

Inpassingsplan**Sluis Noord 14 | Wijk bij Duurstede**

datum	22 februari 2024	
projectmedewerkers	Koen van Ham	Dolmans Landscaping Group
	John van de Zand	Buro SRO
opdrachtgever	Blok 8 BV	

Aanleiding

Aan de Sluis Noord 14 staat een voormalig steunpunt van Rijkswaterstaat dat onderdeel vormde van het sluizencomplex. Het steunpunt is sinds geruime tijd niet meer in gebruik. Rijkswaterstaat heeft de grond verkocht en initiatiefnemer heeft een plan voor een appartementengebouw op de locatie voorgesteld. Hiervoor wordt het bestaande gebouw gesloopt en vervangen door een appartementengebouw met 31 appartementen. De vorm van het gebouw, de hoogte en de ontsluitingsvorm zijn aangepast naar aanleiding van input van omwonenden.

Om het appartementengebouw binnen de context op een aantrekkelijke landschappelijke wijze in te passen is dit inpassingsplan opgesteld. Deze memo maakt daar onderdeel van uit en vormt een beknopte toelichting op de tekening van het inpassingsplan (bijlage).

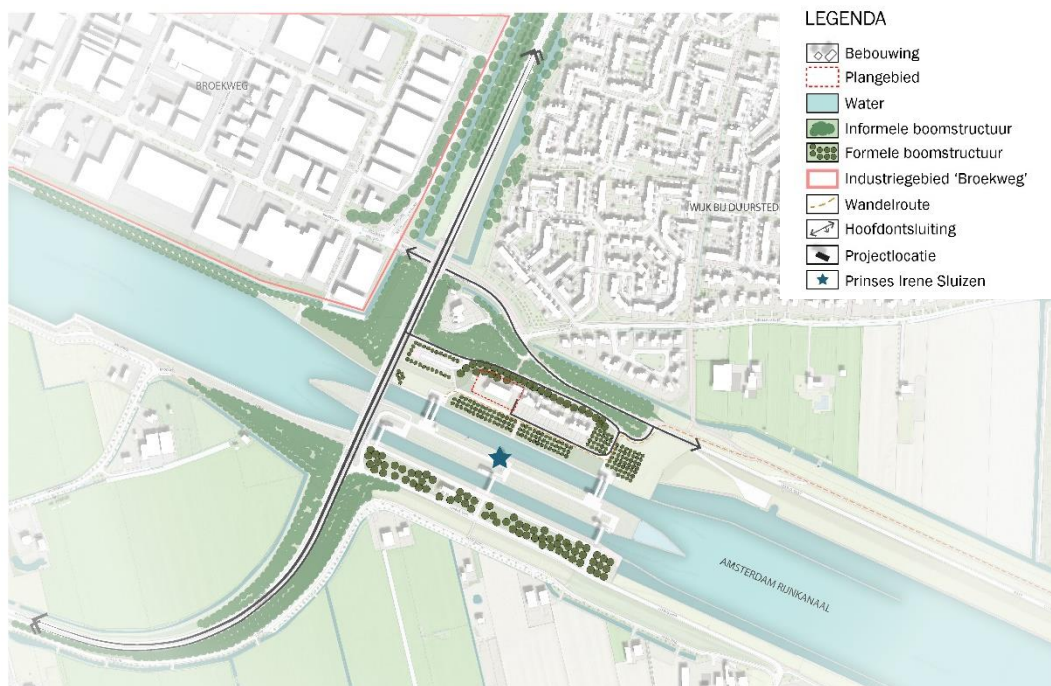


Ligging locatie binnen Wijk bij Duurstede

Ligging plangebied binnen landschappelijke en stedenbouwkundige context

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Wijk bij Duurstede en maakt onderdeel uit van het sluizencomplex Prinses Irenesluizen aan het Amsterdam Rijnkanaal. Het pand, van het voormalige steunpunt van Rijkswaterstaat, is gelegen aan een doodlopende weg even buiten de bebouwde kom. Aan de achterzijde van het terrein bevindt zich een 5-tal garageboxen in eigendom van derden. Deze garageboxen zijn

te bereiken via een erfdiensbaarheid. Direct ten westen van het plangebied staat een zendmast en ten oosten is een aantal voormalige arbeiderswoningen gelegen. Deze woningen, in drie blokken van respectievelijk 3, 5 en 4 woningen, zijn op royale percelen gelegen met diepe voor- en achtertuinen. De huidige bebouwing aan de noordzijde van het sluizencomplex vormt gezamenlijk een bebouwingscluster welke wordt omgeven door een grote fraaie groenstructuur. Daarbij valt het op dat de groenstructuur langs de Sluis Noord door zijn formele structuur duidelijk onderdeel uitmaakt van het sluizencomplex, maar ook zorgt voor een scheiding tussen het sluizencomplex zelf en de voormalige arbeiderswoningen en het steunpunt. Bomen staan strak in het gelid. De groenstructuur langs de Lekdijk Oost kent een minder formele structuur. Deze structuren worden niet aangetast.



Plangebied en context

Op redelijk korte afstand ligt de kern van Wijk bij Duurstede met alle dagelijkse voorzieningen. De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijventerrein Broekweg, dat aan de noordwestzijde is gelegen, is circa 500 meter. Via de N229 en Sluis Noord wordt het plangebied ontsloten voor auto's.

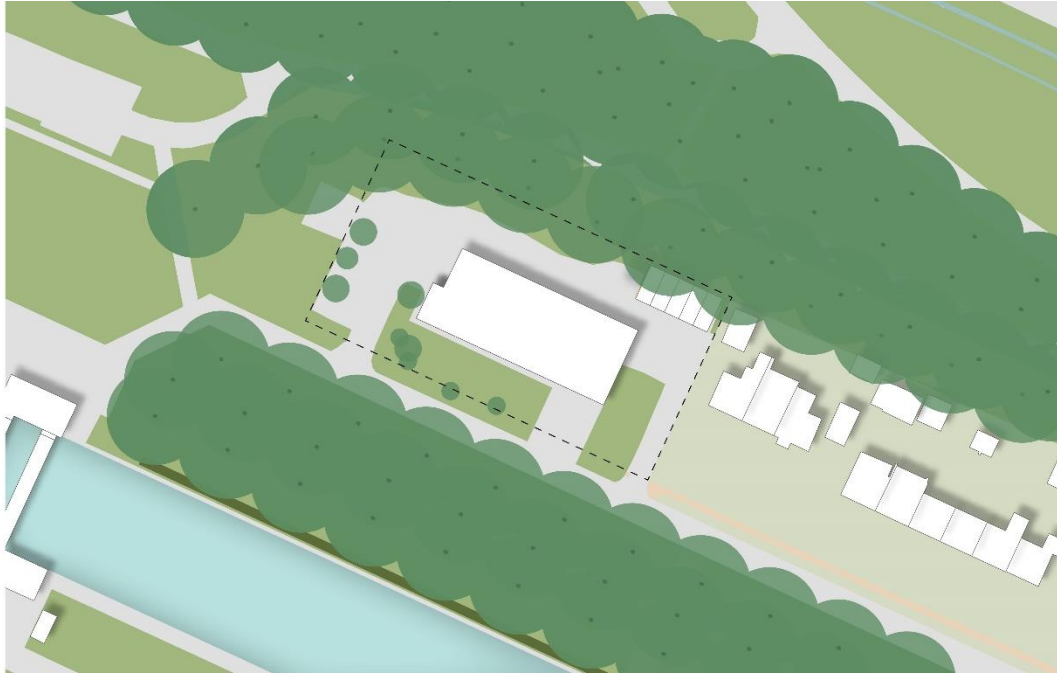


Bestaand sluizencomplex gezien vanuit het noordoosten.

Bestaande situatie en directe omgeving

Stedenbouwkundig

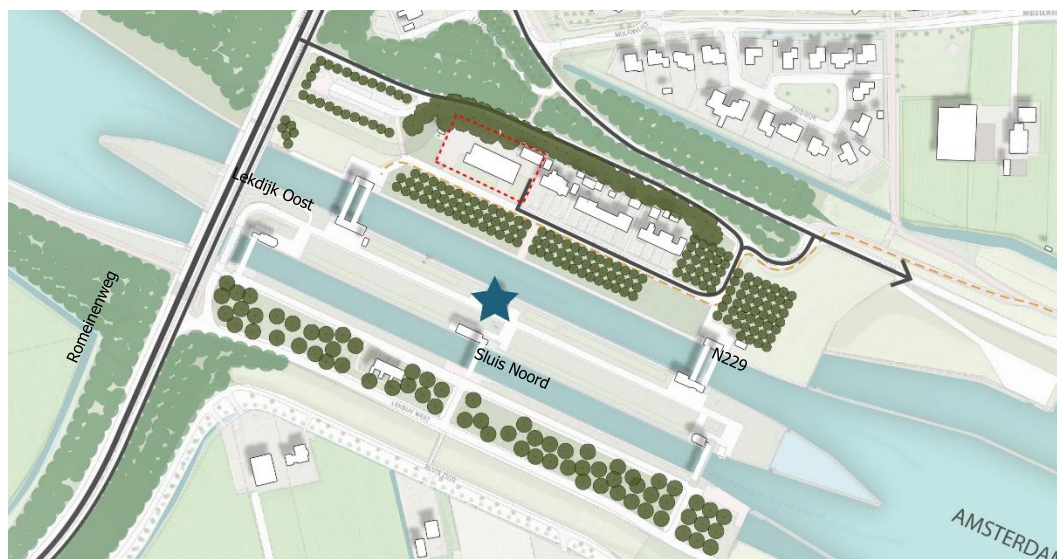
Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het sluizencomplex. Hier vormt de aanwezige bebouwing een 'strook' van diverse bebouwingselementen welke ruimtelijk/landschappelijk wordt gescheiden van het sluizencomplex door de aanwezige groenstructuur. De bestaande bebouwing bestaat uit een tweetal geschakelde volumes van circa één en anderhalve laag. Het lage gedeelte, met een afmeting van 7,5 x 39 meter, is gelegen aan de Sluis Noord. Het hoge gedeelte heeft een afmeting van circa 8 x 37 meter.



Plangebied in de bestaande situatie

Landschappelijk

De noordzijde van het sluizencomplex ligt landschappelijk tussen de boomstructuren die als grid zijn vormgegeven. Deze vormen nadrukkelijk onderdeel van het sluizencomplex. Het plangebied ligt als het ware opgespannen tussen deze 'groenblokken' die uit Lindes bestaan. Het parkeerterrein gelegen aan de westzijde maakt hier tevens onderdeel van uit. Direct langs het water van de sluizen staan over lange lengtes hagen van Veldesdoorn. Deze behoren tot het groenontwerp van het sluizencomplex. Ten noorden van het plangebied ligt de Lekdijk Oost. Tussen het plangebied en de weg ligt een houtwal bestaande uit bomen met onderbeplanting. Landschappelijk levert dit een duidelijke scheiding op met het sluizencomplex.



Plangebied en bestaande landschappelijk situatie sluizencomplex

Aan de oostzijde van het plangebied zijn woningen gelegen. Achtertuinen die grenzen aan de Lekdijk Oost zijn niet tot nauwelijks zichtbaar door de hier aanwezige groenstructuur. De voortuinen van de woningen, gelegen aan de Sluis Noord, hebben geen eenduidige inrichting en/of erfafscheiding. Kwalitatief levert dit een rommelig en minder fraai beeld op.

Het plangebied zelf ligt tussen de woningen aan de oostzijde en het parkeerterrein aan de westzijde. Er kan vanaf de Sluis Noord rondom het gebouw worden gereden. Aan alle zijden van het gebouw ligt verharding, waaronder een aantal parkeerplaatsen waar tevens een tweetal berken in de verharding staat d.m.v. een plantvak. Aan de voorzijde, aan de Sluis Noord, ligt een strook gras van ca. 11 x 27 meter met een tweetal berken, een conifeer en een kersachtige. Ten oosten en ten westen ligt eveneens nog een strook met gras van respectievelijk 21 x 9 meter en 17 x 3 meter. Hier bevindt zich een enkele berk.

Het plangebied heeft een omvang van in totaal 2.610 m². Het bestaande gebouw neemt daarvan ca. 595 m² in beslag. Het resterende deel betreft groen (720 m²) en verharding (1.295 m²). Het geheel maakt een verwaarloosde indruk en bomen zijn slecht onderhouden dan wel door verkeerd snoeien misvormd. De landschappelijke kwaliteit, voor zover daar sprake van is, is zeer gering. De volgende foto's geven een impressie van het plangebied in de bestaande situatie.



Westzijde van het plangebied



Zuidzijde plangebied aan de Sluis Noord



Westzijde van het bestaande gebouw



Noordzijde van het plangebied



Oostzijde van het plangebied



Zuidoostzijde plangebied aan de Sluis Noord



Overgang bestaande woningen (oostzijde) naar plangebied



Parkeerterrein gelegen aan de westzijde van het plangebied

Planvoornemen

Stedenbouw

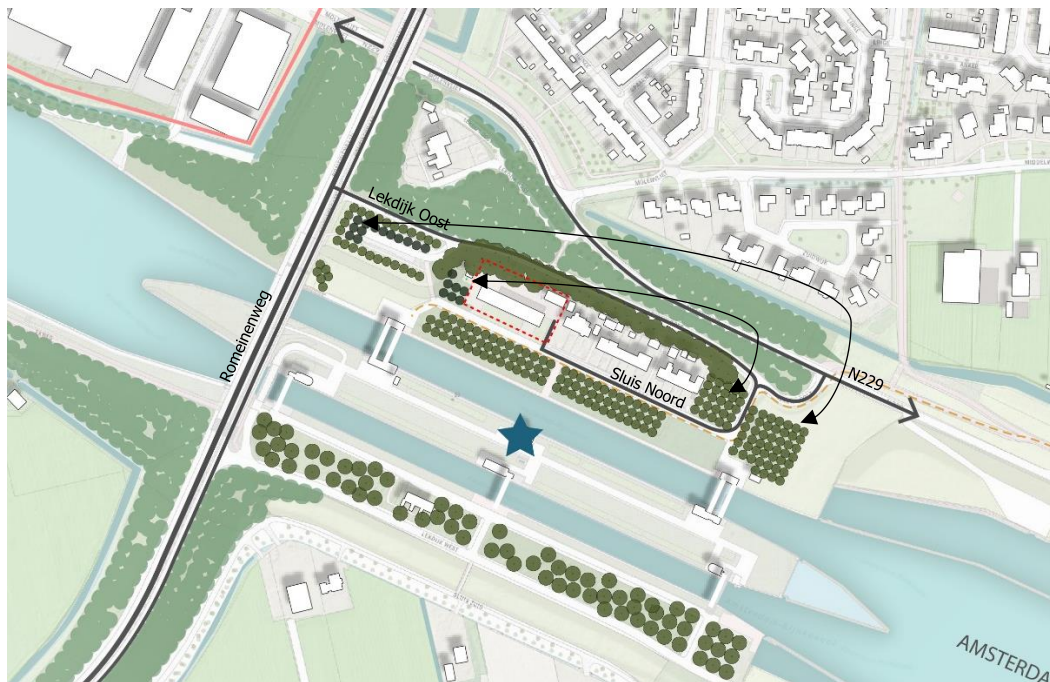
De nieuwbouw wordt binnen de context teruggeplaatst, waardoor stedenbouwkundig er nauwelijks wijzigingen optreden. Wel wijkt de nieuwbouw in hoogte af, maar met drie en vier bouwlagen en een hoogte van respectievelijk 10 en 13 meter, met uitzondering van de liftopbouw met een hoogte van ca. 14,5 meter, wordt dit als passend beschouwd. De vorm van het gebouw, de hoogte en de ontsluitingsvorm zijn aangepast naar aanleiding van input van omwonenden. De hogere zijde bevindt zich aan de zuidwestkant van het plangebied. De lagere zijde bevindt zich aan de zijde van de bestaande woningen welke uit twee lagen met een flauwe kap bestaan (en circa 7 meter hoog zijn), maar waar volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. Daarmee wordt stedenbouwkundig een goede overgang gemaakt met de bestaande woonbebouwing en wordt rekening gehouden met voldoende afstand tussen het beoogde appartementengebouw en de bestaande woonbebouwing (circa 16 meter). De hogere zijde vormt zo een aantrekkelijke 'kop' samen met het groen aan de zijde waar meer openheid aanwezig is en het hoger gelegen parkeerterrein van RWS, samen met het aanwezige groen. De 'voorzijde' van het appartementencomplex is georiënteerd op de Sluis Noord. Hier zijn tevens de buitenruimtes gesitueerd. Op de begane grond terrassen en op de verdiepingen balkons.

De 'kop' aan de westzijde komt meer in het groen te liggen dan de overige zijden van de locatie. Het terrein aan de zuid- en westzijde wordt aantrekkelijk heringericht met groen. Aan de noord- en oostzijde wordt het parkeren voor de nieuwe appartementen voorgesteld. Daarmee is het 'blik' min of meer uit het zicht, tussen het appartementengebouw en de aanwezige groenstructuur langs de Lekdijk Oost. De auto-ontsluiting van de nieuwe woningen vindt alleen aan de noordzijde via de Lekdijk Oost plaats.

Landschappelijk

Het appartementengebouw wordt ingepast binnen de landschappelijk context van het sluizencomplex. Daarbij wordt ingespeeld op het verder versterken van de aanwezige bomen- en hagenstructuur. Direct ten westen van het appartementencomplex wordt een nieuw bomengrid voorgesteld. Dit sluit landschappelijk aan bij de situatie aan de oostzijde. Hier is ook een meer gesloten grid toegepast. Daarmee wordt aangesloten bij het groter geheel en wordt het appartementencomplex door middel van het groen ingepast en verzacht aan de westzijde. De zichtlijn op de nieuwbouw vanaf de Romeinenbaan wordt gefilterd door de aanplant van Lindes. Ondanks de aanwezigheid van de zendmast en de ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse is er voldoende ruimte om deze bomen in het voorgestelde grid aan te planten.

Naast de inpassing van het appartementencomplex wordt het westelijk gelegen parkeerterrein van rijks-waterstaat gedeeltelijk heringericht. Daarbij worden de noordelijk strook parkeerplaatsen en het kunstwerk verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt eveneens een nieuw bomengrid van Lindes toegevoegd in aansluiting op de situatie aan de oostzijde van het sluizencomplex. Daarmee worden er meer bomen toegevoegd dan gekapt. Voor het maaiveld ter plaatse wordt voorgesteld om hier een bloem- en kruidenrijk grasmengsel toe te passen. Dit komt tevens de biodiversiteit ten goede.



Landschappelijk inpassing nieuwe situatie

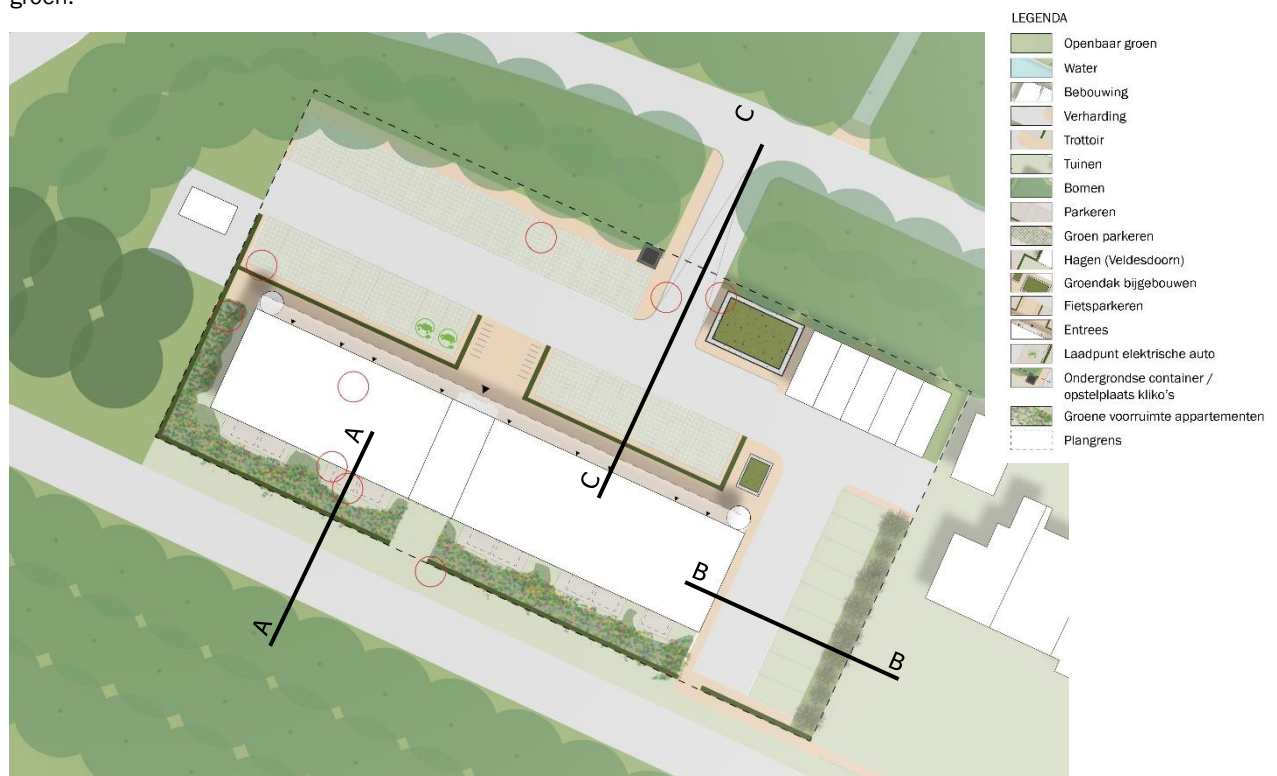
Het plangebied zelf wordt aan de zuid- en westzijde omgeven door een groene rand, die overgaat in het aangrenzende gazon, het grondgebied van RWS. De terrassen op de begane grond worden fysiek gescheiden door een haag rondom het nieuwbouwcomplex. Dit vormt een groene plint rondom de nieuwbouw. In de huidige situatie is de groenstructuur rondom het pand ook vrij open. De haag zorgt tevens voor een natuurlijke erfafscheiding van maximaal 1.2m. hoog. Gekozen is voor Veldesdoorn. Deze soort is in de directe omgeving van de projectlocatie meer toegepast, onder andere parallel aan de watergang als onderdeel van het sluisencomplex. Dit zorgt voor uniformiteit en versterkt de groenstructuur rondom het sluisencomplex. Tevens wordt een dergelijk haag rondom het zuidelijke parkeren toegepast om het beeld vanuit de aangrenzende woningen te verzachten. Het noordelijke deel van het parkeren wordt reeds door het bestaande groen ingepast.

Tussen de haag en de privéterrassen van het nieuwbouwcomplex wordt een robuuste en kleurrijke beplanting toegevoegd. In deze zone wordt geen hoog opgaand groen toegepast. Dit zorgt voor afbreuk van het sterk aanwezige grid van Lindes. Hoge bomen of beplanting verstoren dit aanwezige lijnelement. De hier voorgestelde beplanting, bestaat uit sierheester, vaste planten en siergrassen, vormt de aankleding van het terras en voorziet daarnaast in een natuurlijke afscheiding tussen privé en openbaar. Soorten die toegepast kunnen worden zijn onder andere Spierstruik, Blauwgras, Struiklimop, Aster, Ooievaarsbek en Duizendknoop (geen invasieve exoot). Deze strook heeft een breedte van ca. 5 meter. Daarmee ontstaat een natuurlijk en passende afscheiding tussen privé en openbaar, sluit goed aan bij het bestaande landschappelijke beeld ter plaatse en krijgt het gebied een extra kwaliteitsimpuls.

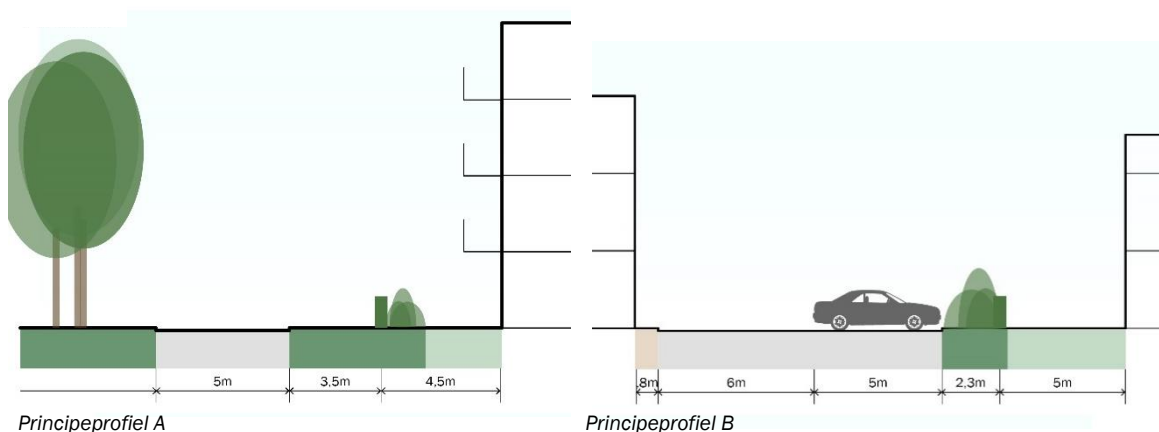


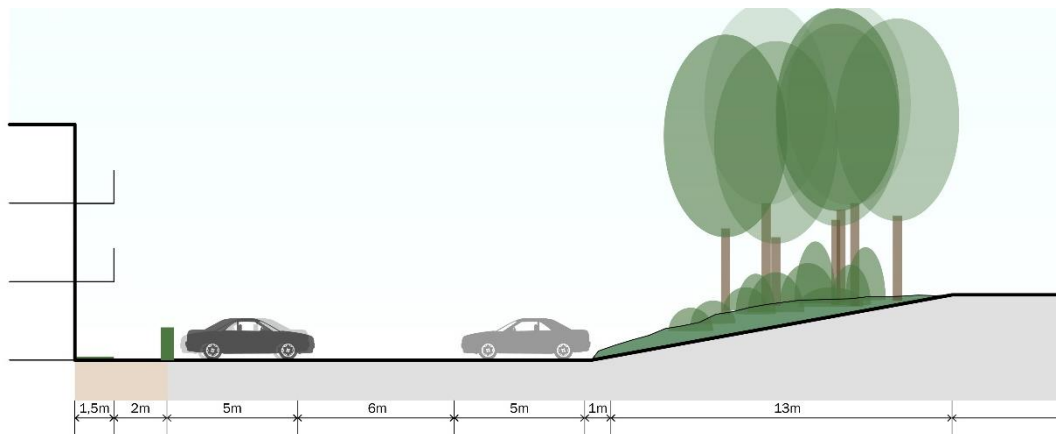
Beplantingssoorten als natuurlijk afscheiding tussen openbaar en privé

Direct naast de bestaande garageboxen, die geen onderdeel vormen van het plangebied, wordt de fietsenberging voorgesteld. Dit dient in vormgeving en materialisatie op elkaar te worden afgestemd. Deze kan worden voorzien van een groendak. Ten westen hiervan wordt een strook met parkeerplaatsen voorgesteld. Deze wordt onderbroken door de auto-ontsluiting naar de Lekdijk Oost en de voetgangersverbinding naar de Molenvliet. De ontsluiting heeft een breedte van ca. 6,5 meter inclusief het voetpad. Hiervoor zullen enkele bomen in de bestaande groenstrook moeten verdwijnen. Deze worden ruimschoots gecompenseerd op het naastgelegen (parkeer)terrein van RWS. Nabij deze entree is tevens ruimte voorzien voor een ondergrondse container of een opstelplaats voor klike's. Nabij de entree van het appartementencomplex wordt een aantal laadplaatsen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied worden eveneens parkeerplaatsen voorgesteld. Op de kop en aan de oostelijke perceelsgrens worden de parkeerplaatsen ingepast met een haag van Veldesdoorn, waarbij de oostelijke groenstrook een breedte van circa 2,5 meter heeft. Zo ontstaat aan de west-, zuid- en oostzijde van het plangebied een eenduidig beeld met groen.



Planvoorstel inpassing groen binnen de omgeving incl. aanduiding principeprofielen





Principeprofiel C



Planvoorbeeld herinrichting naastgelegen parkeerterrein

Voor het realiseren van dit inpassingsplan wordt vooraf een inrichtingsplan opgesteld en voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte en wordt met Rijkswaterstaat een bestuurlijke overeenkomst gesloten voor de inrichting van het naastgelegen parkeerterrein. Het geheel wordt toegevoegd door middel van een addendum aan de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft met de initiatiefnemer. Daarmee is de daadwerkelijke realisatie van de inrichting voldoende gezekerd.

Uitgangspunten

De herontwikkeling van deze locatie moet zorgvuldig ingepast worden en passend zijn binnen de context van de directe omgeving. Hierbij is het van belang om zowel stedenbouwkundig als landschappelijk aan te sluiten en zo mogelijk bestaande structuren te versterken. Hiervoor is een aantal uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. De uitgangspunten zijn:

- Het plangebied nadrukkelijk onderdeel uit laten maken van de strook met bebouwing aan Sluis Noord. De meest representatieve zijde situeren aan de Sluis Noord;
- Stedenbouwkundig aansluiten bij het bestaande (woon)gebied;
- Het hogere bouwdeel aan de 'groene' westzijde met een voldoende interessante kopgevel;
- Oriënteren van de woningen op de aanliggende straat (Sluis Noord);
- Bijgebouwen zoveel als mogelijk clusteren en afstemmen in vormgeving en materiaalgebruik;
- Auto-ontsluiting van het plangebied via de Lekdijk Oost ontsluiten;
- Parkeren op eigen terrein oplossen, liefst uit het zicht vanaf openbaar gebied en de naastgelegen woningen;
- Parkeerplaatsen uitvoeren als 'groene' parkeerplaatsen (grasbetonstraatstenen);
- Fietsparkeren voor bezoekers oplossen bij entree door middel van b.v. nietjes;
- Extra voetgangersontsluiting vanaf het parkeerterrein naar de Lekdijk Oost;
- Bestaande bomen waar mogelijk handhaven;
- Nieuwe bomen dienen streekeigen te zijn b.v. es, eik, linde, etc.;
- Hagen langs de parkeerplaatsen aan de oost-, zuid- en westzijde van het appartementengebouw. Een consistent beeld is daarbij van belang. Daarbij wordt Veldesdoorn toegepast;
- De private buitenruimte van het appartementengebouw, naast de terrassen, groen en eenvoudig inrichten. Daarbij wordt gedacht aan onder andere Spierstruik, Blauwgras, Struiklimop, Aster, Ooievaarsbek en Duizendknoop (geen invasieve excoot);
- Naastgelegen (parkeer)terrein van RWS (westzijde) wordt gedeeltelijk heringericht met extra bomen (zomerlinden) en onder begroeiing van een bloem- en kruidenrijk grasmengsel. Dit wordt extensief beheerd;
- Voor de inrichting van de buitenruimte dient een inrichtingsplan opgesteld te worden. Dit is in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.