



VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Landschappelijk inpassingsplan Cuneraweg 266 te Rhenen

Datum: 3 augustus 2021

Auteur: E.T. (Ester) Haalboom, Van Westreenen BV



Milieu-advies



Ruimtelijk advies



Bouwkundig advies

www.vanwestreenen.nl

1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Cuneraweg 266 te Rhenen en wenst op deze locatie functieverandering toe te passen van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Ter compensatie dient initiatiefnemer extra ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op zijn perceel te realiseren en derhalve een landschappelijk inpassingsplan te worden aangeleverd. Deze landschappelijke inpassing wordt in voorliggend document nader uitgewerkt.

2 Beleidsanalyse en landschappelijke context

2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en -verordening Utrecht

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en -verordening van de provincie Utrecht zijn een aantal ontwikkelingsdoelen en bepalingen met betrekking tot het aspect landschap opgenomen. Met het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan dienen deze in acht te worden genomen.

In artikel 1.7 van de Provinciale ruimtelijke verordening zijn bepalingen opgenomen ter behoud en versterking van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Historische buitenplaatszones', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' mogen geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

In artikel 1.8 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierenland' en 'Utrechtse Heuvelrug' mag geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

In artikel 2.4 van dezelfde verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming en instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Nederland. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland', mag geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze kenmerken en waarden.

Artikel 3.9 bevat de voorwaarden voor functiewijziging naar een stedelijke functie anders dan wonen. Lid b van dit artikel stelt het volgende: door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij: (..)

- vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt.

Tevens is in het kader van cultuurhistorie, landschap en natuur de volgende voorwaarde opgenomen:

- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden.



Planspecifiek

Artikel 1.7

Het plangebied valt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en is aangewezen voor 'Archeologie'. Ten behoeve van het plan worden geen gronden afgegraven. Het plan leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Artikel 1.8 & Artikel 2.4

Het plangebied is tevens gelegen binnen het landschap 'Gelderse Vallei', op de grens met het landschap 'Utrechtse Heuvelrug' en is derhalve gesitueerd binnen de contouren van de voor 'Landschap' aangewezen gronden. Het plangebied valt buiten het Natuur Netwerk Nederland.



Figuur 1: Ligging plangebied in Gelderse Vallei, op de grens met de Utrechtse Heuvelrug



Figuur 2: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



De Gelderse Vallei is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een eigen identiteit. Het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'stroken op de flank', een halfopen landschap van langgerekte ruimten, omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Een mix van lanen, rijen knotbomen, houtsingels, bospercelen, grasland en maisakkers zorgen voor een gevarieerd landschapsbeeld. Erven met oude en nieuwe gebouwen liggen door elkaar in open linten, verscholen tussen het groen. In de Stroken heerst ordening vanwege de eenduidigheid in richting van de kavels, hoewel er nog steeds sprake is van variatie.

De kernkwaliteiten binnen de Gelderse Vallei zijn:

1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid
2. Stelsel van beken, griften en kanalen
3. Grebbelinie
4. Overgang van Vallei naar stuwwal

De ambities voor de Gelderse Vallei zijn als volgt:

1. Het versterken van de gebiedsidentiteiten in de drie deelgebieden;
2. Het behouden van de verborgen structuren;
3. Bijzondere aandacht voor de drie gebieden.

Het landschap van het deelgebied Stroken in de Gelderse Vallei vraagt om verdichting van het landschappelijk raamwerk door:

- het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtsingels (vnl. els) of knotwilgen;
- oude wegen te voorzien van bomen;
- het behouden of versterken van meer afwisseling tussen weilanden (vnl. grondgebonden landbouw), akkers en bospercelen in het landgebruik;
- het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen;
- uitzondering hierop vormen de inundatievelden langs het valleikanaal, waar het raamwerk grootschaliger is. dankzij de open ruimten ten opzichte van het omliggende landschap komt de Grebbelinie hier goed tot zijn recht.
- het in standhouden van langgerekte percelen;
- compacte dorpen of open linten langs wegen;
- afstemming van bedrijfsvergroting op maat en schaal van het landschap;
- versterken van grotere, langgerekte ruimten in het landbouwontwikkelingsgebied. het raamwerk is grootschalig en wordt bepaald door wegbeplanting, erfbeplantingen en kavelgrensbeplantingen. bedrijven voegen zich in de schaal van het gebied;
- een onbeplante snelweg A12 en spoorlijn; beide zijn te gast in het landschap. de grote langgerekte ruimten met kavelgrensbeplantingen loodrecht op de snelweg moeten bepalend zijn voor het landschappelijk beeld. (Bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Gelderse Vallei, 2011)

Op het perceel wordt geen bebouwing toegevoegd of landschapselementen verwijderd. Bestaande waarden worden derhalve niet geschaad. Wel dient het project landschappelijk goed te worden ingepast.



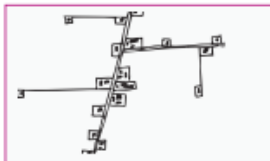
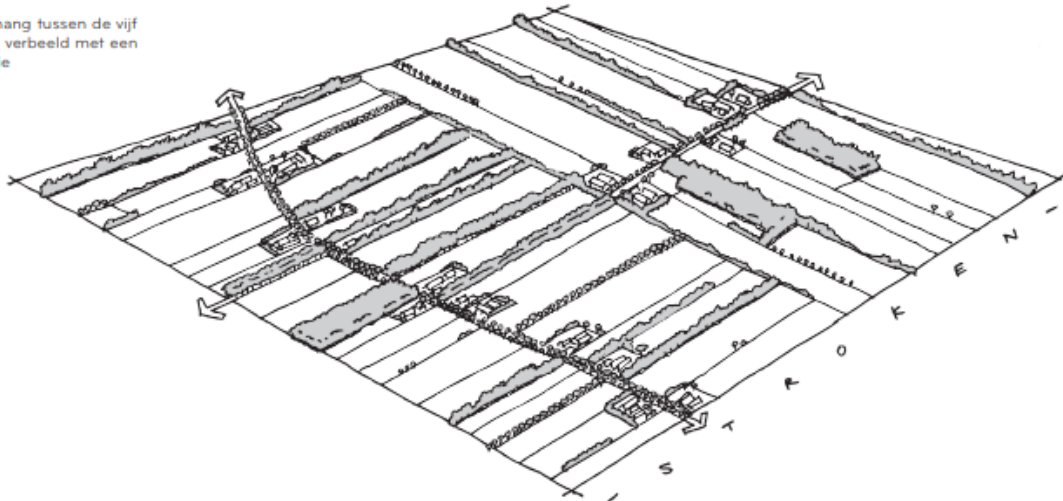


VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

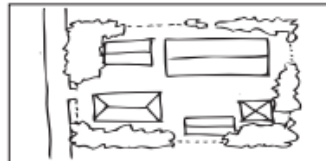
Bovenstaande doelen zijn daarom als uitgangspunt genomen bij het uitwerken van het landschappelijk inpassingsplan. Op de volgende pagina zijn een aantal visualisaties van deze doelen weergegeven.

Samenhang tussen de vijf thema's verbeeld met een isometrie



BEBOUWING

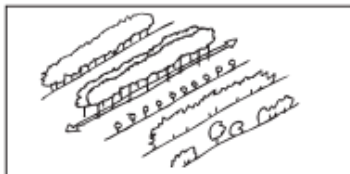
bebouwing voornamelijk in linten



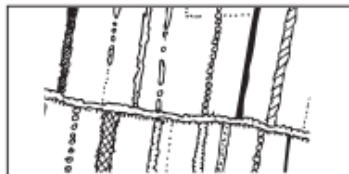
langgerekt erf bestaande uit bebouwing en opgaand groen



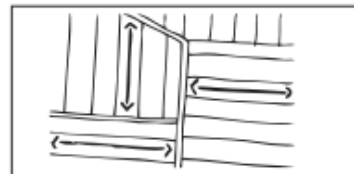
erf is een combinatie van oude en nieuwe bebouwing. Vaak een klein veldje fruit-, notenbomen en een tuintje aan voorzijde



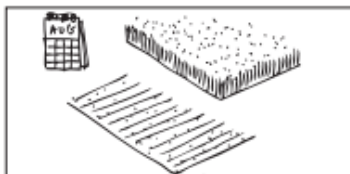
rijen, lanen knotrijen, houtsingels



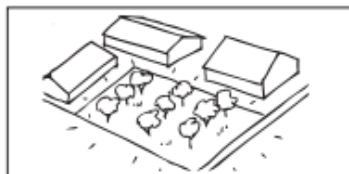
verschillende soorten hoogten en vormen van afscheidend kavelgroen



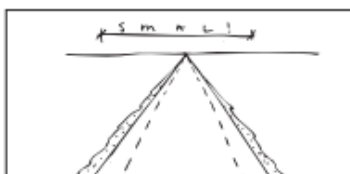
duidelijke lengterichting, veel verdraaiing in richting



seizoenwisseling levert afwisseling in beeld; mais hoog-laag-kale akker



vaak naast bebouwing een fruitboomgaardje



ondergedimensioneerde wegen en stegen



recreatieve infrastructuur: fiets- en wandelpad en kanoroute in en langs valleikanaal



nu en dan van afstand zicht op heuvelrug



Artikel 3.9

Het plan voorziet in functiewijziging waarbij een lager slooppercentage dan 50% wordt toegepast. Derhalve dient de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze te worden verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooppercentage rechtvaardigt. Dit dient in het landschappelijk inpassingsplan te worden verwerkt. Tevens dienen de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden te worden behouden. Hier wordt in de gewenste situatie aan voldaan door te toetsen aan de artikelen 1.7, 1.8 en 2.4 van de verordening.

2.2 Handreiking 'nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen'

In de PRV wordt een veelheid aan verschillende situaties en mogelijkheden voor toepassing van functiewijziging beschreven. Dit biedt ruimte aan flexibiliteit, maar zorgt er ook voor dat de regels niet altijd eenvoudig toe te passen zijn. Derhalve is door de provincie de handreiking 'nieuwe functies op vrijkomende agrarische bouwpercelen' opgesteld.

Hoofdstuk 4 van de handreiking gaat over de gevallen waarbij van de standaardmaatvoering afgeweken kan worden (minder slopen of juist meer bouwen) door extra ruimtelijke kwaliteit in een gebied toe te voegen. In de handreiking is ingegaan op een aantal concrete vormen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder:

- Het herstel van landschapselementen
- Ontwikkelen van natuur in de groene contour
- Het herstel van de cultuurhistorische hoofdstructuur
- Oplossingen voor de wateropgave rondom de locatie
- Realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden
- Verbetering van het woonmilieu in de aangrenzende kern
- Sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van (beoogde) natuurgebieden

2.3 Landschapsontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

De landschappelijke kwaliteiten van het plangebied staan ook beschreven in het landschapsontwikkelingsplan Binnenveld van de WERV-gemeenten. Deze gemeenten willen het Binnenveld behouden als aantrekkelijk gemeenschappelijk uitloopegebied. Daarbij wordt het volgende nagestreefd.

1. Het landschap van het Binnenveld blijft behouden en de landschappelijke differentiatie wordt versterkt. Initiatieven voor functieverandering, vernieuwing en landgoedvorming worden begeleid; dit gebeurt met het oog op nieuwe ruimtelijke kwaliteit.
2. De randen van de kernen worden in het landschap ingepast en tussen de verschillende kernen blijven groene wiggen behouden. De toegankelijkheid van het landschap voor recreatief medegebruik door de bewoners van de omliggende kernen wordt verbeterd.
3. In de lage kern van het gebied worden de natuurwaarden versterkt. Voor zover mogelijk wordt natuurontwikkeling en agrarisch grondgebruik gecombineerd met waterberging. Tevens worden de ecologische relaties met de rest van de Gelderse Vallei en met de grote natuurgebieden Veluwe, Utrechtse Heuvelrug en Nederrijn behouden en versterkt.



Naast een landschapsontwikkelingsplan hebben de gemeenten tevens een beeldkwaliteitsplan voor het Binnenveld opgesteld, bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Daarmee kan met name gedacht worden aan functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo'n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Verder zijn er de volgende uitgangspunten:

1. Compact erf

Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt. Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen. Beperkt gebruik van verharding.

2. Kavelvorm

Kavelvorm relateren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek (grillig/rationeel).

3. Bouwrichting

Variërend. De bebouwing dient onderling een eenheid te vormen (door een bindend element). De bouwrichting oriënteren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek of het bestaande woongebouw.

4. Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

5. Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van het Binnenveld zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Planspecifiek

Het plangebied is gesitueerd binnen het veenontginningslandschap. Dit open landschap wordt gekenmerkt door opstreckende kavels met kavelsloten als begrenzing. De veenontginningsgebieden ten zuiden van Veenendaal hebben een kleinschaliger karakter door enkele bommenrijen die de smalle percelen begrenzen. De mogelijkheden om hier vanaf de doorgaande weg het achterliggende landschap te zien zijn schaars. De aanwezige waardevolle zichtlijnen dienen dan ook beschermd te worden. Om te voorkomen dat de erven aan elkaar vast gaan groeien (en daarmee de zichtlijnen verdwijnen), dienen de erven zich in de diepte te ontwikkelen. Bij een diepteontwikkeling van het erf, is het belangrijk om meer beplantingen op de erfscheidingen te realiseren. Hierdoor vermindert de betekenis van de bebouwing in het landschap, worden de erven visueel van elkaar gescheiden en wordt de dieptewerking van de strokenverkaveling versterkt.



De onbebouwde percelen tussen de erven zijn zeer waardevol door het zicht op het achterliggende landschap. Het is belangrijk dat deze percelen onbebouwd blijven. Aandacht dient uit te gaan naar meer beplantingen op de erfscheidingen. Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf / bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de interactie van het erf met het half-open landschap.

Samengevat zijn de ontwerprichtlijnen voor het gebied ten zuiden van Veenendaal als volgt:

1. Kleinschaligheid: Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Benadrukt niet alleen de diepte van de percelen, maar versterkt tevens waardevolle zichtlijnen.
2. Erfbeplanting: Rond het bouwblok aangeplant met gebiedseigen beplanting. De beplanting dient te bestaan uit aaneengesloten dichte - of transparante randbeplanting (bijv. een houtsingel, bomenrij of struweelrand).

Beplantingssoorten die veel binnen het landschap voorkomen zijn: eik, ruwe berk, meidoorn, zwarte els, en boswilg. Op het voorerf wordt veelal gebruik gemaakt van kastanje (monumentale boom), eik (eikengaard) en fruitbomen.

3 Locatiespecifieke karakteristieken

Het plangebied is gesitueerd langs de Cuneraweg. Ten zuidwesten van het perceel is een bosrijk natuurgebied aanwezig, o.a. aangeduid als Prattenburg. In de huidige situatie zijn op het voorerf een aantal solitaire bomen en hagen aanwezig. Ten noordwesten van een bestaand bedrijfsgebouw is ook een haag aangeplant. Op de achterste grens van het bouwvlak is een struweel aanwezig.



Figuur 3: Luchtfoto directe omgeving plangebied. Bron: streetsmart.globespotter.cyclomedia.nl



4 Inrichtingsplan

Het nieuwe bedrijfserf wordt landschappelijk ingepast op basis van de landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse, het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De volgende aspecten zijn als uitgangspunt genomen:

1. bestaande gebouwen worden hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft;
2. het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtsingels (vnl. els) of knotwilgen;
3. het in standhouden van langgerekte percelen;
4. Het versterken van de dieptewerking van de strokenverkaveling;
5. Het toevoegen van landschapselementen;
6. Het toevoegen van streekeigen beplantingssoorten;
7. Het toevoegen van een klein veldje fruitbomen voor de woning;
8. Extra ruimtelijke kwaliteit door realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden.

De afgelopen decennia is het erf vergroot, waardoor het erf breder is geworden dan de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Door de gebouwen buiten de oorspronkelijke kavelgrens te slopen wordt het erf verkleind, zonder dat het ensemble de samenhang in bebouwing verliest. De bebouwing vormt in de gewenste situatie een compacter geheel en het bouwvlak wordt kleiner.

Tegelijkertijd wordt hierdoor de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en daarmee een stukje cultuurhistorie hersteld. Door de bebouwing juist aan de oostzijde te slopen wordt namelijk, zoals door MooiSticht juist geconstateerd, een historische verkavelingslijn op het perceel teruggebracht. Deze lijn wordt in de gewenste situatie gevormd door de zijlijn van de oostelijke inrit welke visueel doorgetrokken kan worden richting achteren. Deze zijlijn vormt straks de nieuwe grens tussen het bedrijfserf en het agrarisch land.

Langs deze herstelde oorspronkelijke verkavelingslijn wordt een greppel aangelegd, begeleid door een aantal bomen, bestaande uit knotwilg en zwarte els (nr. 1 op tekening). Deze greppels zijn kenmerkend voor het veenontginningenlandschap en benadrukken de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur. De greppels zijn hiermee van cultuurhistorische waarde. Ook de knotwilg en zwarte els zijn kenmerkend voor het landschapstype. Deze accentueren in de gewenste situatie de dieptewerking van het veenontginningenlandschap. Langs de bebouwing worden de bomen wat dichter op elkaar aangeplant om het zicht op deze gebouwen op een natuurlijke wijze te onttrekken.

Verder worden langs de perceelsgrens enkele knotbomen (els) aangeplant (nr. 2 op tekening) om de perceelsgrens te accentueren en de dieptewerking van de strokenverkaveling te versterken.

Voor de woning wordt een fruitboomgaard aangeplant (nr. 3 op tekening), zoals deze veelal te vinden zijn binnen het landschapstype. Middels deze aanplant wordt het voorerf geaccentueerd en ontstaat er meer contrast tussen de bedrijfslocatie en de naastgelegen open strokenverkaveling. Op dit voorerf wordt reeds gewerkt met hagen.



In onderstaand figuur is een overzicht van de bebouwing in de gewenste situatie en de bijbehorende landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 4: Landschappelijk inpassingsplan

5 Beplantingsplan

De zojuist beschreven landschappelijke inpassing bevat de volgende beplanting:

Aanduiding	Lat. Naam	Ned. Naam	Hoeveelheid	Plantmaat	Plantverband
1. Bomenrij	Alnus glutinosa	Zwarte els (knotvorm)	8		Onregelmatig
	Alnus glutinosa	Zwarte els	3		Onregelmatig
2. Bomenrij	Alnus glutinosa	Zwarte els (knotvorm)	8		Onregelmatig
3. Boomgaard	Malus 'Red Sentinel'	Sierappel	3	10-12	7 mtr. h.o.h.
	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Sierpeer	2	10-12	7 mtr. h.o.h.
	Prunus serrulata	Japanse sierkers	3	10-12	7 mtr. h.o.h.

Figuur 6: Beplantingsplan



6 Afsluiting

Samengevat wordt middels deze landschappelijke inpassing de karakteristieke structuur van beslotenheid en openheid versterkt en ook de diversiteit in beplantingselementen en (streekeigen) beplantingssoorten vergroot. Dit laatste heeft een positief effect op de aanwezigheid van diersoorten ter plaatse. Houtwallen en singels bieden een goede schuilgelegenheid en voedselvoorziening voor o.a. vogels, insecten en kleine zoogdieren. Middels deze landschappelijke inpassing worden tevens de kernkwaliteiten ter plaatse (langgerekte strokenverkaveling met landschapselementen op perceelsgrenzen en de dieptewerking hiervan) behouden en versterkt. Er wordt derhalve voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het perceel. In de bijlage is een complete visualisatie van de landschappelijke inpassing opgenomen in welke de geplande uitbreiding en beplanting is weergegeven.

