

UTRECHTSESTRAATWEG, RHENEN

Opgave

De heer Mol wil graag een nieuwe woning realiseren aan de Utrechtsestraatweg (kadaster sectie I nummer 634). Het bouwrecht voor deze woning wordt verworven door de woning aan de Cuneralaan 65 te slopen en deze locatie in te zetten voor de realisatie van het Nederlands Natuur Netwerk. Zowel de gemeente als de provincie hebben een positieve grondhouding ingenomen voor deze ontwikkeling. Enkele omwonenden hebben bezwaren kenbaar gemaakt bij de gemeente. Mede naar aanleiding daarvan heeft DORPenLANDadvies voorjaar 2017 een buurtspraak gehouden. De landschappelijke inpassing van de te realiseren woning vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging. Het behouden en versterken van de bijzondere kwaliteit, het zicht op het Rijndal, is essentieel en staat in dit advies centraal. Tijdens de buurtspraak is de wens voor een openbaar wandelpad richting de uiterwaarden uitdrukkelijk naar voren gekomen. Voorafgaand aan dit advies heeft bureau LANDplus een erfinrichtingsschets opgesteld (mei 2017).

Kwaliteiten

Op de locatie is reliëfbeleving, één van de drie kernkwaliteiten uit de kwaliteitsgids van de Utrechtse Heuvelrug, in optimale vorm beleefbaar. Het uitzicht verbindt hier het landschap van de Heuvelrug met het rivierenlandschap. Maar ook op een veel kleiner schaalniveau is er reliëf: Het landschap ‘golft’ in een richting ‘dwars’ op de flank en dat is treffend zichtbaar als je op deze open plek bent.

Kwaliteiten van het landschap

- De gradiënt van de Zuidflank van de Heuvelrug met de overgang van bossen via een ruimtelijk divers gebied langs de straatweg naar het rivierenlandschap.
- Het panoramische uitzicht op de locatie vanaf de Utrechtsestraatweg, die als een balkon aan het open landschap van de rivier is gelegen.
- Deze N225 is vrij besloten en soms bebost of dichter bebouwd, daardoor is het panorama op deze plek extra van betekenis en wordt de blik extra naar de rivier getrokken. Door de afwisseling van ‘scenes’ heeft de route een ‘filmische’ kwaliteit (picturale enscenering).

Kwaliteiten op de locatie

- Het microreliëf binnen de kavel, maar ook de afwisseling tussen glooiend terrein en steilrandjes tot aan de rivier.
- Dit microreliëf versterkt de ruimtelijke werking en de enscenering met elementen op de voorgrond en op de achtergrond.
- Het bestaande pad in de richting van het natuurgebied met de haakse bocht aan het einde.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Door het toevoegen van een nieuwe woning is het mogelijk om de naaldbomen te verwijderen, waardoor de openheid - hoewel er gebouwd wordt - juist groter kan worden dan in de huidige situatie.
- Realiseren/behouden van een mooi stuk bloemrijk hooiland, als element in het afwisselende landschap.
- Realiseren van een woonhuis dat in nauw verband met het landschap is ontworpen. Dit kan een bijzondere woonkwaliteit opleveren, maar ook vanuit de omgeving gezien zijn er veel kansen voor een mooie wisselwerking tussen gebouw en landschap.



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover deze ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de vele bijzondere kwaliteiten van de locatie en vooral met de belevingswaarde van deze plek vanuit de omgeving. Een extra kwaliteitsimpuls is goed mogelijk en kan dienen ter onderbouwing en ter compensatie voor de keuze om op deze plek een woning te realiseren. De bijbehorende schets is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze schets en de randvoorwaarden zijn opgesteld naar aanleiding van een bezoek aan de locatie door de ervenconsulenten. De schets is geen blauwdruk; binnen de randvoorwaarden zijn verschillende oplossingen om tot een ontwerp met kwaliteit te komen. De Agemeen Hoogtebestand Nederland (AHN) is als basis voor de tekening genomen. De hoogtes zijn indicatief. Er wordt geen vaste maatvoering meegeven om, binnen de gestelde randvoorwaarden, voldoende vrijheid te houden voor de totstandkoming van een goed ontwerp. Een ontwerp waarbij de bebouwing op een zorgvuldige manier onderdeel is van de landschapscompositie.

Algemeen

Wij zijn van mening dat, vanwege de grote waarde van het open perceel er in dit geval de meeste kwaliteitswinst is te bereiken door de woning geen onderdeel te laten worden van de lintbebouwing, maar door deze verder naar achteren te situeren. Door het bouwpeil en de bouwhoogte af te stemmen op de huidige maaiveldhoogtes is zicht over (in plaats van op) de woning mogelijk vanaf de Utrechtsestraatweg.

In het verslag van de buurtspraak (april 2017) wordt er wisselend gedacht over de inrit. Wij zijn voorstander om de inrit zo dicht mogelijk bij de woning te situeren, zodat het oppervlakte aan verharding tot een minimum beperkt kan worden. Daarbij mag deze zowel ruimtelijk als landschappelijk geen barrière vormen tussen de woning en het omliggende landschap.

Het door de omwonende gewenste wandelpad naar de Palmerswaard (5m zone inclusief begeleidendes dragende struiken) is in de tekening weergegeven met een witte stippellijn.

Landschap

- Versterk en verruim het panoramazicht vanaf de N225 door het naaldbos te verwijderen en de N225 vrij te houden van opgaande (niet streekeigen) beplanting.
- Versterk het panoramazicht door de bouwkaavel onderdeel te laten zijn van het landschap
- Gebruik beplanting die aansluit bij hoog/laag en droog/nat gradiënten.
- Versterk perspectief- en reliëfwerking in het panoramazicht door beplanting zowel op de steilrand langs de weg als op de steilrand onderaan het perceel deels weg te halen. (zie afbeelding)
- Maak een afwisselend erfsilhouet met streekeigen beplanting en een landschapshaag.

Locatie

- Versterk / accentueer het microreliëf zodat de woning en privé - buitenruimte erin opgenomen kunnen worden.
- Plaats de woning zoveel mogelijk naar achteren.
- De ontsluiting van het perceel, direct op de N225, aan de oostzijde van het perceel zodat de woning aan het landschap grenst en zodat het parkeren makkelijk uit het zicht kan plaatsvinden.
- Geen formalisering van de kavelgrenzen door opvallende afrasteringen of hekwerken.
- Creëer privacy door het strategisch positioneren van landschapselementen, de woning, het microreliëf van het terrein en streekeigen beplanting.
- Bijgebouwen en eventuele andere toegevoegde functies integreren in het ontwerp van de woning, zodat een eenheid ontstaat.

Bebouwing

- De bebouwing wordt op een zorgvuldige manier onderdeel van de landschapscompositie. Dat kan op verschillende manieren: de woning kan min of meer opgaan in het landschap, maar ook is een wisselwerking mogelijk waarbij het gebouw een markanter deel van de encenering wordt. Dàt de relatie hecht is, is wel een belangrijke voorwaarde. Naar onze mening is het voorschrijven van een kapvorm of richting in dit geval niet wenselijk. Ook het dak of de kap zal onderdeel van het landschapontwerp dienen te zijn. Bijvoorbeeld is te denken aan een (licht glooiend of hellend) grasdak, in elkaar overlopen van maaiveld en de gebouwcontour inclusief begroeiing.
- Natuurlijke, stoere materialen, aardse/gedekte kleuren.
- Bouwpeil niet bepalen vanaf de kruin hoogte weg maar bouwen in het landschap. Bouwhoogte blijft onder de kruin hoogte van de weg.

Elementen

- Gebruik streekeigen beplanting
- Beperk verhard oppervlak tot een minimum.
- Extra aandacht voor de inpassing van de inrit.



PROJECT
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever/Adviseur:
Ervenconsulenten:

Verplaatsen bouwrecht naar de Utrechtsestraatweg
mei 2017
Utrechtsestraatweg ongenummerd
Henk Paassen, DORP en LAND advies
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34