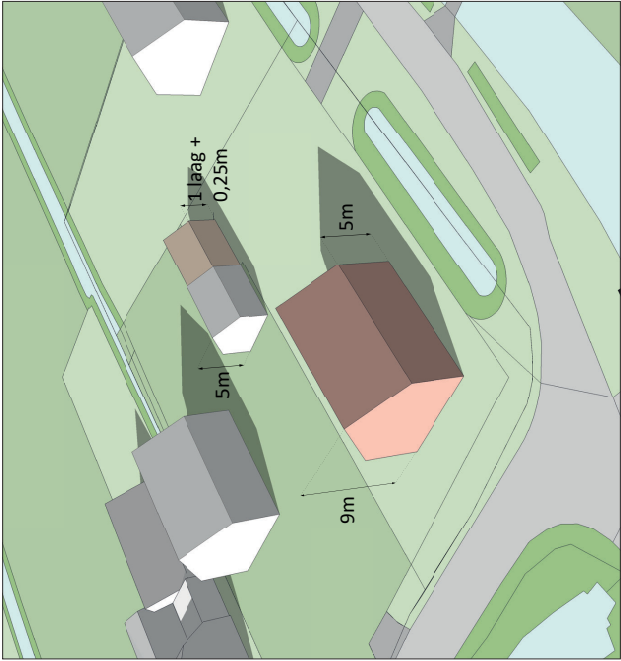
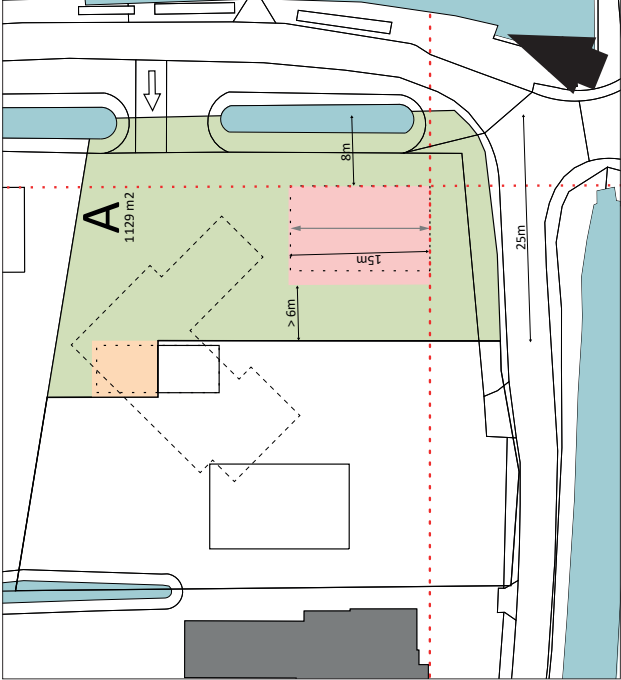
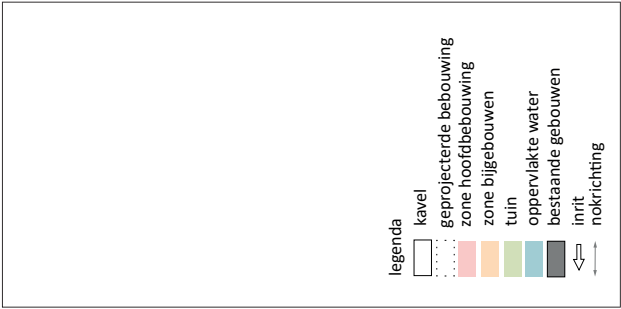
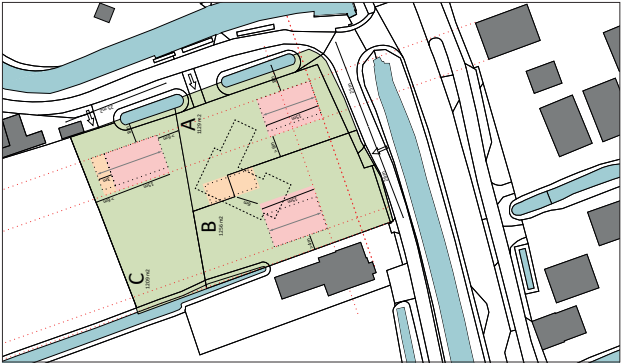
't Hemeltje markeert de overgang van de stedelijke bebouwing van IJsselstein naar het landelijk gebied van de Lopikerwaard als Poort van het Groene Hart. Het historische landschappelijke karakter van dit gebied laat zich het mooist omschrijven door deze tekst: "Toen het gebied rond IJsselstein in het begin van de dertiende eeuw ontgonnen werd groeven de ontginners sloten om het overtollige water uit de moerasgebieden, die ze in cultuur brachten, af te voeren naar een hoofdwatergang. De afvoer van het overtollige water van de ontginning Benschop (Benno's cope) ging via de daarvoor rond 1300 gegraven Benschopperwetering. Die stond op zijn beurt in verbinding met de Hollandse IJssel. De Benschopperwetering werd op de grens van IJsselstein en Benschop, bij Het Hemeltje, verlengd om aan te sluiten op de stadsgracht van IJsselstein." (bron: RHC Rijnstreek en Lopikerwaard).

De twee bestaande woningen op de locatie zijn gebouwd in de jaren 70 en passen qua schaal, architectuur en plaatsing op de kavel niet in de overwegend traditionele lintbebouwing aan de Wetering. Het plan is dan ook deze te amoveren, de kavel in drieën te splitsen en woningen te bouwen die wel op een eigentijdse wijze passen in de landschappelijke en historische karakter en bebouwingsstructuur van het gebied.

Dit document is een ruimtelijke uitwerking van de uitgangspunten tot kwaliteitsverbetering als omschreven in het rapport "Herbestemming woonperceel in landelijk gebied Boveneind NZ6" van Landschap erfgoed Utrecht, d.d. oktober 2017. Dit rapport kan samen met voorliggend document gezien worden als complementaire visie.

Uitgangspunt hierbij is de drie woningen een ensemble te laten worden. De veel in de buurt voorkomende opbouw van een hoofd woning aan de weg met bijgebouw iets verder terugliggend en schuur achter op het terrein willen we inzetten om dit te bereiken. Dat betekent dat we diversiteit in woningen maar eenheid in het ensemble krijgen. De kleinere schaal van de nieuwe woningen en de compositie op de kavel zorgen ervoor dat het opgaat in het bebouwingsweefsel aan de Wetering. De architectuur en materialisatie moet aansluiten bij de typologieën van woningen en schuur en door de erfafscheidingen op een eenduidige manier op te lossen wordt dit beeld versterkt. Op de volgende pagina's staat hiervan de uitwerking.

De inrichting van de kavels zouden deze ensemblewerking en het landschappelijke karakter van de locatie moeten versterken: behoud van bestaande bomen, verharding die past bij een erf (grind, klinkers) en natuurlijke erfafscheidingen, geen schuttingen. De kavels moeten visueel bij elkaar horen en niet te veel afgescheiden worden. Wel met behoud van privacy voor de bewoners. Tot slot wordt ook het gebruik van streekeigen beplanting aangemoedigd.



Isometrie

schaal 1:500

schaal 1:500

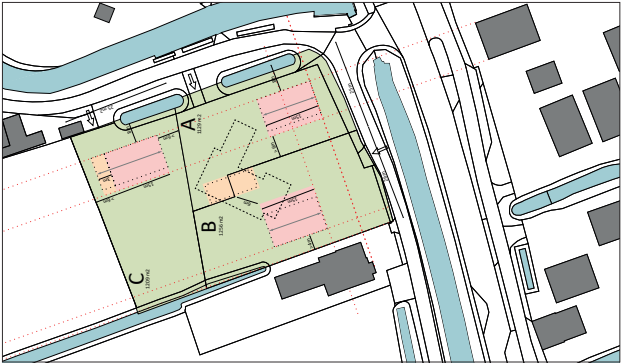
WONING A: het hoofdgebouw

Kavelgrote ca 1129 m²
Maximale bouwhoogte woning 9 m
Maximale goothoogte woning 5 m
Maximale inhoud woning 775 m³ (excl. kelder en bijgebouw)
Maximaal grondoppervlak bijgebouw 60 m²

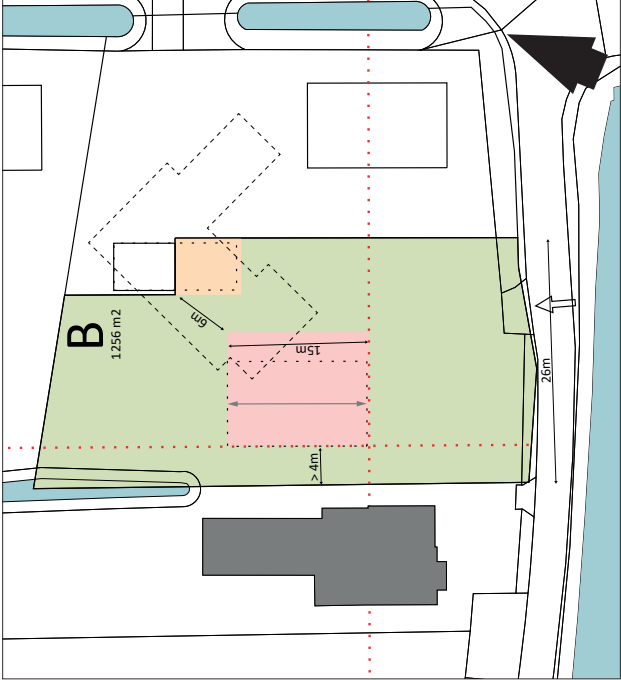
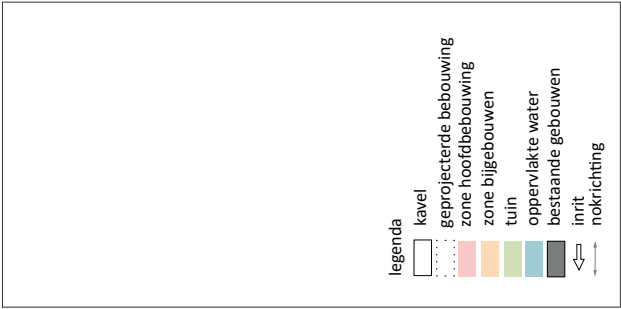
- traditionele uitstraling
- gevels in baksteen of keimwerk
- dak in pannen of riet
- rijke detaillering
- natuurlijke erfafscheidingen, max 1,5 meter hoog

MATERIALEN EN REFERENTIES

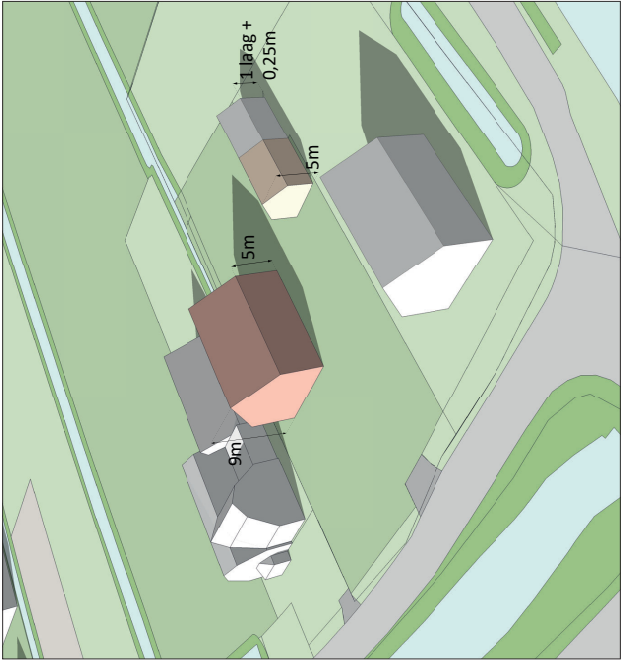




schaal 1:500



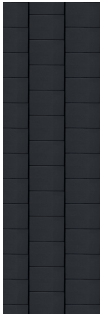
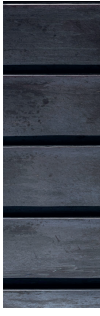
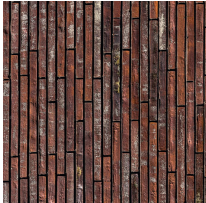
schaal 1:500



isometrie

WONING B: het bijgebouw

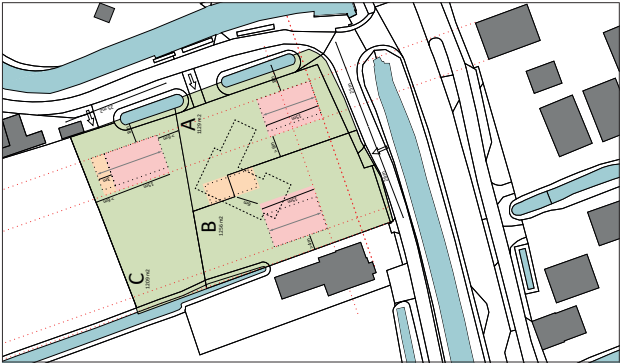
- Kavelgrote ca 1256 m²
- Maximale bouwhoogte woning 9 m
- Maximale goothoogte woning 5 m
- Maximale inhoud woning 750 m³ (excl. kelder en bijgebouw)
- Maximaal grondoppervlak bijgebouw 60 m²
- Maximale bouwhoogte bijgebouw 5 m
- Maximale goothoogte bijgebouw ca 3,25 m



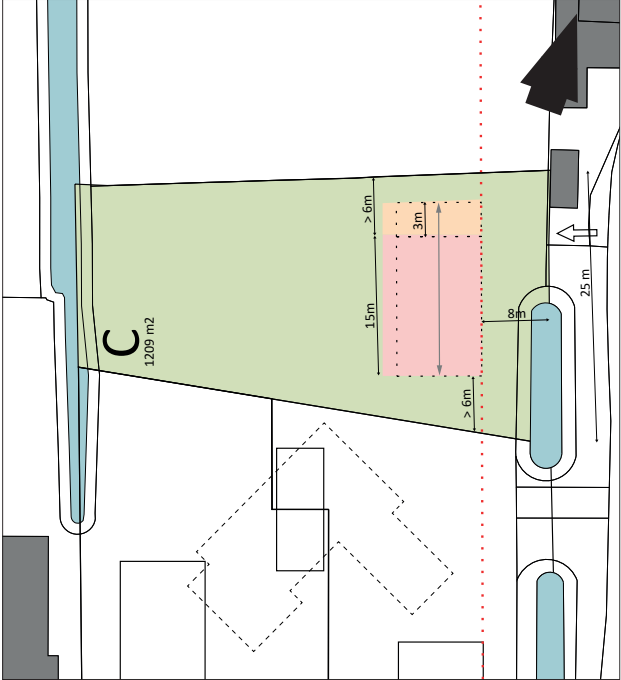
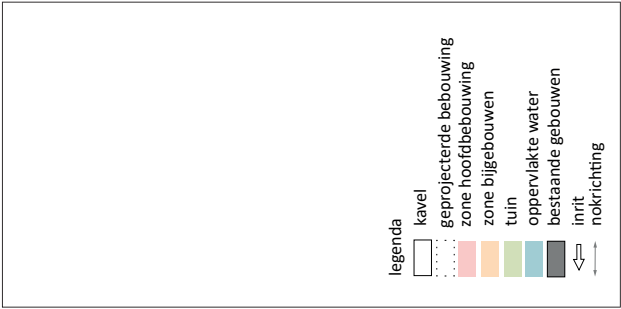
MATERIALEN EN REFERENTIES

- traditionele vormtaal en (deels) materialen
- gevels in baksteen
- dak in pannen of metaal in warme kleuren
- eigentijdse detaillering
- natuurlijke erfafscheidingen, max 1,5 meter hoog

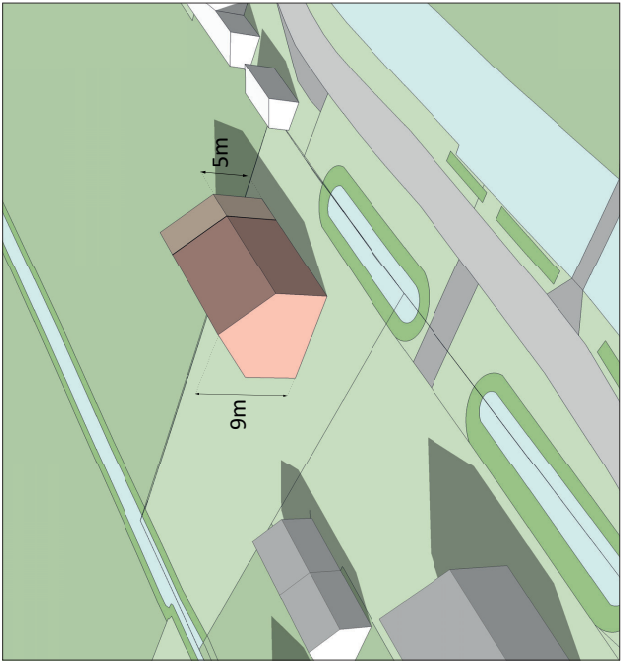




schaal 1:500



schaal 1:500



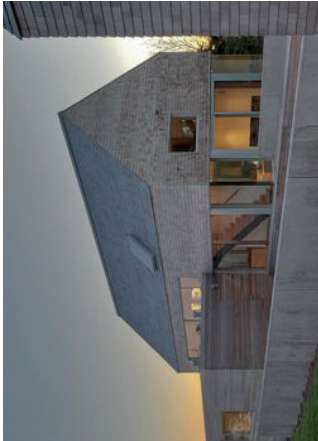
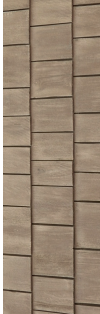
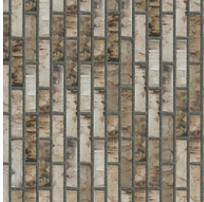
isometrie

WONING C: de schuurwoning

- Kavelgrote ca 1209 m²
- Maximale bouwhoogte woning 9 m
- Maximale goothoogte woning 5 m
- Maximale inhoud woning 725 m³ (excl. kelder en bijgebouw)
- Maximaal grondoppervlak bijgebouw 60 m²

MATERIALEN EN REFERENTIES

- schuurtypologie
- gevels in houtachtige materialen
- dak in pannen of metaal
- sobere detaillering en vormtaal
- natuurlijke erfafscheidingen, max 1,5 meter hoog



EVA