



Landschappelijke inpassing Waardsedijk 19, Snelrewaard

18 december 2018

In opdracht van ARCO architecten



Oog voor buitenruimten



Waardsedijk 19 Snelrewaard

18 DECEMBER 2018

Is voorbereid door:
Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.
Postbus 67
2860 AB Bergambacht

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

•	<i>Inleiding</i>	<i>7</i>
•	<i>Inventarisatie / analyse</i>	<i>9</i>
	<i>Projectgebied in bredere omgeving</i>	<i>10</i>
	<i>Projectgebied ingezoomd en kadastraal</i>	<i>11</i>
	<i>Fotobeelden bestaande situatie</i>	<i>13</i>
	<i>Historie</i>	<i>18</i>
	<i>Landschappelijke hoofdstructuur en kwaliteit</i>	<i>19</i>
	<i>Provinciale ruimtelijke verordening</i>	<i>20</i>
•	<i>Aanbevelingen</i>	<i>23</i>
	<i>Landschappelijk inpassingsplan</i>	<i>24</i>
	<i>Referentiebeelden</i>	<i>25</i>

Inleiding

Aanleiding

Opdrachtgever ARCO architecten heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten gevraagd een landschappelijk inpassingsplan op te stellen voor de locatie aan de Waardsedijk 19 te Snelrewaard.

De huidige situatie laat een nieuw gebouwde woning met gesaneerde buitenruimte zien. Ter plekke is een lengtesloot in oostelijke richting verplaatst waardoor ruimte is ontstaan voor een betere inpassing van de reeds gebouwde woning.

Doel

Doelstelling is de nieuwgebouwde woning met omliggende tuin op landschappelijke wijze in te passen waarbinnen zowel de wensen voor bewoners als landschapsbeleid worden ingepast. Het doel is een positieve kwaliteitsslag te realiseren qua beeldkwaliteit waarbij de herinrichting van de buitenruimte een aanwinst vormt voor de landschappelijke kwaliteit voor de Waardsedijk en omgeving.

Aanpak

Via een landschappelijke verkenning en analyse van verschillende landschappelijke aspecten en beleidsstukken worden aanbevelingen gedaan voor de landschappelijke inpassing van de situatie. Met referentiebeelden wordt een beeld geschetst van de voor ogen zijnde beeldkwaliteit en beplantingseffecten.



Projectgebied (bron: Bing maps)



Projectgebied ingezoomd (Bron: Bingmaps)



Kadastrale kaart (Bron: kadastralekaart.com)



Luchtfoto (met oude situatie)



1. Zicht vanaf Waardsedijk op plangebied



2. Zicht op weide aan oostzijde van de nieuwe woning met sloot



3. Zicht op nieuwe woning vanaf Waardsedijk met op achtergrond loodsen Jan Snel



4. Zicht vanaf Waardsedijk op (schuin) overburen (noordoostzijde)



5. Zicht overzijde (noordwestzijde) Waardsedijk, een open landschap met lange zichtlijnen



6. Zicht op woning vanaf Waardsedijk in noordoostelijke richting



7. Erf/woning van de buren aan de zuid-westzijde van de Waardsedijk



Luchtfoto (met oude situatie)



1. Woning vanaf erf



2. Zicht op weide vanaf het erf



3. Achterzijde van de woning



4. Schuur en achterzijde van de woning



5. Achterzijde schuur en woning vanaf erf



6. Zicht op weide langs woning en Hollandse IJssel (in noord oostelijke richting)



7. Zicht op loods van Jan Snel



Luchtfoto (met oude situatie)



1. Zicht op achterzijde van het terrein richting erf van zuidwestelijke burens. Incl. verhoogde waterkering.



2. Zicht op achterzijde van het terrein en aangrenzende hoogstamboomgaard (zuidwestelijke richting)



3. Zicht op terrein woning nr 18 met boomgaard en paardenbak (zuidelijke richting)



4. zicht op tussenruimte schuur en woning (in noordelijke richting)



5. Zicht op schuur van buren en achterzijde terrein (zuid oostelijke richting)

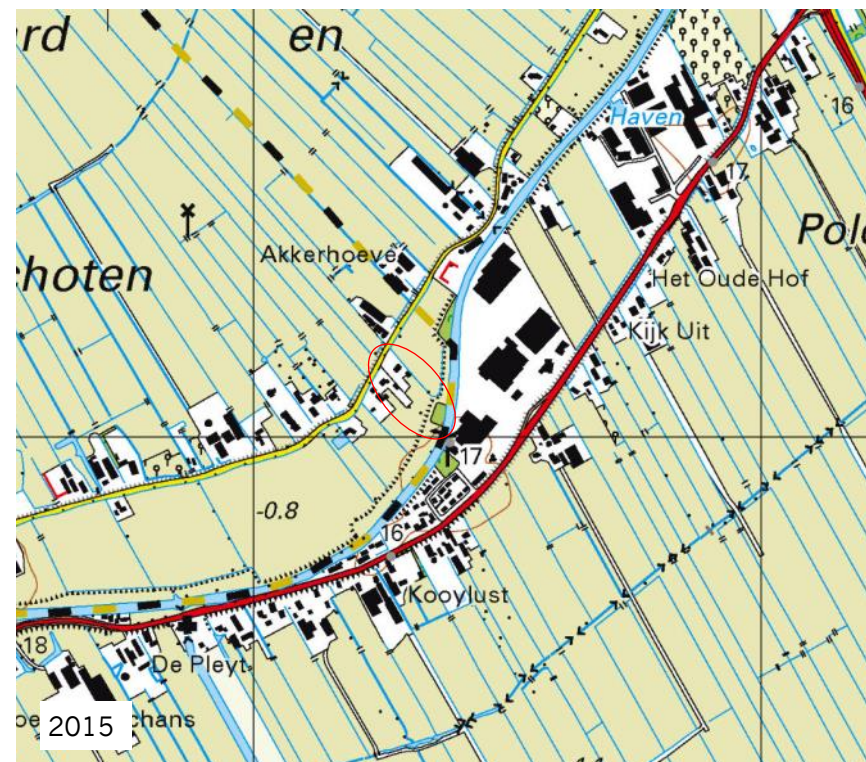
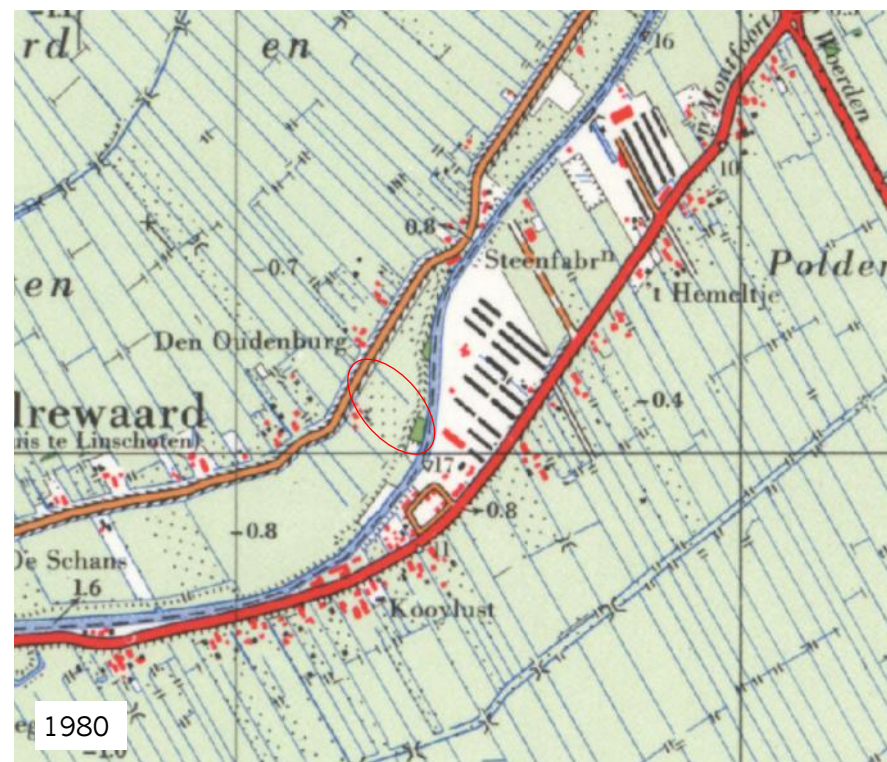
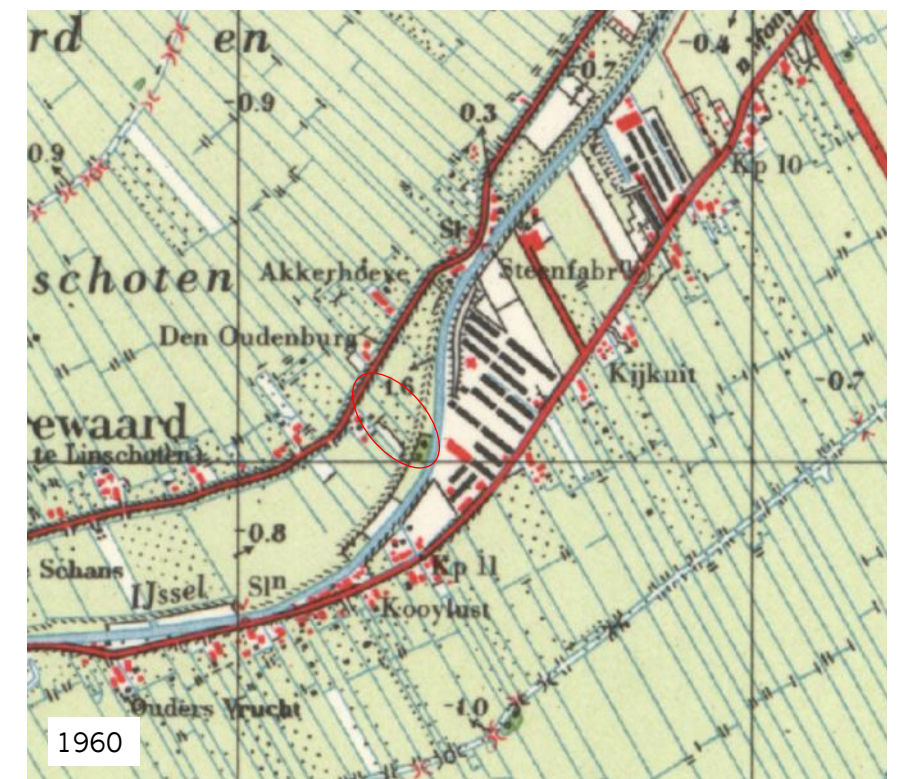
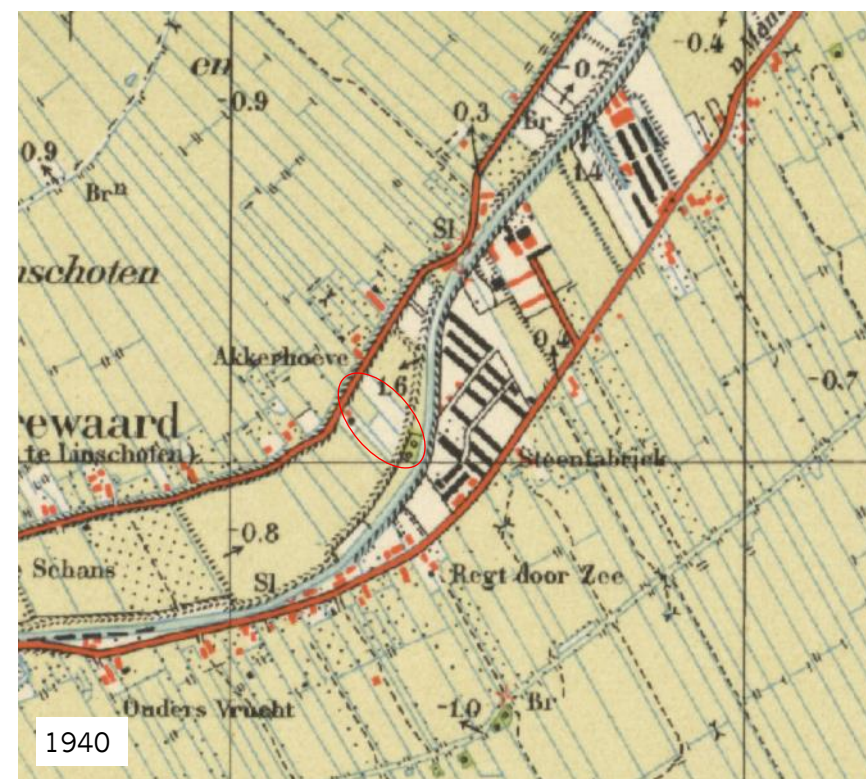
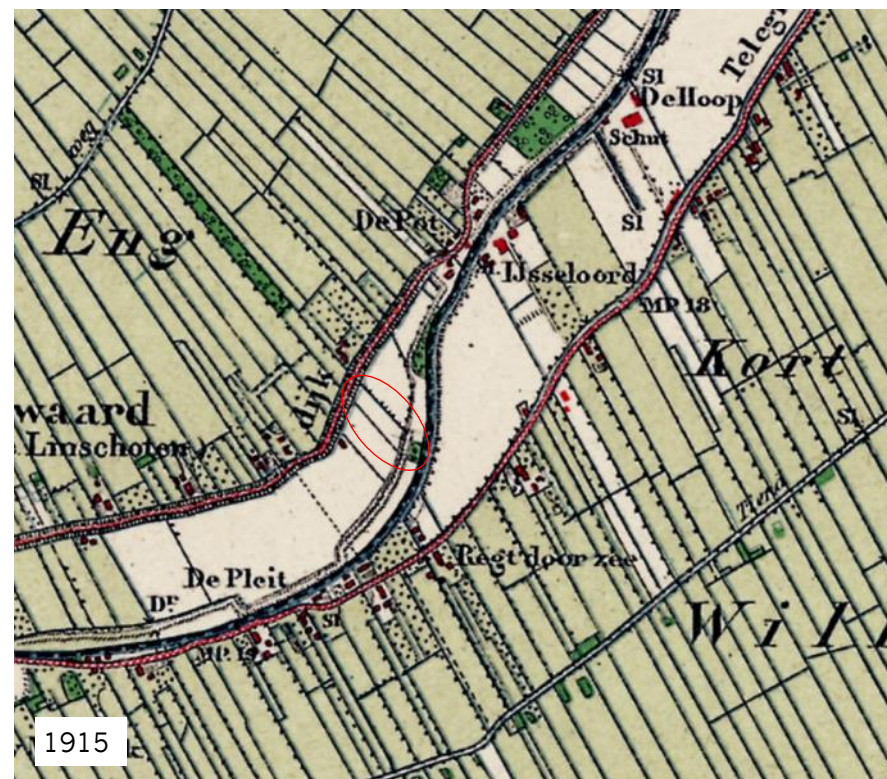


6. Zicht op schuur terrein en schuur van naastgelegen buren richting achter (in zuidelijke richting)



7. Inrit van de garage

Historie



Historische kaarten (bron: Topotijdreis)

Op de historische kaarten is goed te zien dat de Waardsedijk al een oude dijk is langs de Hollandse IJssel, eveneens de Willeskop aan de zuidzijde van de rivier.

Opvallend waren de vele in het verleden aanwezige boomgaarden. Veel van deze boomgaarden zijn in de laatste decennia verdwenen. Hierdoor is het besloten karakter van de stroomruggen langs de Hollandsche IJssel de laatste tijd veranderd naar open weidegebied met weinig onderscheiding tot de aangrenzende open slagenverkaveling van het veenweidegebied.

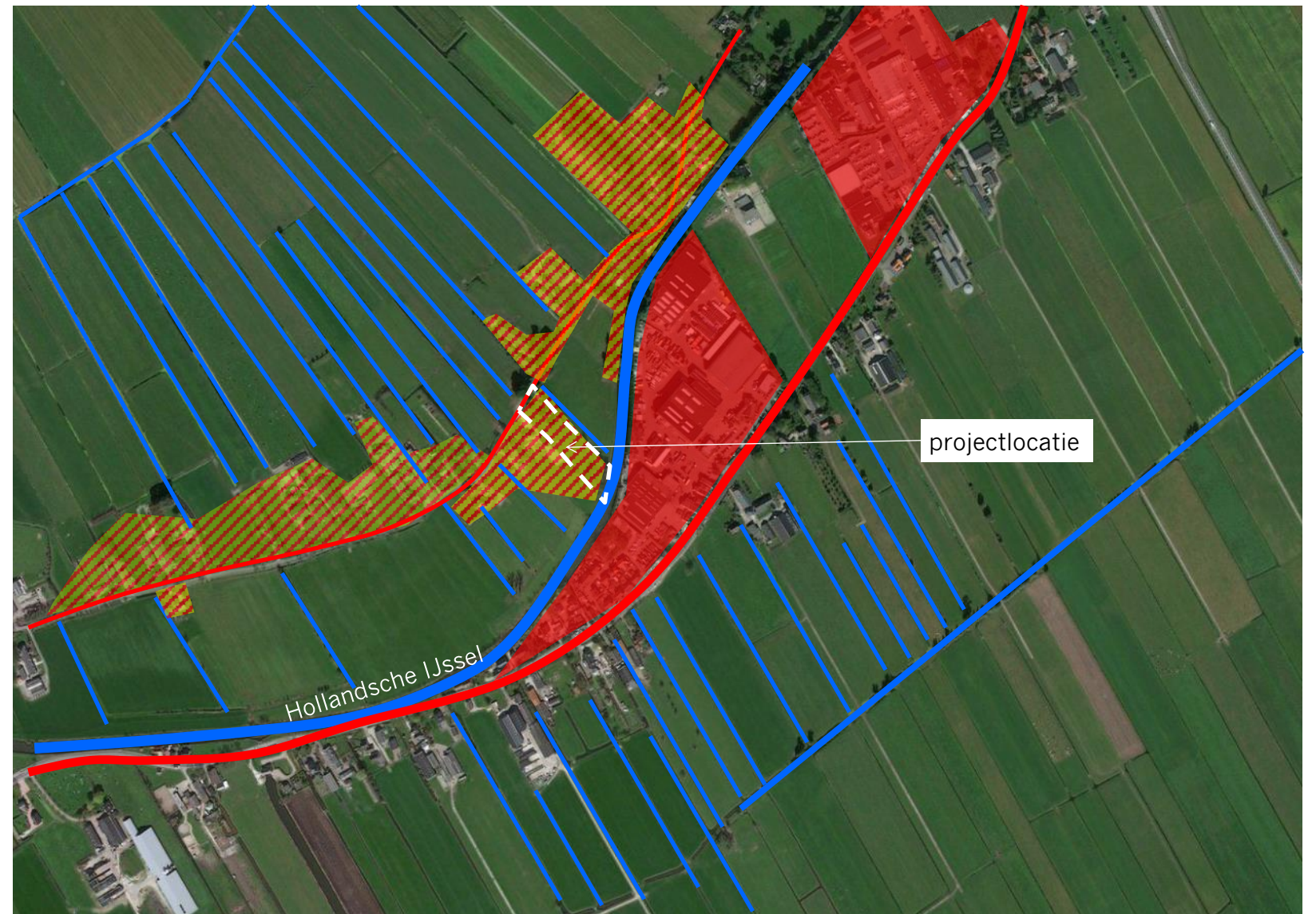
Van 1936 tot met 1980 was er op de plaats van bouwbedrijf Jan Snel, aan zuidzijde van de IJssel een steenfabriek aanwezig. Heden is de locatie in gebruik als montage en opslag van mobiele verhuur units.

Landschappelijke hoofdstructuur en kwaliteit

Het landschapstype wordt gekenmerkt door het slagenlandschap. Dit kenmerkt zich door lange rechte kavels gescheiden door sloten. Het landgebruik is voornamelijk weide. Afgewisseld met woon- en agrarische clusters.

Aan de zuidzijde van het projectgebied loopt de Hollandsche IJssel met daarlangs het dijklichaam. Ten noorden van de Waardsedijk wordt het landschap gekenmerkt door de typische slagenverkaveling. Ten zuiden van de Waardsedijk zijn bredere kavels terug te vinden. Door de kanalisering van de Hollandsche IJssel behoren getijden en overstromingen van de uitwaarden tot het verleden waardoor het gebied een andere invulling heeft gekregen. Waar vroeger nog veel boomgaarden terug te vinden waren heeft er een verschraling plaatsgevonden naar eenvoudige inrichting met gras.

Met de bouw van modernere woningen eind 20e eeuw is het landelijke karakter van het gebied veranderd. Het agrarisch karakter van weiland en boomgaard is veranderd naar woning met tuin. Ten zuiden van de Hollandsche IJssel bevindt zich de bedrijfslocatie van Jan Snel. Ter afscherming van het opslagterrein is een gebiedsvreemde coniferen haag geplaatst. Echter worden units dermate hoog opgestapeld dat deze boven deze haag uitkomen waardoor dit een ongewenste impact heeft op de kwaliteitsbeleving van de omgeving.



Openheid en grasland



Voormalige woning met op achtergrond loodsen en opgestapelde units Jan Snel

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

In het PRV Utrecht staan de regels beschreven waaraan de ruimtelijke plannen binnen de provincie Utrecht moeten voldoen. De volgende drie punten uit het PRV zijn relevant voor de locatie;

- Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur
- Artikel 1.8 Landschap
- Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves en –linten

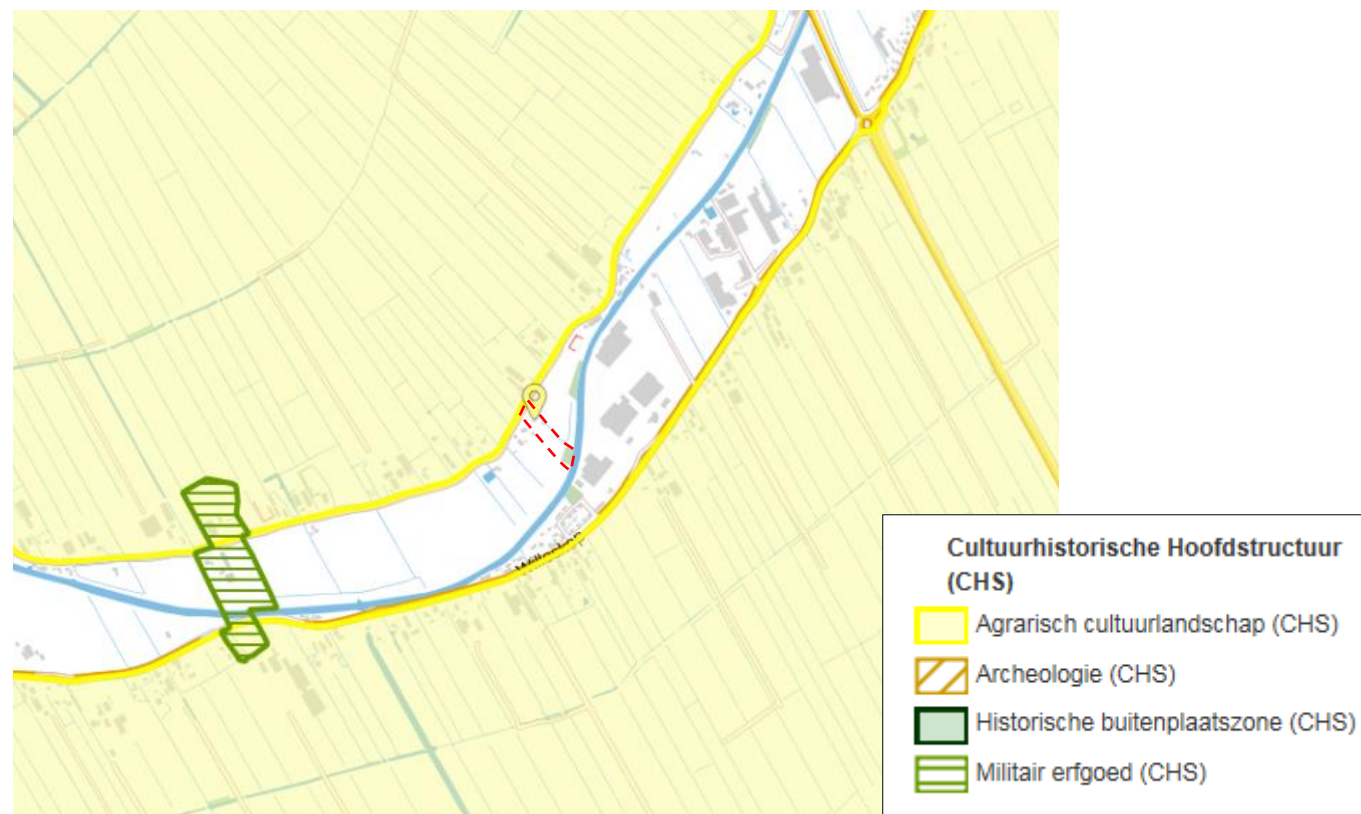
Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Aan de overzijde van de Waardsedijk is het wel onderdeel van het ‘Agrarische cultuurlandschap’.

Dit houdt in: Behoud door ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt. De cultuurhistorische waarde ligt met name in:

- de aanwezige ontginningsstructuur en –richting;
- de structuur en maatvoering van de boerderijlinten;
- het waterbeheersingssysteem.

Ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat aangeduid is met ‘Agrarisch Cultuurlandschap’. Het plangebied valt hier buiten. Echter kan er bekeken worden om het bestaande karakter van het aangrenzende cultuurlandschap te respecteren en een goede landschappelijke aansluiting te geven op dit waardevolle landschapstype.



Landschap

Het plangebied behoort tot het landschap Groene Hart. De punten waarmee rekening dient te worden gehouden voor een nieuw ruimtelijk besluit zijn binnen dit artikel;

- Dat er regels zijn voor de bescherming voor de Kernkwaliteiten van het Groene Hart;
- Er geen nieuwe bestemmingen en regels komen die leiden tot een onevenredige aantasting van het plangebied;
- Binnen de toelichting duidelijk moet worden welke kernkwaliteiten er naar voren komen in het plangebied en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.
- Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.



Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves en - Linten

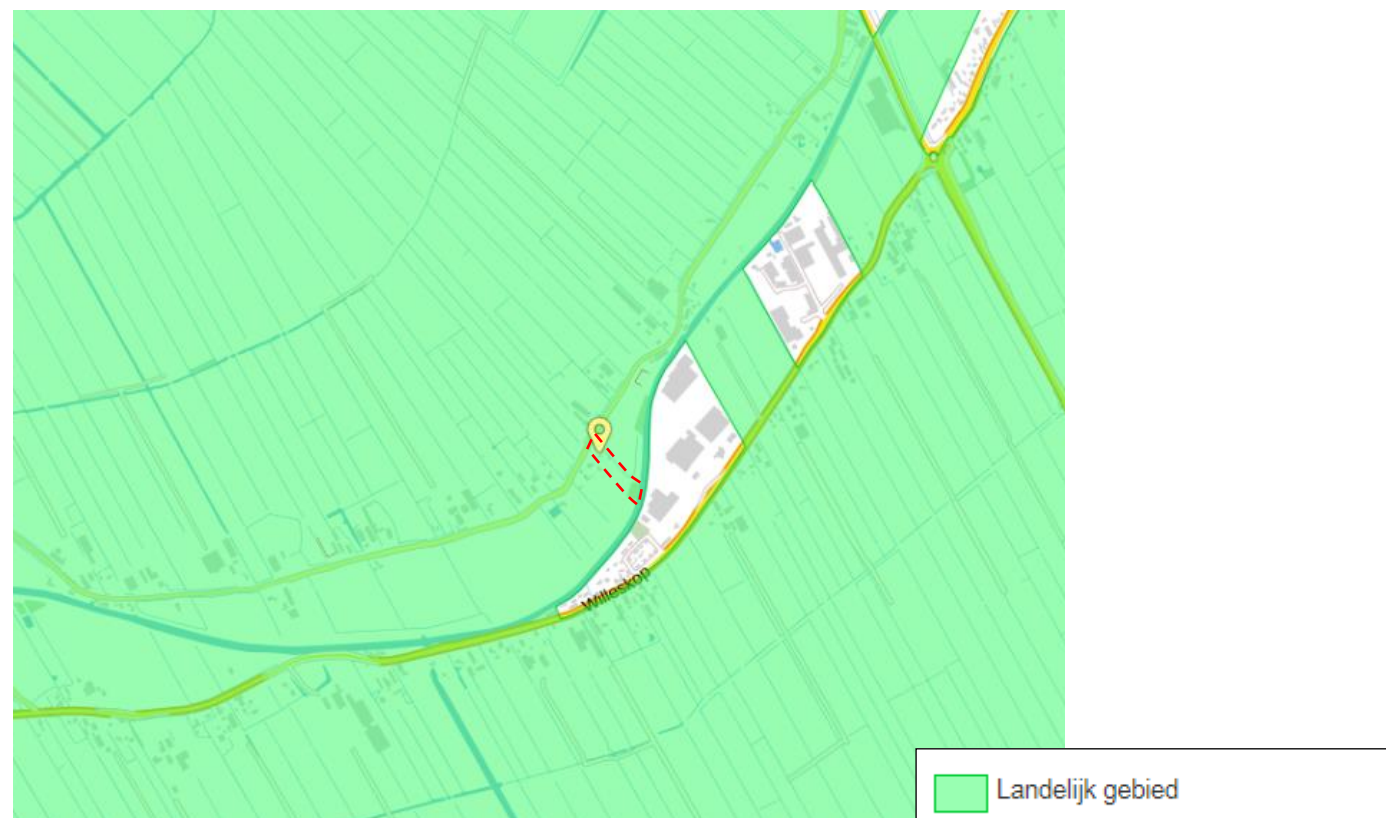
Binnen de bebouwingsenclaves of bebouwingslinten mag er verstedelijking plaatsvinden indien er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

- De ruimtelijke kwaliteit moet gelijktijdig met de verstedelijking worden verhoogd;
- De bebouwing vindt niet plaats buiten de bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- Geen onevenredige aantasting van omringende functies;
- De omvang moet in verhouding staan met de omgeving;
- In de toelichting moet worden beschreven waaruit blijkt hoe aan bovenstaande eisen is voldaan;
- Het project dient een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten met de analyse van bestaande kwaliteiten.

Voor het verhogen van ruimtelijke kwaliteit zijn er de volgende mogelijkheden:

- Herstel waardevolle bebouwing;
- Afbraak van storende bebouwing en of sanering van storende functies in samenhang met vesting van gewenste functie;
- Op naastgelegen onbebouwde kavels kan herstel plaatsvinden van waterlopen, landschapsstructuren en herstel van doorzichten en dergelijke.

Analyse: In de planvorming dient met deze uitgangspunten rekening te worden gehouden.



In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen zijn de belangrijkste kenmerken van het Utrechtse landschap opgenomen. Voor het Groene Hart zijn de volgende kernkwaliteit van belang en dienen ook behouden te blijven:

- Openheid;
- (Veen) weidekarakter, incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.;
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

De Kernkwaliteiten dienen gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Hierin ligt de focus op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- Openheid en intimiteit;
- Rust en reuring;
- Oude en nieuwe overgangen.

Openheid en intimiteit; Open polder, blokontginning, opstreckende ontginning petgaten en plas-sen, droogmakerij en waard. Waarbij de belangrijkste uitwerkingen voor dit gebied zijn; Zorgvuldig omgaan met de lege ruimte van de open polders, terughoudendheid met betrekking tot het toevoegen van elementen, behouden van oude en van recente landschapselementen, de lijnen van de linten en de achterkades blijven de hoofdrichting van de openheid bepalen.

Rust en reuring; Velden, rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone en aandachtsgebied. De toepasselijke uitwerking ambities zijn; Respecteren en benutten van de verschillen in dynamiek, focus op het vergroten van de contrasten in 'rust en reuring' tussen de agrarische landschappen van de Velden en de meer dynamische landschappen van de Zones, met name de oude stroomruggen. Aansluiting bij de lokale schaal en bij rust en ruimte en contrast tussen het natuurlijke buitendijkse en het stedelijke binnendijkse behouden.

Oude en nieuwe; Scherpe oude grenzen, geleidelijke oude overgangen, nieuwe overgangen tussen stad en land, aandachtsgebied en nieuwe grenzen. De belangrijkste ambitie uitwerkingen zijn; Extra aandacht voor de vormgeving van de Groene Ruggengraat bij scherpe oude grenzen en bij nieuwe grenzen het asymmetrie in schaal en tempo is leidend voor ontwikkeling.

Analyse: In de planvorming dienen met deze uitgangspunten rekening te worden gehouden.

Landschappelijk inpassingsplan

Het plangebied is gelegen aan de Waardsedijk te Snelrewaard. Een buurtweg met landelijk karakter. Ter plaatse van het plangebied is een bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Het plangebied is gelegen buiten de cultuurhistorische hoofdstructuur. Echter met de landschappelijke inpassing wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aangrenzende agrarische cultuurlandschap. De ontginningsstructuur en richting wordt binnen het plan gerespecteerd. Dit wordt extra ondersteund door het aanbrengen van knotwilgenrij langs de watergang wat enerzijds een versterking van de landschappelijke hoofdstructuur betekend en tevens een contrast laat zien tussen de structuur van erfclusters binnen het boerderijlint en het open weidegebied.

Het projectgebied bevindt zich binnen de open lintbebouwing langs de Waardsedijk.

Binnen het plangebied vind geen extra verstedelijking plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Ondanks dat wordt er binnen het plan wel rekening gehouden met de landschappelijke kernwaarden.

De kavel biedt ruimte voor het inpassing van een streekeigen groene omranding van de kavel. Een grasberm met knotwilgen en/of elzen geeft een groene aanblik op het plangebied. Het gebied rond de projectlocatie kenmerkt zich door een grote diversiteit in openheid en beslotenheid. Deze landschappelijke diversiteit wordt in het plangebied doorgevoerd. Hierbij wordt het contrast tussen de besloten woonkavel met bijbehorende functies en het naastliggende open weidegebied extra benadrukt. De grens tussen het oude open weidelandschap met sloten en weilanden en het wooncluster met nieuwe invulling wordt met groene invulling opgevangen. Een samenspel van knotwilgen, gras, en streekeigen hagen bieden een rustige overgang van open landschap naar een tuininvulling waarin verschillende functies een plek krijgen.

Binnen het plan wordt er aansluiting gezocht met omliggende kwaliteiten. Het ten zuiden van de Hollandsche IJssel gelegen bedrijventerrein met de units opslag van Jan Snel en bijbehorende loodsen vormt een ongewenste beïnvloeding van de beeldkwaliteit.

Het voornemen is er een groene buffer te realiseren om het zicht te ontnemen op het achterliggende bedrijven terrein. Dit kan door de ten west gelegen hoogstam boomgaard met aanvullende elzenrij en bosje uit te breiden. Dit geeft een positieve impuls aan de beleving van de projectlocatie.

Op de woonkavel zal nabij de grens met het ten westen gelegen perceel een elzenakker worden geplant die het zicht op de naastgelegen paardenbak zal ontnemen. Samen met de voorgenomen te realiseren nieuwe waterpartij vormt dit een streekeigen invulling van de kavel, waarbij landschappelijke beplanting, ruimte voor natuurontwikkeling en waterbuffer samengaan.

Op de kavel worden diverse streekeigen hagen aangeplant die een scheiding vormen tussen de gebiedseigen omranding van de kavel met landschappelijke beplanting en een tuininvulling afgestemd op de behoefte van de bewoners.

Aan de noordzijde van de kavel worden twee nieuwe gebiedseigen erfbomen aangeplant (bijv. walnoot of hoogstam fruitboomgaard) die het bestaande karakter en de richting van de Waardsedijk versterken.





Nieuw te realiseren waterpartij met ruimte voor natuurvriendelijke oevers met streekeigen oeverbeplanting als kattenstaart, gele lis en rietsigaar



Nieuwe knotwilgen en/of elzenrij



Streekeigen hagen, bijvoorbeeld liguster of veldesdoorn



Ten westen gelegen hoogstam boomgaard uitbreiden binnen projectlocatie



Elzenakker op enige afstand van de erfgrans ter afscherming van naastgelegen bijgebouw en paardenbak



Nieuwe erfbomen, bijvoorbeeld hoogstam fruitboom en walnoot



© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl
