

Landschappelijke inpassing

Ruimte voor ruimte
Nedereindseweg 511, Utrecht



Datum: 9 september 2020

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

EC ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	10
3. Inpassingsplan	15
Positionering bebouwing en oriëntatie op het landschap	17
Schetsontwerp landschappelijke inpassing	19
Architectonische uitwerking	18
Verkeersontsluiting en verharding	20
Erfbeplanting en erfafscheiding	21
Tuin rondom woning	22
Inrichting vrijkomende ruimte	22
Conclusie	23
Colofon	25

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de landschappelijke inpassing van het perceel gelegen aan Nedereindseweg 511 in Utrecht.

Aanleiding

Op de locatie aan de Nedereindseweg 511 (hierna te noemen plangebied) heeft een particulier (hierna te noemen: initiatiefnemer) vergevorderde plannen voor omvorming van het agrarische perceel door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling naar een toekomst bestendige woonlocatie.

Door de functiewijziging en herstructurering van het erf speelt ook de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling een belangrijke rol.

Aan B4o & ErvenConsulenten.nl is gevraagd om een landschapsplan te vervaardigen waarin de toekomstige landschappelijke inpassing van het plangebied inzichtelijk wordt.

Het agrarische bouwvlak is gelegen in het poldergebied Rijnenburg aan de westkant van Nieuwegeijn.

De bedrijfsvoering op het perceel is reeds enige tijd beëindigd, en de bebouwing op het perceel is inmiddels gesloopt na afgifte vergunning en akkoord gemeente in het ontwerpproces afgelopen zomer.

De initiatiefnemer heeft de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven door een passende woning met bijgebouwen te realiseren. De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Doel

Dit landschapsplan is opgesteld om de huidige situering van het plangebied weer te geven. In dit rapport daarbij een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. Vervolgens is er een schetsontwerp landschappelijke inpassing weergegeven.

In het ontwerp dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen, waarbij rekening is gehouden met de relevante (beleids)randvoorwaarden, eisen en wensen van de initiatiefnemer. Het landschapsplan vormt daarbij de basis voor verdere uitwerking en overleg met betrokken partijen.

Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de voormalige opstallen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In de landschappelijke inpassing zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.



*Plangebied binnen luchtfoto, Bing Maps
Ligging in buitengebied Rijnenburg*



*Plangebied binnen luchtfoto, Google Maps
Met voormalige opstallen binnen het perceel*

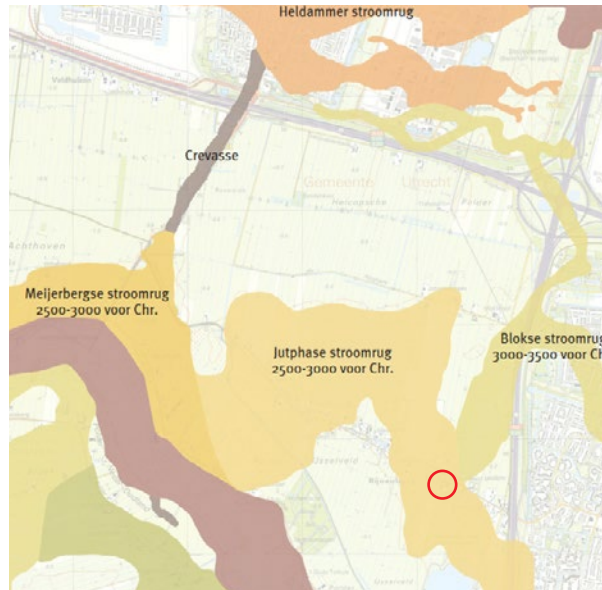
2. analyse

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in het Zuidelijk deel van het open buitengebied van de Polder Rijnenburg. Dit gebied kent een lange historische ontwikkeling.

Zo heeft Rijnenburg zijn huidige verschijningsvorm en zijn bewoningsgeschiedenis voor een belangrijk deel te danken aan de stroomruggen in de ondergrond. Door het gebied lopen de Jutphase stroomrug, de Blokse stroomrug en de Meijerbergse stroomrug. Deze stroomruggen maken deel uit van het Linschotense stroomstelsel. De sedimenten van dit stelsel zijn gevormd tussen 4500 en 1500 voor Chr.

De oudste stroomrug is de Blokse Stroomrug, deze loopt evenwijdig aan de huidige A2. Op de Jutphase stroomrug en de Meijerbergse stroomrug, ontstaan na 3000 voor Chr., bevonden zich in de Romeinse Tijd de meeste nederzettingen. De stroomruggen zijn nu nog als opvallend micro-reliëf zichtbaar in het gebied. Tussen de stroomruggen liggen de laaggelegen komgronden. In Rijnenburg liggen er twee. Ter hoogte van de IJssellandse Wetering ligt een zeer klein, niet opvallend komgebied. De lage en vlakke Heicopsche Polder en Polder Reijerscop zijn onderdeel van juist een van de meest uitgestrekte komgronden van Utrecht. Beide komgronden bestaan uit een laag van ongeveer een meter klei op een dik veenpakket.



Plangebied (rode cirkel) binnen uitsnede van stroomruggenkaart, Berrendsen

Eerste bewoning

De eerste sporen van bewoning in het gebied dateren uit de ijzertijd van 250 tot 12 voor Chr. De eerste bewoners vestigden zich op de oeverwallen langs de toenmalige stroomgeul van de rivier. Ook vinden we bewoning op de oude stroomruggordels, en regionaal verkeer.

Historische analyse Polder Rijnenburg, bron: DS, 2007

Uit de Romeinse tijd (12 voor Chr. - 450 na Chr.) zijn verschillende nederzettingssporen gevonden rond Rijnenburg, zowel Romeinse als inheemse nederzettingen. Rijnenburg ligt niet ver ten zuiden van de 'Limes', de noordelijke grens van het Romeinse Rijk op de oeverwal van de Rijn. De Romeinen hadden ten zuiden van deze grens een weg aangelegd en deze had naast verdedigingswaarde ook een functie in het sociale en economische verkeer. Rond de Limesweg lagen niet alleen Romeinse soldaten gelegerd. Er ontstonden complete Romeinse nederzettingen. Door de gunstige opbouw van de bodem van Rijnenburg was het gebied een groot deel van het jaar geschikt voor landbouw. De Meerndijk ligt op de plaats van een vroegere watergang. Mogelijk betreft het hier het door de Romeinen gegraven kanaal. Vanaf de derde eeuw na Chr. verlieten de inheemse bewoners hun nederzettingen.

Gedurende honderden jaren na de Romeinse tijd lijkt Rijnenburg daarna niet bewoond te worden. Pas halverwege de middeleeuwen – vanaf de tiende eeuw – ging men weer wonen in het gebied en werden de gronden weer gebruikt als landbouwgrond. Vanaf de 11de eeuw is het gebied ontgonnen en verkaveld. Er was sprake van een georganiseerde manier van verkavelen, cope-ontginning genoemd. Men hield een strak verkavelingspatroon aan dat bestond uit ontginningsstroken van circa 1250-1300 m lang en circa 110-115 m breed. De Nedereindse Weg heeft hierbij gediend als ontginningsbasis.

In Rijnenburg is deze manier van copeverkaveling gaaf bewaard gebleven. Voor het huidige wegenstelsel werd ook vanaf de 11de eeuw de basis gelegd. Deze werden aangelegd op de hoge, droge stroomruggen.

De Meerndijk is vanaf de late middeleeuwen de belangrijkste verbindingroute van Utrecht naar Gouda en Rotterdam. De Nedereindse Weg en de Reyerscopper Dijk waren belangrijk voor plaatselijk en regionaal verkeer.

Naast verbindingroute fungeerde de Meerndijk ook als dwarsdijk en westelijke grens van het Grootwaterschap Woerden. Het was feitelijk de waterstaatkundige grens tussen Utrecht en Holland. Bij een van de talrijke dijkdoorbraken van de Lekdijk Benedendams, dus stroomafwaarts van Wijk bij Duurstede, waarbij het gebied tot aan de Meerndijk onder water kwam te staan, is, vermoedelijk in de 15e of in het begin van de 16e eeuw, een wiel ontstaan. Dit is een uiterst belangrijk cultuurlandschappelijk relict.

Vanaf de 12de eeuw lagen er in Rijnenburg tenminste 3 weerbare huizen, waarvan 2 ridderhofstad waren. Ridderhofsteden bestonden vrijwel altijd uit een woontoren met singelgracht. Deze weerbare huizen zijn alle drie in de loop der eeuwen verdwenen. 'Rijnenburg' was de grootste van de drie. Het gebied dankt waarschijnlijk zijn naam aan dit huis. Rijnenburg en Rhijnenstein waren gelegen aan de zuidkant van de Nedereindseweg, direct ten westen van waar nu het viaduct van de A2 de Nedereindseweg kruist. Everstein lag aan de noordzijde van de Nedereindseweg. De plaats van Everstein is nog goed herkenbaar in de vorm van een eilandje met daaromheen de voormalige kasteelgracht op het erf van Nedereindseweg 540.

Het gebruik van de gronden is in de loop der eeuwen veranderd van grotendeels akkerbouw naar veeteelt. Dit heeft te maken met problemen met de grondwaterstand.

De aanleg van de autowegen A12 en A2 heeft het gebied enorm veranderd. Het gebied kwam geïsoleerd te liggen en de Nedereindseweg werd doorkruist door de A2. Het doorgaande verkeer tussen De Meern en Nieuwegein koos nu vaker voor de snelwegverbinding in plaats van de route over Nedereindseweg.

Sinds de tweede helft van de 20ste eeuw zijn de boerderijen en schuren steeds meer in gebruik genomen voor opslag, werkplaats, en andere activiteiten. In het zuiden van het gebied is de Nedereindse plas gegraven. Deze is in gebruik als recreatiegebied.

1665

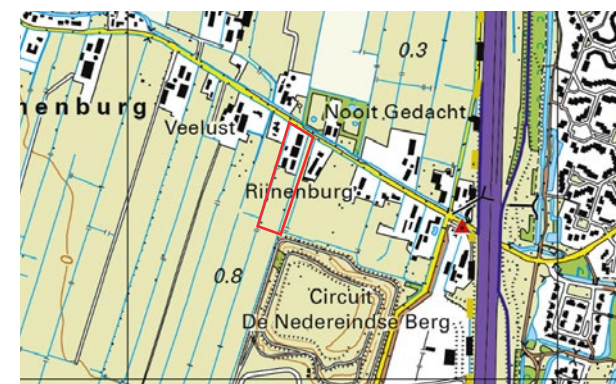


Historische analyse Polder Rijnenburg, bron: DS, 2007

1900



1970



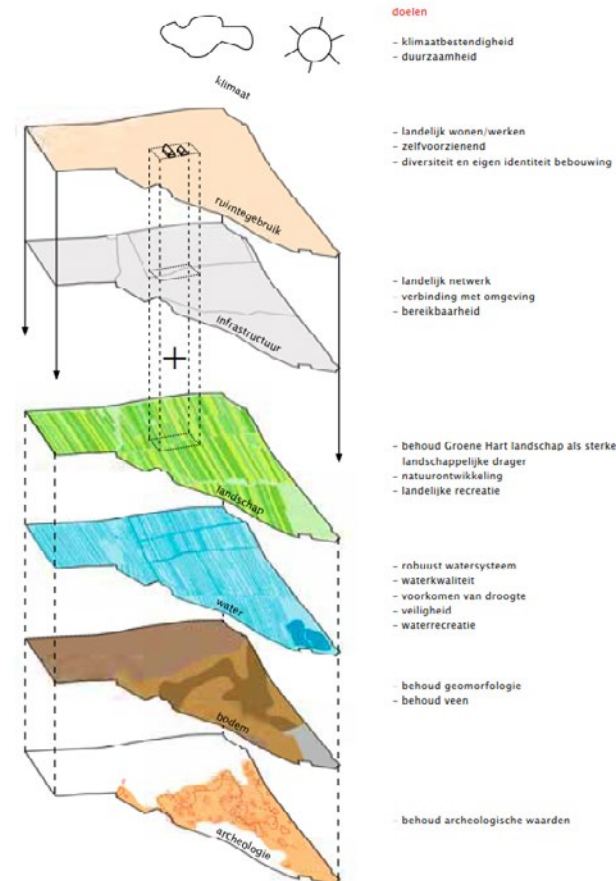
Historische kaarten met in rood kader het plangebied, bron: Topotijdreis

De lagen van Rijnenburg

In 2009 is er een structuurvisie gemaakt voor de Polder Rijnenburg. Voor de gehele provincie Utrecht is de woningbehoefte voor de periode 2010-2030 geraamd op 100.000 woningen. Binnen de polder Rijnenburg is een reservering als toekomstig uitbreidingslocatie voor 5.000 à 15.000 woningen. Hiervoor is een landschappelijk raamwerk (de groenblauwe drager) gemaakt dat verschillende delen met onderscheidende kenmerken uiteen zet. Om bij de ontwikkeling van Rijnenburg het landelijke karakter van het gebied en de cultuurhistorische dragers te eerbiedigen, is uitgegaan van het respecteren en eventueel benutten van de verschillende lagen van het landschap. Per laag zijn er verschillende doelen geformuleerd.

Landschap

Het gebied vormt een sterk contrast met het stedelijk gebied dat er omheen ligt. Het is open, weids en waterrijk. In de polder Rijnenburg is de overgang van stroomrug naar komgebieden herkenbaar en zijn restgeulen van vroegere rivierlopen aanwezig. Met ruim veertig vindplaatsen uit zowel de Romeinse tijd als de Late Middeleeuwen is het gebied een archeologische schatkamer.



Bron: Structuurvisie Rijnenburg



Ecologie

Rijnenburg kent een goed ontwikkelde vegetatie in watergangen en oevers met watergentiaan, waterpest en fonteinkruid in sloten en koekoeksbloem en dotters in de slootoevers. In de sloten komen diverse soorten amfibieën voor. Rijen knotwilgen en lanen zijn vlieg- en foerageerroutes voor vleermuizen en vogels. Boerderijen, schuurtjes en stallen bieden broedplaatsen aan vogels en vleermuizen. In de graslanden broeden weidevogels.



Foto doorzicht naar de polder vanaf de Nedereindseweg

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de kernkwaliteiten van de omgeving van het plangebied.

Geografische ligging

Rijnenburg staat niet op zichzelf, maar is duidelijk onderdeel van het weidelandschap van het Groene Hart. Dit wordt nog eens versterkt door de nabijheid van de A12 en de A2 waardoor het gebied wordt afgezonderd van de stad.

Openheid, grasland, sloten en doorzichten

Het Groene Hart heeft een basistoon die wordt gezet door weiden, openheid en een opstreckende verkaveling met sloten. Ook in Rijnenburg is deze basistoon goed te herkennen. De typische bebouwing in de vorm van linten in het landschap zien we duidelijk aan de Nedereindseweg. De totale landelijke sfeer is in Rijnenburg nog heel gaaf aanwezig, met weinig stedelijke verstoring.

Naast de bebouwing met vele nog gave boerderijen langs de linten, is ook de beplanting met wilg, populier, els en es typisch voor het Groene Hart. Rondom de erven bevinden zich vaak kleine boomgaarden met hier en daar een rode beuk om de entree van een gebouw monumentale sfeer te geven. Deze kwaliteiten gebonden aan een 'klei en veen-denken', is anders dan het 'zand-denken' aan de oostzijde van de stad.
Bron: Structuurvisie Rijnenburg



Bodem



Water



Landschap, Bron: Structuurvisie Rijnenburg

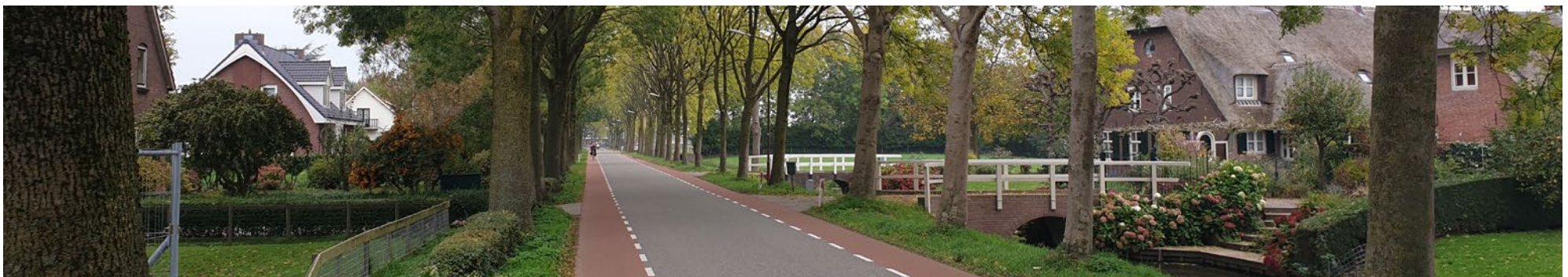


Foto van het karakteristieke bebouwingslint aan de Nedereindseweg

Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Utrecht aan de zuidzijde van de Nedereindseweg. Deze weg vormt een bebouwingslint dat als ensemble van wegverloop, dubbellint, beplanting, bebouwing met bruggetjes en klompschuurtjes een waardevolle ketting vormt in het gebied. Aan het bebouwingslint bevinden zich agrarische bedrijven en woningen. Het lint heeft nog een karakteristiek landelijk karakter met (historische) boerderijen, sommige monumentaal, en boombeplanting. Door deze bebouwing en de vele hoge opgaande begroeiing langs de weg, staat dit lint in contrast met het omringende, open landschap. Dit vormt een kenmerkend en zeer waardevol landschapselement.

Hier en daar staan in de weilanden (met name langs de sloten) bomen, op een enkele plaats meidoornstruiken. De meest voorkomende boomsoorten zijn populieren, (knot)wilgen en essen.

De erfbeplanting bestaat in de omgeving voornamelijk uit (oudere) hoogstamfruitbomen, wilgen, populieren en plaatselijk leilinden, essen, beuken, notenbomen, kastanjes, treurwilgen, elzenhagen, populierenhagen en in een enkel geval berken, iepen, linden, esdoorns, eiken, plataan, beukenhagen en meidoorns.

Als randbegroeiing langs weilanden of als solitaire staan voornamelijk schiet- en (knot)wilgen en plaatselijk elzenhagen, elzen en een enkele linde en treurwilg.

Binnen het plangebied staan nog enkele volwassen knotwilgen langs de randen. De oude agrarische bebouwing waren van een dermate slechte bouwkundige staat van onderhoud, dat deze bebouwing inmiddels geheel is gesloopt. De bebouwing had onder andere houtrot, hiervoor is ook een bouwkundig rapport gemaakt.

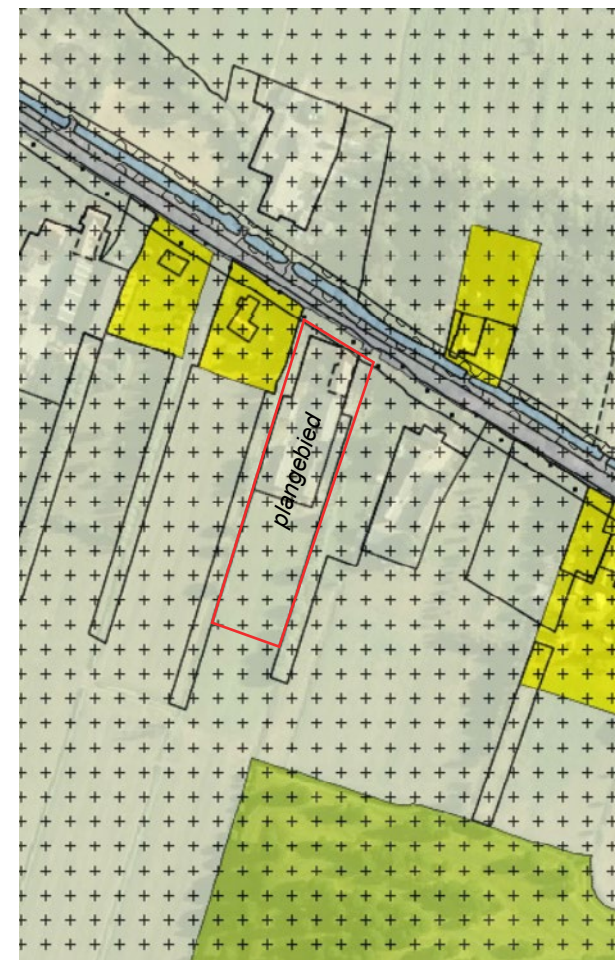
De sloopaanvraag incl. asbest en flora&fauna rapportage is goedgekeurd door gemeente 9 mei 2019. Dit is tevens per mail met het stedenbouwkundig kader, toegezegd op 27 mei 2019. Op basis daarvan zijn bestaande gebouwen medio juli gesloopt.

In de situatie dat er nog bebouwing was op het erf zorgde het brede bouwvlak met verspreide opstallen ervoor dat er nagenoeg geen zicht was op het open achterland. De bestaande bedrijfswoning stond daarbij ook dicht op de weg zonder voortuin en sloot, wat tevens geen gewenste uitgangspositie was voor de initiatiefnemer.

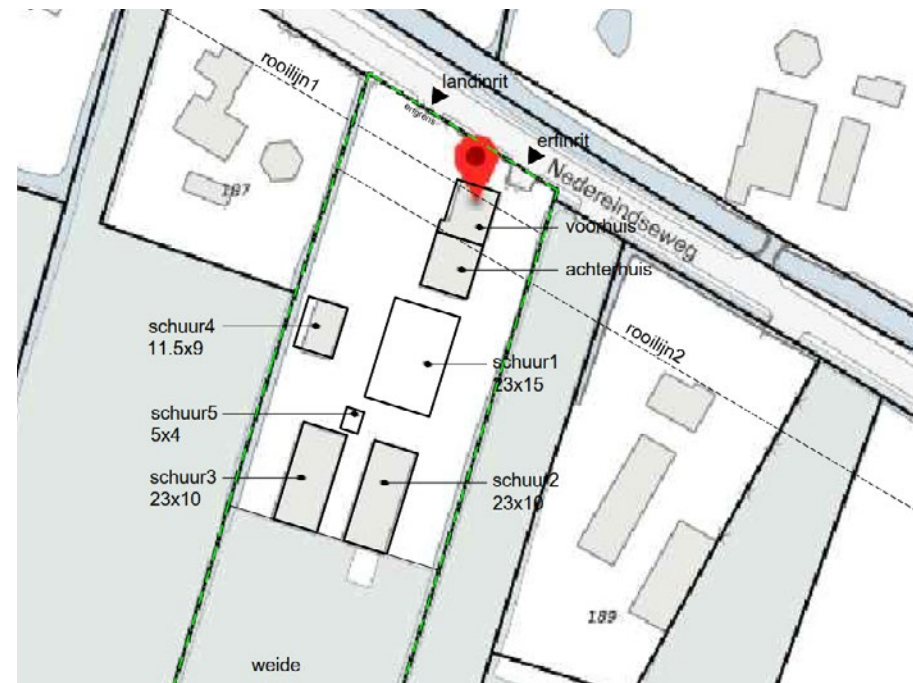
In de uitsnede van het bestemmingsplan is het huidige agrarische bouwvlak inzichtelijk, waarbij de gele vlakken 'woonbestemmingen' vormen binnen het bebouwingslint.

Door de huidige vraag om het plangebied her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld vanaf de Nedereindseweg te creëren.

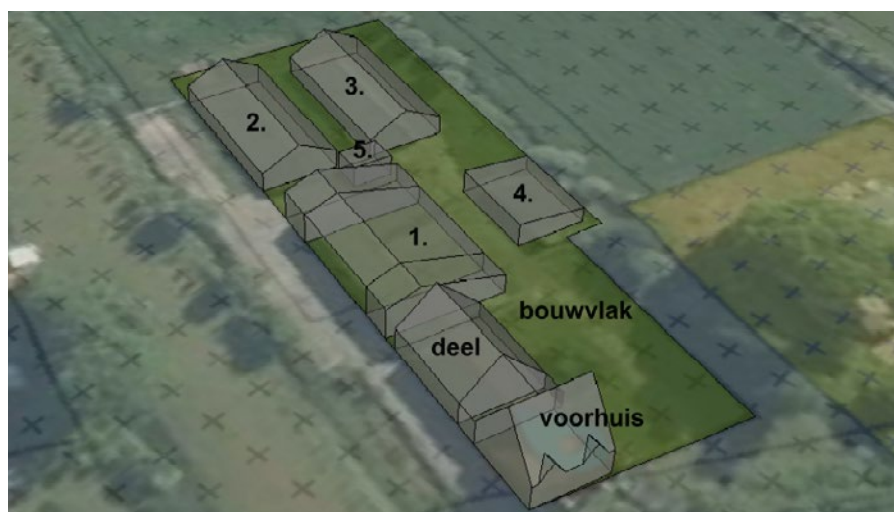
Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de oude situatie



Uitsnede bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht
(vastgesteld 2015-03-05)



Zichtassen vanuit Nedereindseweg op het buitengebied, binnen het plangebied ontstaan door sloop van opstallen kansen voor nieuwe zichtlijnen naar het open buitengebied.



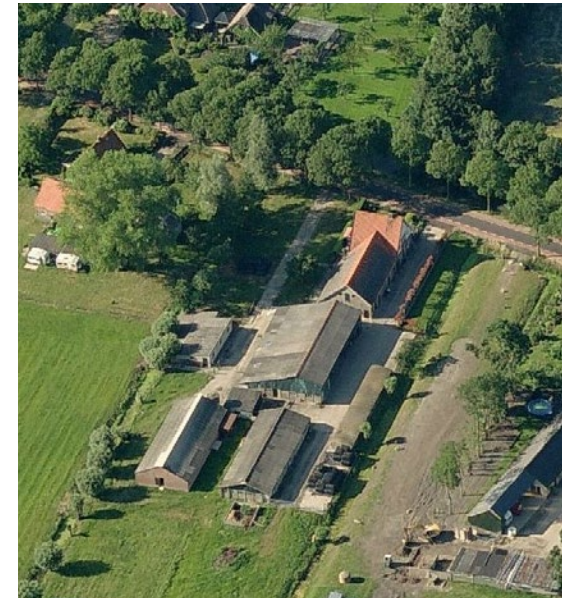
Voormalige agrarische bebouwing (inmiddels gesloopt)

Voorhuis	116 m2	768 m3	BW	agrarisch
Deel	132 m2	625 m3	AB	agrarisch
Schuur 1	345 m2	1451 m3	AB	agrarisch
Schuur 2	220 m2	795 m3	AB	agrarisch
Schuur 3	212 m2	785 m3	AB	agrarisch
Schuur 4	104 m2	260 m3	AB	agrarisch
Schuur 5	20 m2	54 m3	AB	agrarisch

Totaal AB 1033 m2 3970 m3 AB agrarisch

BW = bedrijfswoning
AB = agrarisch bijgebouw

Overzicht van de voormalige opstallen binnen het bestaande bouwvlak, bron: M1 Architectuur



Vogelvlichtbeelden plangebied oude situatie, bron: Bing.Maps



Zijaanzicht plangebied oostzijde vanaf de Nedereindsweg.



Beperkt doorzicht vanaf de Nedereindsweg.



Oude agrarische opstallen op het erf.



Oude agrarische opstallen op het erf.



Huidig beeld vanuit het plangebied naar de Nedereindseweg, na sloop van opstallen.



Huidige beeld op het plangebied vanaf de Nedereindseweg, na sloop van opstallen.



3. Inpassingsplan

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Utrecht een ontwikkeling gaande waarbij agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte maakt het mogelijk om bij algehele beëindiging van de agrarisch functie één of meerdere woningen toe te voegen. Hiervoor geldt een verplichting tot sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Doel van de "sloopeis" is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt.

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

De compacte erfstructuur is het leidende motief voor de mogelijke veranderingen. Van oorsprong bestaan de bebouwde kavels uit compacte geclusterde bebouwing rondom een erf met opgaand groen aan de randen van het perceel. Het woonhuis staat vaak aan de weg, bijbehorende schuren staan verder

naar achter op het perceel. Er is één entree, van waaruit het erf is georganiseerd. Over het erf naar achter toe is doorzicht naar het landschap. De schaalvergroting in de landbouw heeft geleid tot veel grotere schuren, dieper het landschap in wat ten koste van de zijdelingse groene kavelranden is gegaan. Bij transformaties aan de Nedereindseweg wil de gemeente terug naar compacte clusters van bebouwing met groene randen, afgewisseld met open stukken zonder bebouwing.

Om de transformatie mogelijk te maken zou op de percelen waar nu ook bebouwing is, het bebouwingspercentage teruggebracht moeten worden (door de sloop van schuren) en er zou dan compact gebouwd kunnen worden volgens het ruimtelijke principe van het boerenerf.

(bron: bestemmingsplan Rijnenburg)

Conform de Ruimte voor Ruimte regeling zou er in ruil voor sloop van de opstallen, op dit perceel naast de bestaande woning één nieuwe woning gebouwd kunnen worden. De initiatiefnemer heeft geen behoefte aan twee woningen, maar wil met één grotere woning binnen het plangebied gaan wonen.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te

worden. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door deze ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden en versterkt. Bij de herinrichting is er aansluiting op de uitgangspunten van een compact cluster van bebouwing volgens het erfprincipe. De nieuwe woning met schuur en overkapping staan compact aan het erf. De paardenschuur is gekoppeld aan het erf en het agrarisch achterland en weide. Daarbij is er een groene inpassing van de randen met streekeigen beplanting.

Hiermee wordt de belevingswaarde vanaf de Nedereindseweg versterkt en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied verder uitgewerkt.



Legenda

-  Hoofdwoning
-  Schuur 1;
materieel en tereinwagens
-  Schuur 2;
dierenverblijf voor paarden
-  Overkapping in tuin; Te gebruiken
als tuinhuis/ atelierruimte
-  Eén oprit vanaf Nedereindseweg
als toegang naar het nieuwe erf
-  Locatie van de opgegeven oude
2e inrit met betonnen verharding
t.b.v. één duidelijk erfinrit
-  Bestaande bomen,
voornamelijk oude knotwilgen
-  Nieuwe bomen langs randen
perceel; 60 knotwilgen
-  Nieuwe bomen voorzijde perceel;
4 hoogstam fruitbomen
-  Nieuwe boom achterzijde perceel;
solitaire notenboom
-  Border met heesters voorzijde
nieuwe woning
-  Parkeren op het erf verscholen
achter nieuwe haag
-  Tuin aan de achterzijde van de
woning, nader in te vullen
-  Open agrarisch achterland met
doorzichten naar buitengebied
-  Nieuwe sloot langs Nedereindse
weg, voorzijde woning
-  Behoud van drie bestaande
bomen langs de weg

Schetsontwerp landschappelijke inpassing Nedereindseweg 511, Utrecht

Hoofdingdeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied bestaat uit een erfcluster met 1 nieuwe woonkavel met bijgebouwen. De nieuwe bebouwing sluit qua opzet en bebouwingstypologie aan op het bebouwingslint.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. de doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf, waarbij er een nieuwe zichtlijn ontstaat aan de westkant van het perceel.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een erf ontstaat. De landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een hoogwaardige woning met uitstraling vooraan op het perceel, met representatieve voorgevel georiënteerd op de weg. De bijgebouwen ondergeschikt in uitstraling achterop het perceel. De positie van de bijgebouwen is in de lengte richting van het polderlandschap.

De onderlinge verbondenheid van de bebouwing wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf wat een verlengstuk is van de doorgaande oprit.

Doordat de nieuwe woning iets verder terug ligt op de kavel, ontstaat een ruimer voorerf. Het voorerf wordt sober ingericht met een nieuwe sloot evenwijdig aan de Nedereindseweg, een grasvlak en een paar hoogstam fruitbomen.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavel is er een ver doorzicht op het weidse omliggende landschap.

Bebouwing

Het plan bestaat uit een nieuwe bouwkegel voor één vrijstaande woning met 2 schuren en een overkapping op palen in tuin.

Uitgangspunten:

Functie hoofdgebouw: wonen

Uitstraling woning:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur. Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, krijgt de architectuur een uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing.
- Hoofdwoning kap haaks op de weg, met deels doorgezakte goot, passend bij kappen van omliggende woningen.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa als vorm eenvoudig en eenduidig.

- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen

Gevelmaterialen hoofdvolume:

- Mestelwerk waterstrich grijs nuance n.t.b.
 - Kozijnen rank aluminium steellook zwart
 - Kap riet
 - Spanten eiken/ Douglas lariks
- Bijgebouw aluminium zinklook antraciet

Overig materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omliggende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Bijgebouwen ondergeschikt met zadeldak in lengterichting van polder als bestaand.
- Schuren donker hout potdeksel met eiken/ lariks kolommen antraciet pannendaken, witte houten wondveren.
- Tuinoverkapping rieten schildkap en eiken/ lariks kolommen.

Architectonische uitwerking

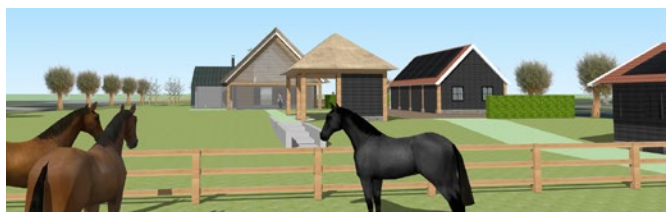
De referentiebeelden op deze pagina vormen inspiratie voor de uiteindelijke vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing.



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woning en bijgebouwen

Architectonische uitwerking

Door architect Marc Jongepier van M1 Architectuur is een ontwerp gemaakt voor de nieuwe bebouwing. De beelden op deze pagina geven een beeld van de vormgeving en uitstraling.



Verkeersontsluiting, verharding en doorzichten

De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Nedereindseweg ontsloten via 1 gezamenlijke oprit.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

Binnen het erf is genoeg ruimte om de te parkeren voor minimaal 3 auto's.

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.

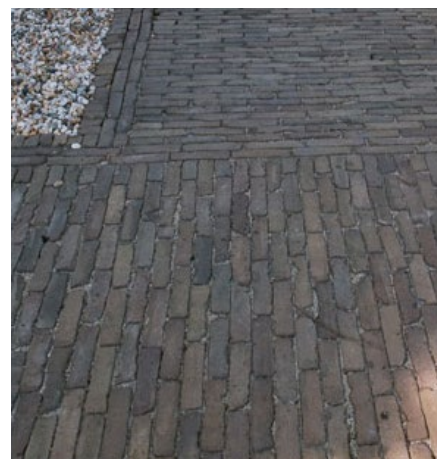
Vanaf de Nedereindseweg komt er aan de westkant van het plangebied een nieuwe brede doorgaande zichtas naar het achterland. Ook komt er een sloot evenwijdig aan de Nedereindseweg te liggen. Dit versterkt het waardevolle contrast tussen het bestaande lint en buitengebied.



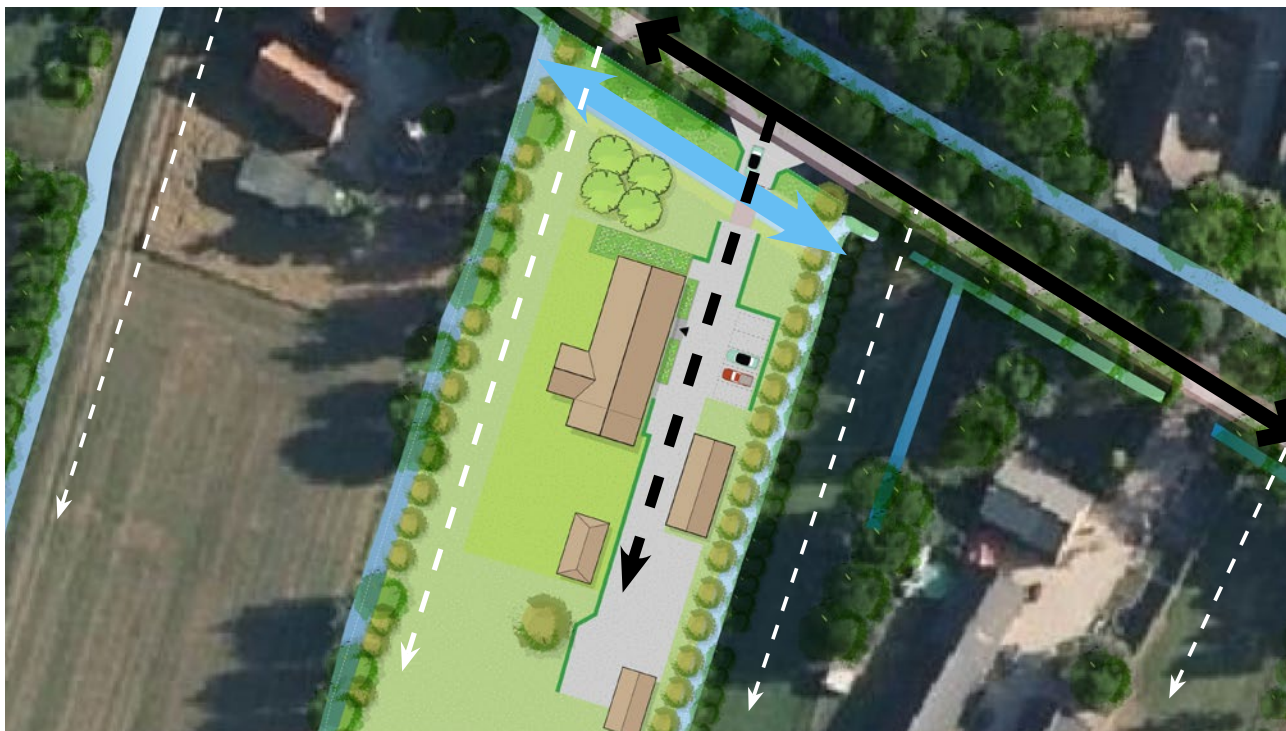
Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Langs de perceelranden zijn in de lengterichting van de verkaveling nieuwe knotwilgen geplant. Hiermee worden vergezichten naar de open polder en het beeld van een streekeigen erf versterkt.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Het voorerf voor de nieuwe woning wordt sober ingericht, waarbij passend bij de karakteristieken van een boerenerf er enkele solitaire hoogstam fruitbomen geplaatst worden. Langs de nieuwe slootoever is ruimte voor de inpassing van een plantvak met hortensia's. Drie grote bestaande bomen langs de Nedereindseweg blijven behouden en met de aanleg van de nieuwe sloot wordt zorgvuldig rekening gehouden met bestaande wortels.

De erfafscheidingen rondom het erf bestaan uit een haag. Voor nieuw in te passen bomen, hagen en heesters rondom de woonkavel, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals liguster, veldesdoorn of meidoorn voor de hagen, en beuk, eik, linde, paardenkastanje, hoogstam fruitbomen, en wilgen of elzen op de erfranden.



Knotwilgen aanplant langs de randen van de verkavelingsrichting



Notenboom op achtererf houdt vliegen en muggen op afstand



Hoogstam fruitbomen binnen kruidenrijk gras



Haag langs de randen van het erf geeft streekeigen karakter



Hortensia's in plantstrook aan de voorzijde langs de nieuwe sloot geeft sierwaarde aan het voorerf

Tuin rondom woning

De tuin rondom de nieuwe woning is naar wens van de bewoners in te richten.

Door de grens van het meer besloten privé-deel en het omliggende open gebied niet dicht te zetten met een hoog hekwerk of hoge beplanting rondom, blijft er een natuurlijke overgang tussen het agrarische achterland en tuin bij het erf. Ten behoeve van de tuininrichting gaat de voorkeur uit naar een losse setting van streekeigen hagen en/of bomen, die de richting van de gevels volgen. Hierbinnen is bijvoorbeeld ruimte voor een natuurlijke zwemvijver. Aan de voorzijde moeten eventuele hagen laag blijven (max. 1,20 m. hoog), om het zicht op de bebouwing te behouden.

Inrichting vrijkomende ruimte

De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het perceel achter de nieuwe woonkavel wordt ingericht als open agrarische weide. Hierdoor blijft de groene en open kwaliteiten van het landschap behouden en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd. De achtererfgrens blijft onbeplant.



4. Conclusie

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie her in te richten met compenserende woningbouw en daarbij een streekeigen landschappelijke inpassing wordt ruimtelijke winst behaald.

Op deze pagina is de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

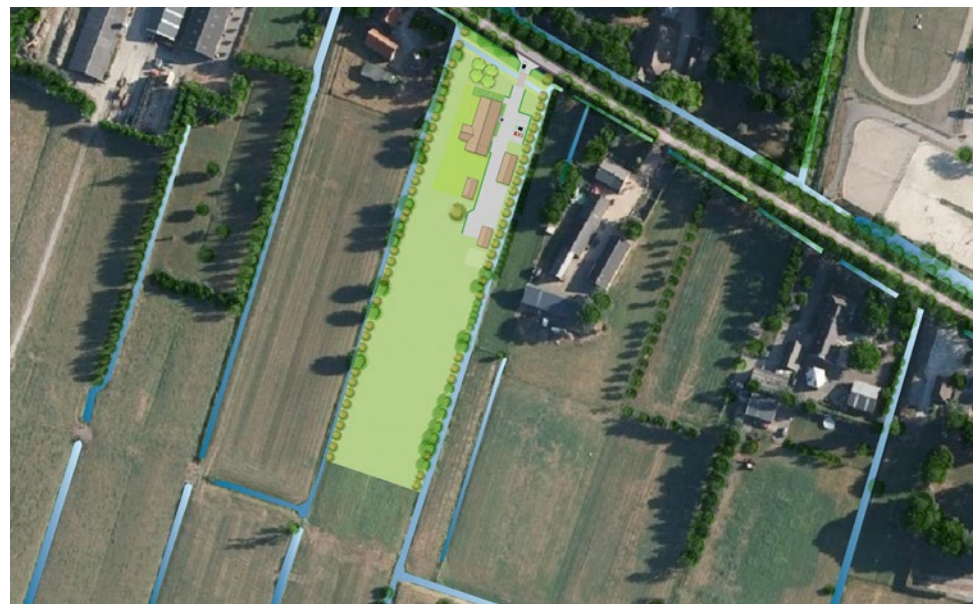
De kenmerken van het landschap (de lintbebouwing, het agrarisch karakter, de lineaire structuur met groene erfranden, streekeigen beplanting en passende hoogwaardige architectuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

De landschappelijke inpassing biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *er ontstaat één erfensemble*
- + *meer ruimte voor erfbeplanting*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak*
- + *plan past in de structuur van het lint en de omliggende polder en versterkt deze structuur ook*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Luchtfoto oude bestaande situatie plangebied.



Nieuwe landschappelijke erfinrichting van het erf.

Bronvermelding

Leidraad Handreiking Nieuwe functies op vrijkomende agrarische percelen, Provincie Utrecht, december 2014.

Landschapsvisie Provincie Utrecht.

Structuurvisie Rijnenburg; wonen in het landschap, december 2009.

Cultuurhistorische landschapsanalyse Polder Rijnenburg, DS, april 2007.

Bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht, vastgesteld 05-03-2015

Diverse documentatie en tekeningen, M1 Architectuur, 2019.

*www.ruimtelijkeplannen.nl
www.topotijdreis.nl*

Diverse beelden, google maps, bing maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl

colofon

Landschappelijke inpassing ten behoeve van de inpassing Nedereindseweg 511 te Utrecht en is vervaardigd door:



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In samenwerking met



In opdracht van een particulier

9 september 2020

