

Doornseweg 67 en volkstuinen Langbroek



Stedenbouwkundige verkenning woningbouwmogelijkheden

COLOFON

Stedenbouwkundige verkenning woningbouwmogelijkheden
Doornseweg 67 en volkstuinten Langbroek
Mei 2024
BOE01-WDU001-01A
Opdrachtgever:
Gemeente Wijk bij Duurstede



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06-49027136
E  @urbitom.nl

INHOUD

1	INLEIDING	05
2	KORTE HISTORIE	07
3	BESTAANDE SITUATIE	09
4	WATER	11
5	UITGANGSPUNTEN	13
6	MODELLEN	15



1

Inleiding

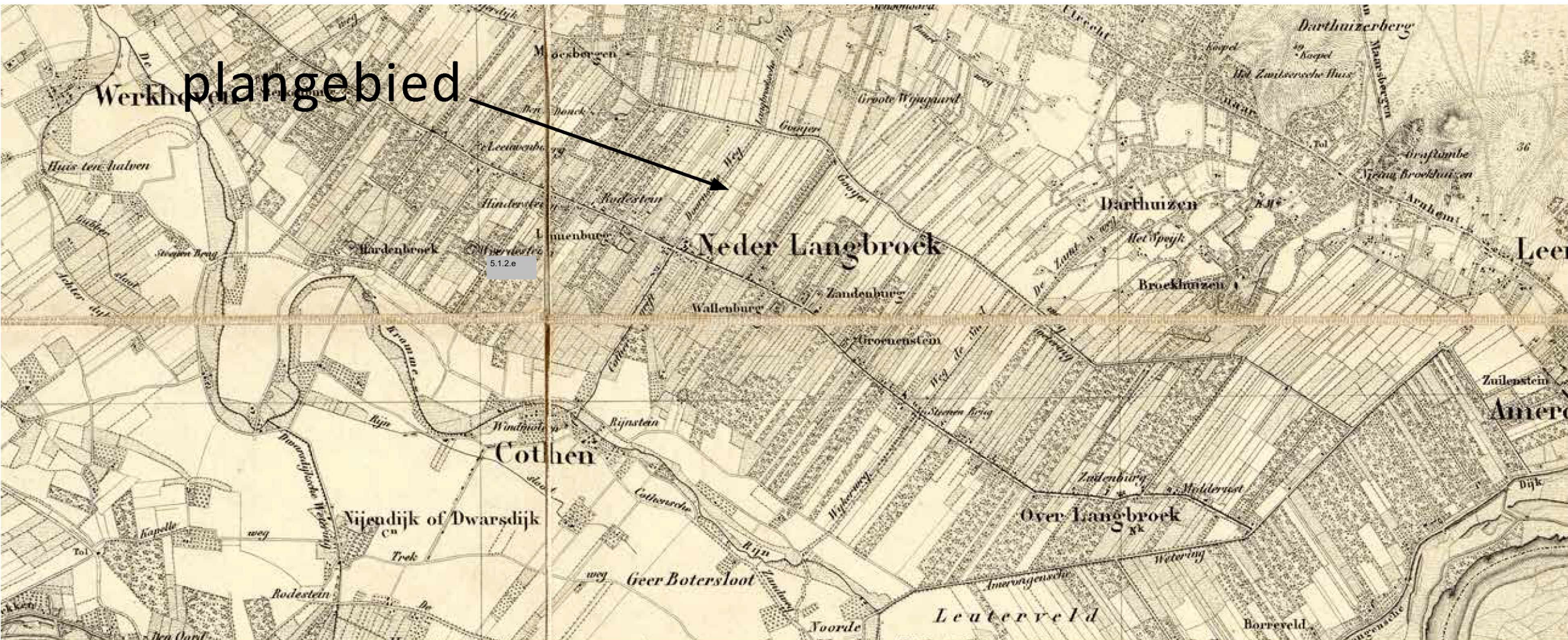
Inleiding

Er is behoefte aan nieuwe woningen in Langbroek. Met name betaalbare woningen voor starters en ouderen.

De enige gronden die de gemeente Wijk bij Duurstede nog in eigendom heeft in Langbroek betreffen de gronden van het perceel Doornseweg 67 en de, achter dit perceel gelegen, volkstuinen.

Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Langbroek, sectie A, nummers 1430 en 1493 met een totaaloppervlak van ca. 1,79 ha.

In voorliggende stedenbouwkundige verkenning worden de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw op in het plangebied onderzocht.



topografische kaart 1847



topografische kaart 2023



topografische kaart 1847

topografische kaart 2023

2

Historie

Korte historie

Tussen de oeverwallen van de Kromme Rijn aan de zuidzijde en de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug aan de noordzijde ligt een laaggelegen gebied van rivierkomgronden en dekzandvlakten. In het verleden werd het gebied gevuld met afkomend grondwater van de Utrechtse Heuvelrug en door overstromingen van de Kromme Rijn. Het langgerekte moerasgebied werd Langbroek genoemd.

Na de aanleg van de Lekdijk en de afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede werd in 1122, in opdracht van de bisschop Godebald van Utrecht, begonnen met de drooglegging van het moeras. De ontginning gebeurde door de aanleg van de 15 km lange Langbroekerwetering langs de centraal gelegen Langbroekerdijk. Vanuit hier werden kavels uitgezet naar het noorden en zuiden tot aan de Goyerwetering in het noorden en de Hoofdwatering en Landscheidingsweg in het zuiden. De kavels waren ca. 1250 m diep met om de ca. 110 m een afwateringssloot tussen de kavels.

De kavels, copen genoemd, werden door middel van cope-contracten door de bisschop uitgegeven ter ontginning aan kolonisten. Voor op de kavels aan beide zijden van de Langbroekerdijk werden hoeses geplaatst en ontstond er een open lintbebouwing.

Op de kruising van de Langbroekerdijk en de weg van Cothen naar Doorn werd rond 1300 een kerk gebouwd en ontstond het dorp Nederlangbroek.

Door het verdwijnen van het moeras was de oostgrens van het Utrechtse domkapittel - het Sticht - wel kwetsbaar geworden. Om het gebied te kunnen verdedigen kreeg een aantal officieren van hun leger ieder een stuk land ter grootte van 5 hectare. Op hun stuk land moesten de officieren, die tot ridder waren geslagen, een “donjon” bouwen: een verdedigbare woontoren met een gracht er omheen.

In de loop van de tijd vestigden rijke Stichtse geslachten zich in de regio. Ze bouwden woonhuizen in de vorm van versterkte woontorens. In de 16e eeuw werden deze erkend als ‘Ridderhofstad’ en leverden de eigenaar zo voordelige rechten op. Van deze 13 statussymbolen die soms uitgroeiden tot echte kastelen, zijn er nu nog 7 te vinden in het gebied rondom Langbroek.

Met de aanleg van parken en parkbossen ontstonden nadien diverse landgoederen/buitenplaatsen rond Langbroek.



geomorfologische kaart



Woningen aan de Weidedreef, begeleiden de entree tot de woonwijk, die aan de zuidzijde van het plangebied grenst.



Vanaf de Weidedreef loopt een breed pad naar achterliggende garageboxen en naar de volkstuinen die in het plangebied liggen.



Zicht op de volkstuinen in het plangebied vanaf het verbindingspad met de Weidedreef.



De sloot aan de noordrand van het plangebied met schietwilgen en kersenbomen in lentetooi.



Sloot aan de zuidzijde van het plangebied, achter de woningen aan de Wei-

3

Bestaande situatie

Bestaande situatie



De vrijstaande woningen aan de Weidedreef, die aan de zuidzijde van het plangebied liggen, hebben hun woonkamer georiënteerd op het buitengebied.



Waar het plangebied aan de oostzijde aan het buitengebied grenst, staan knotwilgen langs de sloot. Deze staan buiten het plangebied.



Sloot aan de oostrand van de volkstuinen/de achterperceelsrand van Doornseweg 67.



Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bosje met overwegend elzen en berken. De bodem is overwoekerd met reuzenbereklauw, een invasieve exoot.



Het pad van de Weidedreef naar de volkstuinen is 3,5 m breed en kan als calamiteitentoeegang fungeren voor het nieuwe woongebied.



De bestaande woning aan de Doornseweg 67. Langs de parallelweg staan zomer-eiken. Een boom-effectanalyse moet uitwijzen of alle bomen behouden kunnen blijven wanneer hier een entreeweg tot de nieuwe woonwijk wordt gemaakt.



Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)



Op de voorgrond de Langbroekerwetering op de achtergrond de Utrechtse Heuvelrug
Het water van de Utrechtse Heuvelrug stroomt af naar de komgronden rond Langbroek

4

Beleid

Water

Zoals is te zien op de leggerkaart van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), zijn de watergangen in het plangebied aangemerkt als tertiaire watervoerende oppervlakken. Het betreft sloten met een talud 1:1,5.
Vanuit de keur rust er een onderhoudsplicht op de sloten door de aangrenzende eigenaren.

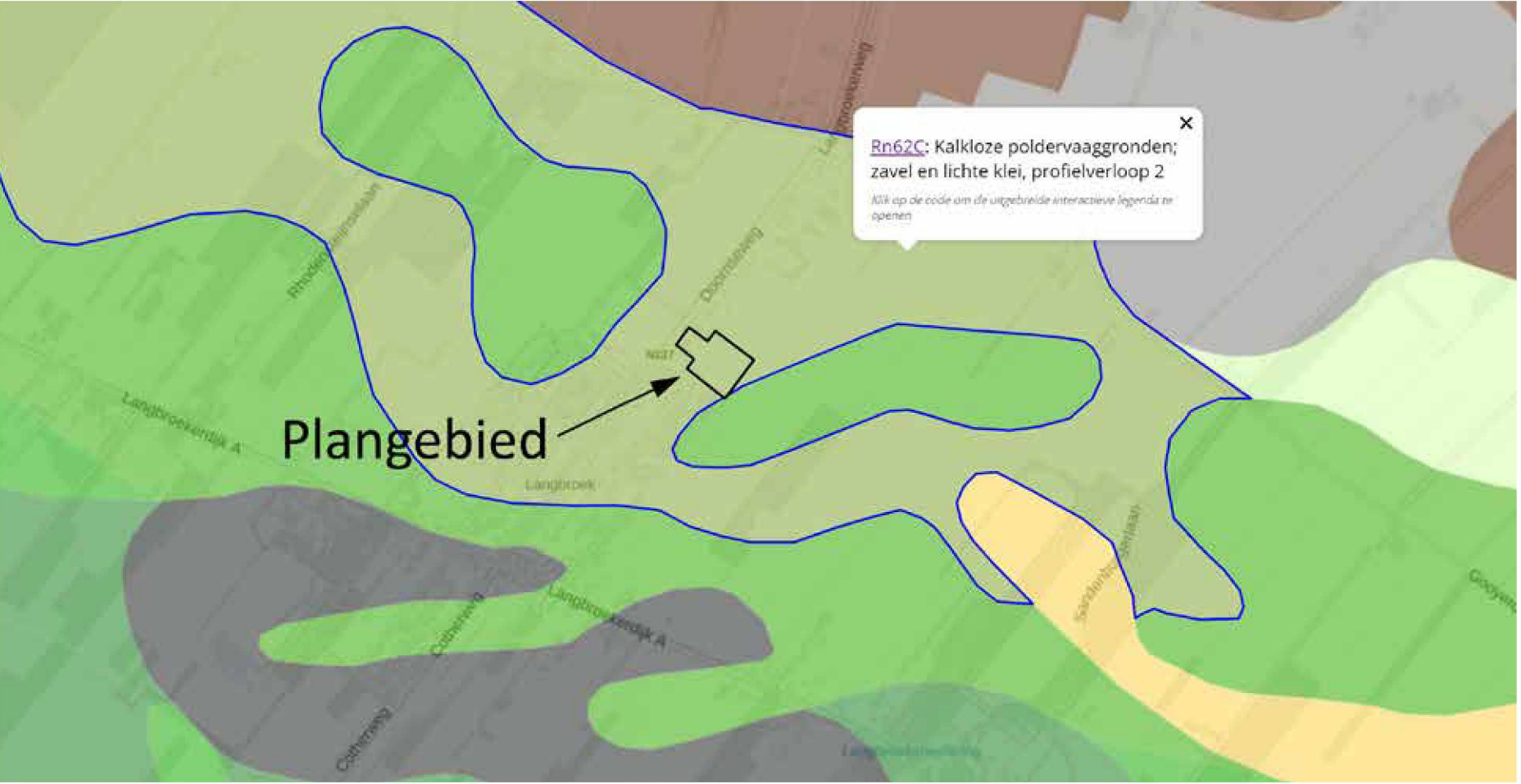
Raming is dat de verhardingstoename in het gebied globaal 9.000 - 10.000 m² zal zijn.

In het plangebied is sprake van het bodemtype Rn62C- Klakloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei met profielverloop 2. Profielverloop 2 houdt in: Klei op zand met een zandlaag van meer dan 20 cm dikte op een diepte vanaf 25 à 80 cm.

Gezien de klei in de bovengrond is het gebied waarschijnlijk niet geschikt om te infiltreren.

HDSR hanteert voor gronden waar niet geïnfilteerd kan worden als norm dat, bij een verhardingstoename tussen 5000 en 10.000 m2 voorzien wordt in waterberging, die 15% van het oppervlak van de verhardingstoename omvat.

In de modellen is daarom als uitgangspunt een toevoeging van wateroppervlak van 1400- 1500 m² gehanteerd.



Uitsnede bodemkaart (bron: www.bodemdata.nl)



5

Uitgangspunten

Uitgangspunten



1..Nieuwbouw zo dicht mogelijk bij Doornseweg in de rooilijn van de bestaande bebouwing.



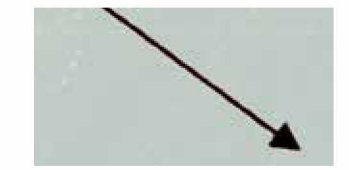
2. Entree tot woongebied vanaf de parallelweg naast de Doornseweg.



3. Calamiteitentoeegang tot plangebied via langzaamverkeersverbinding tussen Weidedreef en plangebied - minimaal 3.5 m breed.

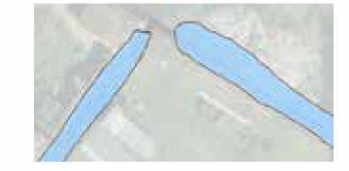


4. Woongebied kondigt zich aan vanaf de entree, bijvoorbeeld door woonbebouwing die zichtbaar is vanaf de entree of door een ruimte die fungeert als entreeplein.



5a. Liefst voorzien in doorzicht naar buiten vanaf de Doornseweg.

5b. Zicht vanuit bestaande woningen Weidedreef zoveel mogelijk respecteren.



6. Bestaande watergangen zoveel mogelijk handhaven en hierop aansluiten met compenserende waterberging voor verhardingstoename.



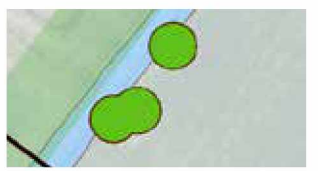
7. Landschappelijke inpassing van het woongebied, waar dit aan het buitengebied grenst.



8. Voorzien in een groene (speel)ruimte in het woongebied.



9. Elzen-berkenbosje en schietwilgen aan noordrand plangebied (deels) benutten voor landschappelijke inpassing.



10. Bestaande knotwilgen langs zuidooststrand handhaven.



11. Bestaande eiken langs Doornseweg, indien mogelijk, handhaven.



Stedenbouwkundige verkenning Doornseweg 67 en volkstuinen Langbroek - MODEL 1

14 mei 2024 A4 schaal 1:1000 PSD01-WDU001-01A



Modellen

6

Model 1

Er is gevolg gegeven aan de uitgangspunten, zoals benoemd in de uitgangspuntenkaart:

- Vanaf de Doornseweg zijn de woningen in het achtergelegen woongebied zichtbaar en is er een zichtlijn tot aan het open buitengebied ten zuidoosten van het plan.
- Een vrijstaande woning oriënteert zich op de Doornseweg.
- 4 aangebouwde woningen begeleiden de entree. De hoekwoning aan de Doornseweg kan als eindwoning met 2 zijdige oriëntatie worden uitgevoerd. Uitvoering van dit rijtje in 1 bouwlaag met kap verdient de voorkeur, omdat het dan beter past tussen de bestaande lintbebouwing. Kan ook in boerderijtypologie worden uitgevoerd (topgevel aan de Doornseweg).
- Voor een betere benutting van het diepe perceel aan de Doornseweg 67 is de bestaande sloot langs de achterperceelsgrens meer in noordoostelijke richting verlegd.
- In dit model is parkeren voor de woningen bij de entree gesitueerd aan de Doornseweg en, voorzover nodig om de parkeereis te halen, in de vorm van langsparkeren langs de entree.
- In dit model is voorzien in een groene speelplek centraal in het woongebied, die zorgt voor een mooie binnenkomst vanaf de Doornseweg.
- Een woonstraatcircuit ontsluit het woongebied. Aan de zuidzijde van het plangebied oriënteren de woningen zich op het buitengebied.
- Veel parkeren kan worden opgevangen op een parkeerterrein binnen het bouwblok dat omringd wordt door het woonstraatcircuit: vermindering van blik op straat.
- Veel van het bestaande elzen-berkenbosje aan de noordzijde van het plangebied kan gehandhaafd worden en een functie vervullen voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied.
- In lichtblauw is de nieuw aan te brengen waterberging ter compensatie van het toe te voegen verhard oppervlak weergegeven.
- Bij dichte bebouwing (aangebouwde woningen), is tussen de woonpercelen en de watergangen een openbare schouwstrook opgenomen voor onderhoud van de sloten (3 m).

Programma: 46 woningen

- 1 vrijstaand
- 8 halfvrijstaand
- 17 aangebouwd sociaal
- 6 aangebouwd hoek met zijtuin
- 14 aangebouwd ruim

Parkeren

Parkeereis voor Langbroek ingevolge Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016:

Vrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Halfvrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Sociale koop of huurwoning: 2.0 pp/wo

Overige aangebouwde woningen: 2.3 pp/wo

In het stedenbouwkundig model is het opgenomen parkeren globaal afgestemd op deze parkeereis.



Stedenbouwkundige verkenning Doornseweg 67 en volkstuinen Langbroek - MODEL 2

14 mei 2024 A4 schaal 1:1000 PSD01-WDU001-01A



6

Modellen

Model 2

Er is gevolg gegeven aan de uitgangspunten, zoals benoemd in de uitgangspuntenkaart:

- Vanaf de Doornseweg zijn de woningen in het achtergelegen woongebied zichtbaar en is er een zichtlijn tot aan het open buitengebied ten zuidoosten van het plan.
- Een vrijstaande woning oriënteert zich op de Doornseweg.
- 4 aangebouwde woningen begeleiden de entree. De hoekwoning aan de Doornseweg kan als eindwoning met 2 zijdige oriëntatie worden uitgevoerd. Uitvoering van dit rijtje in 1 bouwlaag met kap verdient de voorkeur, omdat het dan beter past tussen de bestaande lintbebouwing. Kan ook in boerderijtypologie worden uitgevoerd (topgevel aan de Doornseweg).
- In dit model is een variant voor Doornseweg 67 opgenomen waarin de bestaande sloot langs de achterperceelsgrens niet is verlegd, zoals in model 1 en 4.
- In dit model is parkeren voor de woningen bij de entree gesitueerd aan de zijde van het woongebied in de vorm van haaksparkeren en parkeren op eigen terrein.
- Het relatief smalle bouwblok aan de noordwestzijde binnen het woonstraatcircuit kan worden bebouwd met patiowoningen (senioren): kaveldiepte ca. 9 m, kaveldiepte ca. 15 m.
- In dit model is een speelplek voorzien aan de zijde van bestaande elzen-berkenbosje aan de noordoostzijde van het plangebied: ruimte wordt gecreëerd door deels bomen te kappen en door te zorgen voor betere toegankelijkheid van het bosje zelf.
- Een woonstraatcircuit ontsluit het woongebied. Aan de zuidzijde van het plangebied oriënteren de woningen zich op het buitengebied.
- Veel parkeren kan worden opgevangen op een parkeerterrein binnen het bouwblok dat omringd wordt door het woonstraatcircuit: vermindering van blik op straat.
- Veel van het bestaande elzen-berkenbosje aan de noordzijde van het plangebied kan gehandhaafd worden en een functie vervullen voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied.
- In lichtblauw is de nieuw aan te brengen waterberging ter compensatie van het toe te voegen verhard oppervlak weergegeven.
- Gezien de dichte bebouwing, is tussen de woonpercelen en de watergangen een openbare schouwstrook opgenomen voor onderhoud van de sloten (3 m).

Programma: 46 woningen

- 1 vrijstaand
- 4 halfvrijstaand
- 10 vrijstaand geschakeld senior
- 14 aangegebouwd sociaal
- 3 aangegebouwd hoek met zijtuin
- 14 aangegebouwd ruim

Parkeren

Parkeereis voor Langbroek ingevolge Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016:

Vrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Halfvrijstaande woning of vrijstaand geschakelde woning: 2.5 pp/wo

Sociale koop of huurwoning: 2.0 pp/wo

Overige aangegebouwde woningen: 2.3 pp/wo

In het stedenbouwkundig model is het opgenomen parkeren globaal afgestemd op deze parkeereis.



Stedenbouwkundige verkenning Doornseweg 67 en volkstuinen Langbroek - MODEL 3

14 mei 2024 A4 schaal 1:1000 PSD01-WDU001-01A



Modellen

6

Model 3

Er is gevolg gegeven aan de uitgangspunten, zoals benoemd in de uitgangspuntenkaart:

- Vanaf de Doornseweg zijn de woningen in het achtergelegen woongebied zichtbaar. Na binnenkomst in het woongebied is er zicht op het buitengebied.
- Drie vrijstaande woningen oriënteren zich op de Doornseweg. De entree tot het woongebied ligt hiertussenin en is daardoor wellicht wat anoniemer dan bij de andere modellen.
- In dit model is een variant voor Doornseweg 67 opgenomen waarin de bestaande sloot langs de achterperceelsgrens niet is verlegd, zoals in model 1 en 4.
- In dit model is een grote speelplek voorzien aan de noordoostzijde van het plangebied. Het elzen-berkenbosje kan voor een groot deel gehandhaafd en ongemoeid blijven (geadviseerd wordt om de reuzenbereklaauw onder de bomen te verwijderen). Het speelgebied zet zich voort langs de bermen, die langs het water lopen dat het plangebied omringt.
- Het woongebied wordt ontsloten door een straat die doodlopend is voor autoverkeer, maar wel in verbinding staat met het pad dat vanaf de Weidedreef komt en als calamiteitenroute dienst kan doen. De rest van het woongebied wordt met een klein woonstraatcircuit ontsloten. Aan de zuidzijde van het plangebied oriënteren de woningen zich in 1e of 2e lijn op het buitengebied.
- Veel van het bestaande elzen-berkenbosje aan de noordzijde van het plangebied kan gehandhaafd worden en een functie vervullen voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied.
- In lichtblauw is de nieuw aan te brengen waterberging ter compensatie van het toe te voegen verhard oppervlak weergegeven.
- Omdat veel openbaar groen aan het water grenst, is zijn aparte schouwstroken tussen de woonpercelen en de watergangen alleen ter hoogte van de zijpercelen van het bouwblok dat grenst aan de achterzijde van de weidedreef nodig.

Programma: 45 woningen

- 3 vrijstaand
- 10 halfvrijstaand
- 19 aaneengebouwd sociaal
- 2 aaneengebouwd hoek met zijtuin
- 11 aaneengebouwd ruim

Parkeren

Parkeereis voor Langbroek ingevolge Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016:

Vrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Halfvrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Sociale koop of huurwoning: 2.0 pp/wo

Overige aaneengebouwde woningen: 2.3 pp/wo

In het stedenbouwkundig model is het opgenomen parkeren globaal afgestemd op deze parkeereis.



Stedenbouwkundige verkenning Doornseweg 67 en volkstuinen Langbroek - MODEL 4

14 mei 2024 A4 schaal 1:1000 PSD01-WDU001-01A



Modellen

6

Model 4

Er is gevolg gegeven aan de uitgangspunten, zoals benoemd in de uitgangspuntenkaart:

- Vanaf de Doornseweg zijn de woningen in het achtergelegen woongebied zichtbaar en is er een zichtlijn tot aan het open buitengebied ten zuidoosten van het plan.
- Een vrijstaande woning oriënteert zich op de Doornseweg.
- 4 aangebouwde woningen begeleiden de entree. De hoekwoning aan de Doornseweg kan als eindwoning met 2 zijdige oriëntatie worden uitgevoerd. Uitvoering van dit rijtje in 1 bouwlaag met kap verdient de voorkeur, omdat het dan beter past tussen de bestaande lintbebouwing. Kan ook in boerderijtypologie worden uitgevoerd (topgevel aan de Doornseweg).
- Voor een betere benutting van het diepe perceel aan de Doornseweg 67 is de bestaande sloot langs de achterperceelsgrens meer in noordoostelijke richting verlegd.
- In dit model is parkeren voor de woningen bij de entree gesitueerd in de vorm van haaksparkeren langs de entreeweg.
- In dit model is voorzien in een groene speelplek centraal in het woongebied, maar meer naar het zuiden. De bestaande watergang, die hier loopt, en die in de overige modellen is opgeheven, maakt deel uit van deze groenplek.
- Een woonstraatcircuit ontsluit het woongebied. Aan de zuidzijde van het plangebied oriënteren de achtertuinen van de woningen zich op het buitengebied.
- Van het bestaande elzen-berkenbosje aan de noordzijde van het plangebied resteert alleen een rand aan de nieuwe waterberging. Deze rand draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het woongebied.
- In lichtblauw is de nieuw aan te brengen waterberging ter compensatie van het toe te voegen verhard oppervlak weergegeven.
- Bij dichte bebouwing (aangebouwde woningen), is tussen de woonpercelen en de watergangen een openbare schouwstrook opgenomen voor onderhoud van de sloten (3 m).

Programma: 49 woningen

- 2 vrijstaand
- 12 halfvrijstaand
- 17 aangegebouwd sociaal
- 7 aangegebouwd hoek met zijtuin
- 11 aangegebouwd ruim.

Parkeren

Parkeereis voor Langbroek ingevolge Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016:

Vrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Halfvrijstaande woning: 2.5 pp/wo

Sociale koop of huurwoning: 2.0 pp/wo

Overige aangegebouwde woningen: 2.3 pp/wo

In het stedenbouwkundig model is het opgenomen parkeren globaal afgestemd op deze parkeereis.