

**Landschappelijke inpassing
van twee woningen aan
't West 24, 8435 VM
Donkerbroek**



Mei 2022



Inleiding

Het plan is om de voormalige boerderij op het perceel van 't West 24, 8435 VM in Donkerbroek te slopen en op de locatie twee nieuwe woningen te herbouwen. De bouwkundige kwaliteit van de boerderij is dermate slecht dat tot sloop moet worden overgegaan. De gemeente en de provincie willen meewerken aan het idee, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

1. Analyse landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
2. Motivering versterking bebouwingslint;
3. Landschappelijke inpassing van twee woningen.

In het hierop volgend verhaal worden deze drie vragen beantwoord en dat resulteert in een plan.

De wijze waarop het advies tot stand kwam heeft gelijkenis met de Nije Pleats-methode. Na bureauonderzoek vooraf is er een keukentafel gesprek geweest op 24 maart 2022 ■■■ ■■■

In principe wordt er uitgegaan van twee woningen die een sterke gelijkenis met elkaar vertonen. Het is de bedoeling dat het beide ecologische woningen zijn. In de ene woning komt ■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■ te wonen. Twee gelijke woningen in het buitengebied komen niet zo veel voor. Het eerste idee was om deze naast elkaar aan de openbare weg te bouwen. Door antwoord op de gestelde vragen te geven blijkt dat juist een andere positionering het bebouwingslint versterkt en dat de landschappelijke inpassing daaruit voortkomt.

Landschappelijke en cultuurhistorische analyse

Op hisgis.nl wordt duidelijk dat in **1832** een boerderij staat op nummer 24. De bij deze boerderij    behorende percelen zijn door een rode lijn omgeven.

Eigenlijk was het bij de boerderij behorende bezit niet groot. Het was binnen het slagenlandschap opvallend breed en niet langwerpig. Dit bezit bestond voornamelijk uit een grote boomgaard en er lag een ruime siertuin in de zuidoosthoek.



hisgis.nl
1832

-  - eigendom 
-  - boomgaard
-  - weiland
-  - tuin bij 'voorhuis'
-  - moestuin (paars)

Op de topografische kaart (topotijdreis.nl) van de periode rond **1850** lijkt het boerenerf tussen twee landbouwontsluitingswegen te zijn verankert in het slagenlandschap. Het lijkt er tevens op dat de oostwest verlopen route midden op een rug is aangelegd. Dat is op te maken uit het patroon van twee parallel aan de weg gegraven dwarssloten.



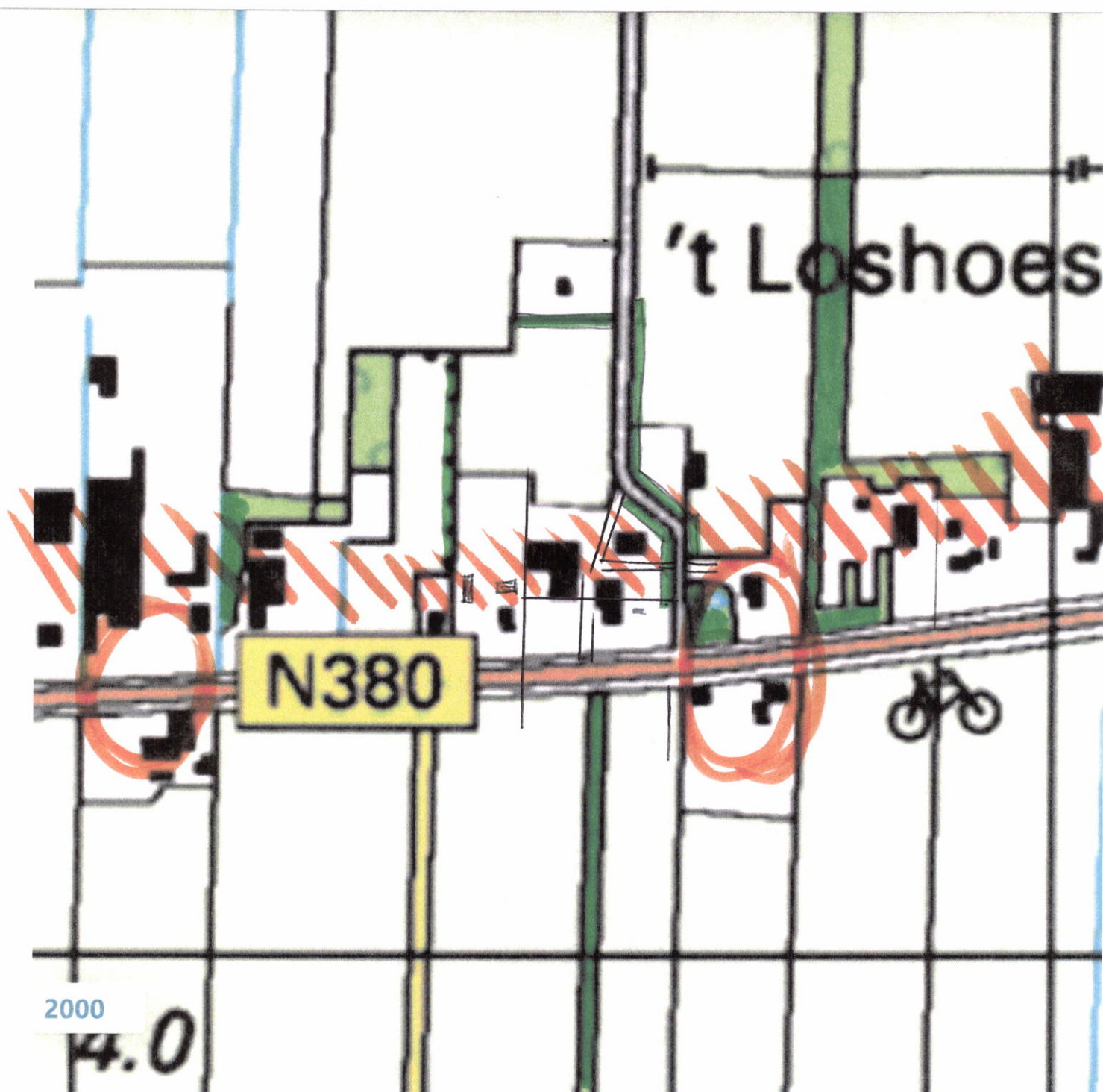
De kaart uit de periode rond **1927** laat duidelijk zien hoe het patroon van de slagenverkaveling doorloopt aan weerszijden van de openbare weg, hoe de positie van de boerderijen binnen een slag is, dat de boerderijen absoluut niet in een rooilijn staan en hoe veel beplanting stond nabij de erven langs de inmiddels verharde weg. Buiten deze zone zijn de sloten onbeplant en is het landschap dus open. Alleen de zandwegen aan weerszijde van de boerderij op nummer 24 hadden aan weerszijden een doorlopende houtsingel. Deze boerderij staat zo op een belangrijk ruimtelijk kruispunt. Rond 1930 is de boerderij vervangen door een stelpboerderij. Het bakhuisje en de siertuin bleven in stand.



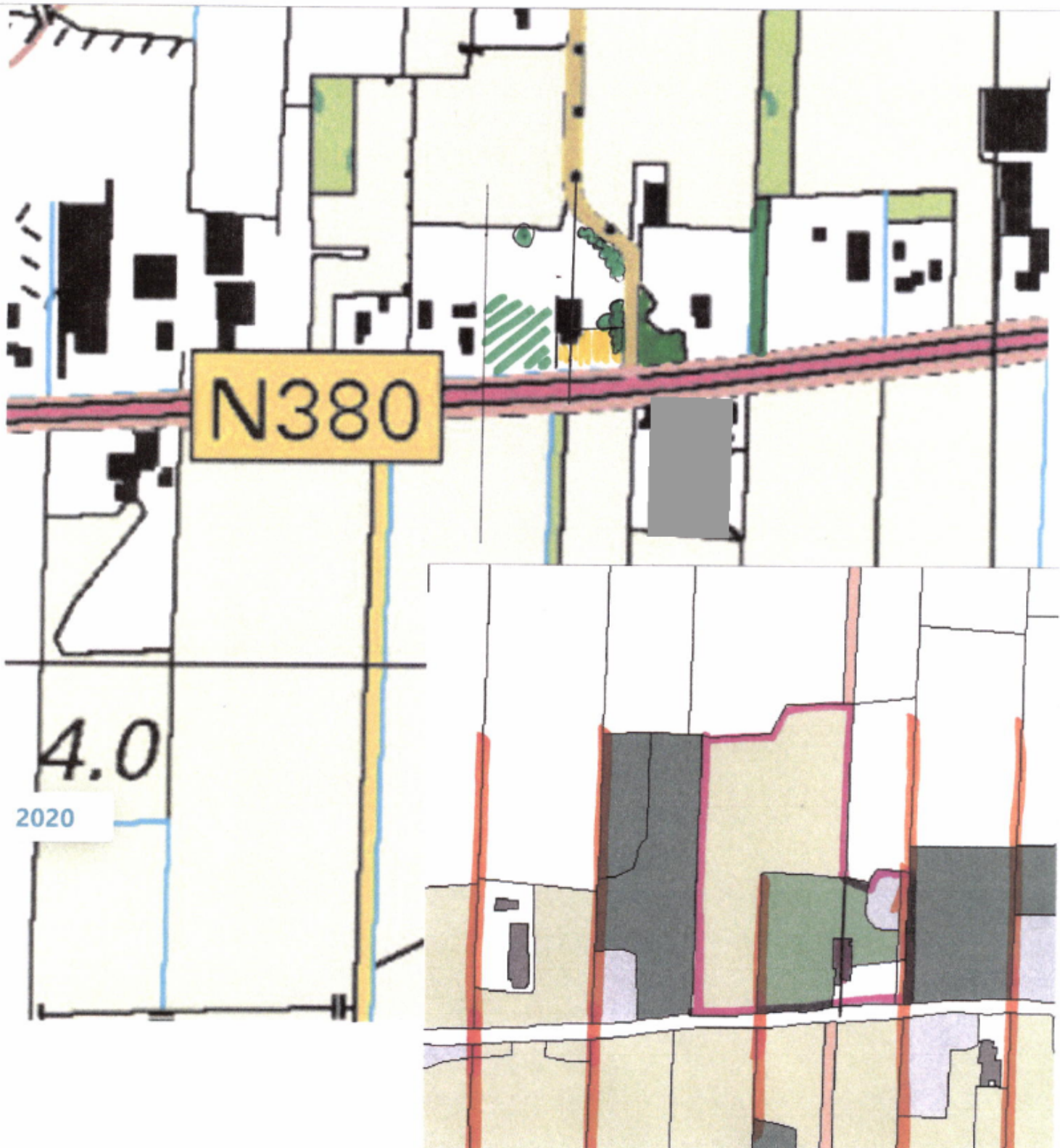
Rond **1970** staan op de topografische kaart diverse bijgebouwen aangegeven op het 'achtererf' van de boerderij. Van de singels langs het landbouwontsluitingspad aan de overzijde van de boerderij is alleen één houtsingel in stand gebleven. Aan het bebouwingslint zijn diverse vrijstaande, in massa kleinere woningen met een vrijstaande schuur toegevoegd. Deze staan steeds nabij de weg gebouwd en altijd met de nokrichting haaks op de weg, terwijl de boerderijen met de nokrichting in lijn en dus parallel aan de verkavelingsrichting staan. Zo'n woning met net een andere kaprichting werd ook binnen het oorspronkelijke bezit, op een kleine kavel, nabij nummer 24 gebouwd. Inmiddels is het bebouwingslint opgebouwd uit een mix van allerlei type panden, in verschillende perioden gebouwd, op verschillende afstand ten opzichte van de openbare weg en met een verschillende kaprichtingen ten opzichte van de verkaveling. Met daardoor steeds een verschil in architectuur, materiaal en kleurgebruik.



En in die mix is te zien dat het bebouwingslint aan de noordzijde van de weg uit twee zones is gaan bestaan en dat de meeste bebouwing aan die noordzijde van de weg is toegevoegd. Zo nu en dan staat er ook nog bebouwing aan de zuidzijde. Doordat de weg aan weerszijden een fietspad heeft gekregen is het wegprofiel breed en dominant geworden over het landschapspatroon aan weerszijden van de weg. De voormalige boerderijen met bijgebouwen zijn dikwijls verscholen achter en tussen hoog opgaande beplanting. Deze beplanting is van groot belang voor het beeld van het lint. Het behoud en toevoegen van die streekeigen beplanting op en langs de percelen langs het lint op deze zandrug is belangrijk. De locatie van een nieuw pand op de plek van de af te breken boerderijen zorgt voor behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk patroon. Alle hoge beplanting, het hoogteverschil, de inrit, het bakhuisje en de siertuin kunnen opnieuw behouden blijven.



Deze beide kaarten uit 1832 en 2002 laten zien hoe de locatie van een nieuwe woning op de oorspronkelijke locatie cultuurhistorisch en landschappelijke de beste oplossing is. Door de andere woning nevengebracht te positioneren, valt dat pand binnen de zone van de tweede rij, waar ook oorspronkelijke boerderijen staan. De breedte van het erf laat deze oplossing toe. Deze woning gaat qua bezit en gebruik behoren bij het bestaande houten bijgebouw op het achtererf. Zo blijft het perceel naast de boerderij vrij voor beplanting in de vorm van een nieuwe houtsingel en opnieuw een boomgaard, zoals in 1832. De kaprichtingen volgen de slagenverkeveling. De huidige inrit blijft voor deze twee woningen gehandhaafd, en zo komt de huisnummering van beiden aan 't West. Ook blijven de twee inritten vanaf de Moskoureed gehandhaafd.



Het past om op deze wijze in dit specifieke bebouwingslint twee woningen toe te voegen die de maat hebben van boerderijen, maar die een uitstraling van het jaar 2022 hebben. Het past hier om niet één erf te maken en de gebouwen zo compact als mogelijk bij elkaar te zetten, maar om twee erven te maken parallel aan elkaar. Ook past het dat het ene terrein groter is dan het andere. De twee 'bakhuisjes' zorgen voor een efficiënte scheiding tussen voortuin en privé zijtuin. De boomgaard met fruitbomen in gras aangeplant spreekt voor zich, de houtsingel wordt 3 meter breed met eik, berk en els en diverse soorten streekeigen struiken, zoals in de houtsingel aan de overzijde van de weg. De houtsingel komt niet tot aan de openbare weg in verband met de woning van de buren op nummer 28.



