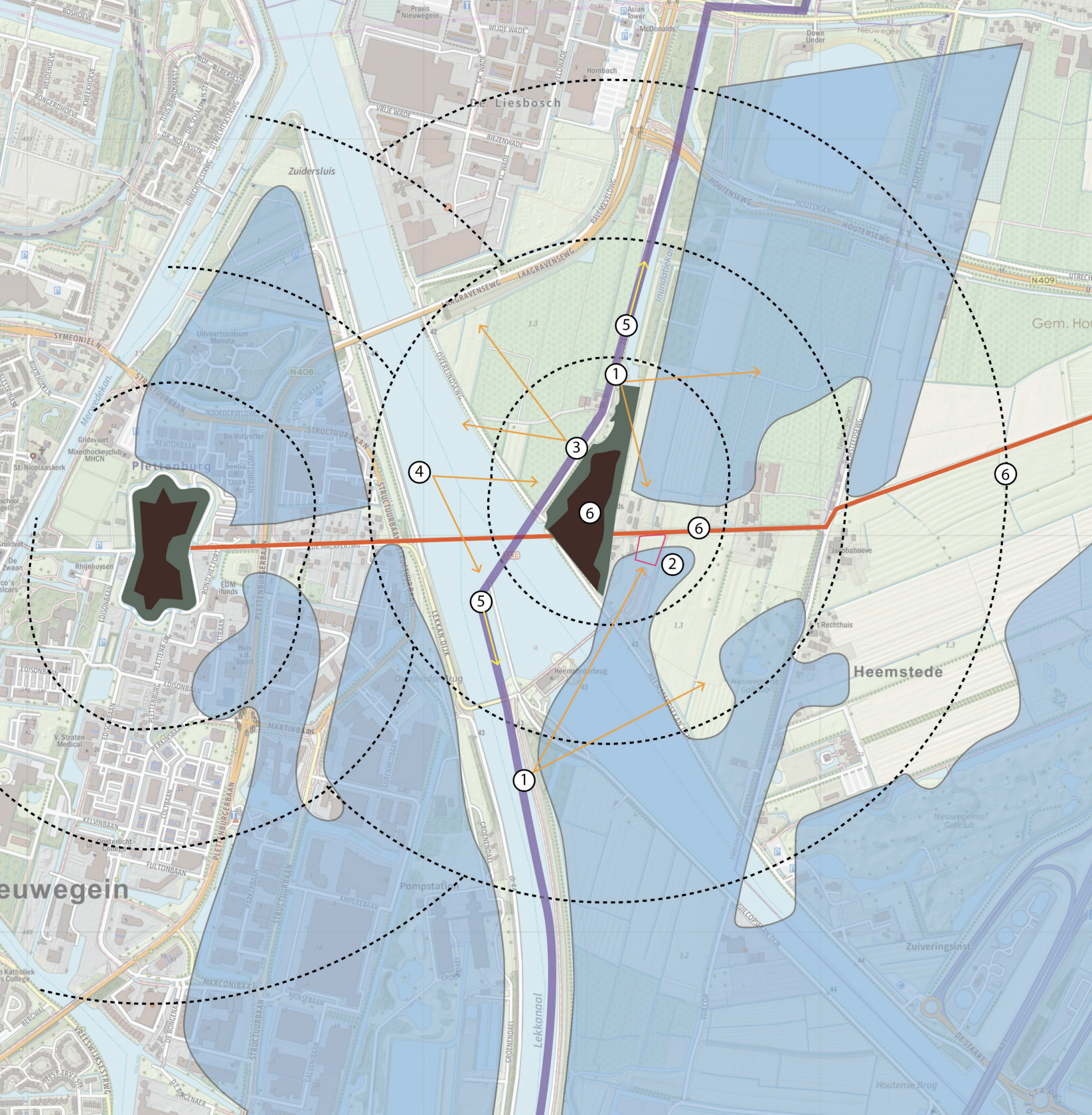




Strategisch landschap

Instandhouding van de visuele integriteit van de waterlinie bestaat uit het bewaren van de zichtbaarheid van de samenhang in het systeem en van de zichtrelaties tussen de elementen. Bij ontwikkeling is het ook van belang dat de schaal aansluit op die van het linie-element. De zes principes voor visuele integriteit die gehanteerd worden zijn:

1. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting inundeerbaar gebied;
2. Vanaf inundeerbaar gebied richting hoofdverdedigingslijn;
3. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting verdedigd gebied;
4. Vanaf verdedigd gebied richting hoofdverdedigingslijn;
5. Op de hoofdverdedigingslijn in de lengterichting;
6. Op en rondom forten, waterwerken en vestingen.

Uit onze analyse van de huidige ruimtelijke context blijkt dat deze ontwikkeling niet relevant is voor het standpunt en kijkrichting nummer 1 t/m 5. De beschrijving en beoordeling hiervan maken geen deel uit van dit advies. Vanwege de ligging aan de buitenring spelen diverse onderdelen uit nummer 6 een grote rol bij de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling:

- Versterken van karakter van het agrarisch boerderijenlint: gedeeltelijk open, vlak, groen niet-verhard karakter.
- Voldoende afstand ten opzicht van de acces
- Bestaande hoogteverschillen versterken om de relatie tussen acces en te inunderen gebied zichtbaar te maken: ontwikkel en versterk die eigenschappen bij grondgebruik
- Het hanteren van de principes van de verboden kringen: waarin hoge beplanting was uitgesloten en bebouwing slechts sporadisch en onder voorwaarden werd toegelaten - voornamelijk dat de bebouwing gemakkelijk verwijderbaar moest zijn.

OVEREINDESEWEG NAAST 34A NIEUWEGEIN

Op 10 september 2013 heeft het college besloten om in principe in te stemmen met de realisatie van twee woningen en een paardenstal met paardenbak aan de Overeindseweg 34a. De ontwikkeling maakt deel uit van de onderliggende grondtransacties die de bouw van de naastliggende fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal mogelijk hebben gemaakt. De paardenstal met bak is reeds gerealiseerd. De twee woningen zijn gepland bij de Overeindseweg 34a naast de aanlanding van de nieuwe fietsbrug.

Agrarisch cultuurlandschap

De Overeindseweg is de middeleeuwse ontginningsbasis van de cope-ontginning Overeind. Het transparante boerderijenlint met de laanbeplanting en een weterring aan de noordkant van de weg nog steeds een structurerend historisch element in het landschap. De kavelsloten staan onder een niet-haakse hoek op de weg aan. Aan de zuidkant zijn de kavels ter plekke drastisch ingekort door de aanleg van het kanaal.

Linie van Laagraven

Ondanks dat dit collegebesluit lang voor de toekenning van de UNESCO-status heeft plaatsgevonden, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing ten behoeve van de leesbaarheid van het landschap van de Hollandse Waterlinies van groot belang. Het document (Gebiedsanalyse Nieuwe Hollandse Waterlinie Laagraven) vormt mede de basis van de kwaliteitsbeschrijving. De linie van Laagraven is met zijn dubbele fortenring bijzonder in het geheel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze dubbelring kwam voort uit de militair-technische ontwikkelingen en het vanwege de landschappelijke kenmerken gecompliceerde inundatiesysteem. Dit in combinatie met de buitenring van forten en het verschuiven van de hoofd-weerstandslinje. In Laagraven komen beide ringen bij elkaar. Bij deze locatie komen drie belangrijke elementen bijeen: Acces Overeindseweg, de verboden kringen van de Batterijen aan de Overeindseweg en het onregelmatige inundatiegebied. Tussen een vestingwerk van eerste klasse en de kleine kring mocht slechts met toestemming van de minister van Oorlog gebouwd worden, en dan slechts met brandbare materialen, zoals hout en riet. Er golden bovendien beperkende bepalingen voor beplantingen.

Historische waarde van de beplanting op de Waterlinie

In de hoogtijdagen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie blijkt dat beplantingen op en rondom de forten een belangrijke militaire functie hadden. Boom- en struiksoorten werden in verschillende beplantingsvormen (lanen, hakhout, hagen, opgaande bomen, knotwilgen etc..) aangeplant en beheerd. De functies van de beplanting liepen afhankelijk van de plek en de beplantingsvorm uiteen. De beplanting diende vooral als barrière, camouflage, gezichtsdekking en leverancier van gebruikshout. (Bron: Probos, Quickscan Historische waarde van de beplanting op de Nieuwe Hollandse Waterlinie)

Amsterdam Rijnkanaal en Fietsbrug

De locatie vormt een cruciaal punt in de landschappelijke en cultuurhistorische beleving van een belangrijke recreatieve fiets route.

Kwaliteiten

- Langs de Overeindseweg valt het strategisch landschap samen met het oorspronkelijke agrarische landschap, dat vlak en gedeeltelijk open is. De oorspronkelijke landschappelijke context van de linie is langs de Overeindseweg goed bewaard gebleven.
- Bepalend voor het beeld en de structuur zijn de ligging in het open (maar verstedelijkte) rivierengebied, het historische boerderijenlint langs de Overeindseweg en het rechte tracé van de Overeindse-Langeweg richting Houten.
- Aan de bebouwde Overeindseweg is er duidelijke relatie met de Batterijen, een van de verdedigingswerken van de buitenring.
- De schootsvelden van deze batterijen reiken tot halverwege de Langeweg.
- Het inundatiegebied aan de oostzijde van het kanaal is tot aan de keerkade (Heemstedeweg - Koppeldijk) grotendeels vrij van bebouwing, maar deels verdicht met bossages en boomgaarden.
- De locatie bevindt zich precies op de overgang van de camouflerende boombeplanting rondom de batterij en het open weide- annex inundatiegebied. De beplanting op en rondom forten had, naast deze maskerende functie ook nog de functie van barrièrevorming en als leverancier van gebruikshout.

Strategie

Bij deze ontwikkeling zien wij het leesbaar houden van de (cultuur)historische gelaagdheid in het landschap als een cruciale ontwerpogave. Conceptueel kunnen deze tijdslagen als volgt gestalte krijgen:

1. Middeleeuwse cope-ontginning met de Overeindseweg als ontginningsbasis van het half transparante boerderijenlint, door middel van bebouwingsrichting, routing, zonering en compact erf-ensemble.
2. Nieuwe Hollandse Waterlinie met de ligging in de 1e verboden kring (binnen 300 meter) door middel van materiaalgebruik: hout.
3. In het landschap 'Anno nu' toegevoegde woningen, door middel van vormgeving en architectuur.

Deze schets is geen blauwdruk. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Project
Datum:
Locatie:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
april 2022 (aangepaste schets)
Overeindseweg naast 34a
Jeroen van Nuland, Buro SRO
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



huidige situatie



toekomstige situatie

Randvoorwaarden

Landschap

- Nieuwbouw minimaal 15 meter afstand van de acces Overeindseweg, zodat de zichtrelatie tussen Fort de Batterijen en de Overeindseweg onaangetaast blijft.
- Bouwen op het hogere deel van het terrein. De lagere delen van het terrein blijven open (suggestie inundatie).
- Gebouwen en landschappelijke elementen ondersteunen en versterken de kavelrichting.

Erf

- Ontwikkel het cluster als een compacte, samenhangende eenheid in het landschap.
- Scheidingen tussen de individuele percelen zijn visueel ondergeschikt.
- Zorg voor een afwisselend erfsilhouet met een goede balans tussen open en besloten en voldoende privacy.
- Creëer een duidelijke zonering, waarbij de diverse erfdelen op een logische en passende manier aansluiten op de condities en landschappen rondom: boomgaard lands de weg, (open) weide aan de kant van het open landschap, laag liggend/natter gedeelte in aansluiting op het inundatieveld, voldoende beschutting en privacy aan de zijde van de aarden wal van de aanlanding van de fietsbrug, ook i.v.m. inkijk vanaf dit hoge talud.

Gebouwen

- De gebouwen hebben een landschappelijk karakter door de langgerekte en eenvoudige massavorm en de toepassing van eenduidige kapvormen.
- Uitgevoerd in hout en/of glas, dakbedekking: riet of hout.
- Enige variatie is gewenst, maar door voor alle vier de gebouwen één duidelijk thema en overeenkomstige (stijl) kenmerken te kiezen ondersteunt en versterkt de bebouwing de samenhang van het erfcluster als geheel. Zo valt de ontwikkeling niet uiteen in kleine losse erfjes.
- Er is een (subtiel hiërarchisch) onderscheid tussen de beide woningen. De woning aan de wegzijde richt zich op het lint en is in uitwerking en volume wat voorname/belangrijker dan de tweede woning erachter en de beide bijgebouwen.
- De woningen zijn herkenbaar als een toevoeging uit de huidige tijd, maar contrasteren niet met de oorspronkelijke/historische bebouwing.
- Geen sterke kleurverschillen, de nadruk ligt op de volumes, gebouwen vallen niet uiteen in losse elementen en vlakken.

Inrichting en beplanting

- Beplantingsplan voor de nieuwe context op basis van het historisch gebruik: Hoogstamfruit, paardenkastanje en haag van liguster of veldesdoorn als agrarische uitstraling naar het lint. Doornenhaag van meidoorn, sleedoorn of stekelbrem (1,5 m hoog en 1 m breed) en opgaande bomen (iep, esdoorn, populier) als camouflage en barrière in relatie tot de Batterijen.
- Parkeren is met zorg ingepast en niet zichtbaar vanuit de omgeving.
- De verharding is tot het minimum beperkt.
- Groene natuurvriendelijke oevers.
- Boomgaard en hooiland inzaaien met inheems kruiden- en faunarijk.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

toekomstige situatie



referentie nieuwe woning op fort Blauwkapel
<https://rhaw.nl/projecten/blauwkapel-forthuis>

referentie hedendaagse architectuur
<https://www.architectuur.nl/project/biobased-materialen-in-geknikt-houten-huis/>

referentie in hout en glas
<https://www.aluboeijen.nl/fortwachterswoning-poederoijen>

referentie fortwachterswoning
<https://pietheineek.nl/>

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl