

WAARDSEDIJK 83 SNELREWAARD

Opgave

De familie Van Zandwijk is eigenaar van de locatie Waardsedijk 83 te Snelrewaard en wil graag de woning slopen en op grotere afstand van de weg een nieuwe woning bouwen. De huidige maatvoering van de woning past niet binnen de huidige regels van het bestemmingsplan en valt tevens niet binnen de mogelijkheden voor afwijkingen. Dat geldt ook voor het nu voorgestelde schetsontwerp. Om hetzelfde volume terug te kunnen bouwen, dient een bestemmingsplanherziening of een Wabo projectbesluit te worden opgestart. De gemeente heeft aangegeven dat een ruimtelijk te verantwoorden plan, van hoge kwaliteit, de basis moet zijn voor het opstarten van deze procedure. De gemeente vraagt dus extra ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving, mede om precedentwerking te voorkomen.

Tijdens enkele besprekingen, in eerste instantie ter plekke, hebben de ervenconsulenten tezamen met de eigenaren en de architecten de mogelijkheden tot een extra kwaliteitswinst onderzocht.

Ontstaansgeschiedenis

De stroomruggen en oeverwallen van de rivieren vormen de oude bebouwingslinten en ontwikkelingsassen in het Groene Hart. Tussen de rivieren lagen onherbergzame veenmoerassen. Vanaf de 10e eeuw begon men deze veenmoerassen vanuit de rivieren te ontginnen in langgerekte kavels. Snelrewaard is vanaf de stroomrug van de Hollandse IJssel in de twaalfde eeuw in cultuur gebracht. De locatie behoort in de kwaliteitsgids van de Provincie Utrecht tot het deelgebied ‘Rivierlint’.

Kwaliteiten van het landschap

- De rivierlinten meanderen als meer besloten zones tussen open weidelandschappen. De rivier ligt hoger dan de omliggende weidelandschappen en wordt begeleid door een slingerend dijkje met bebouwing en opgaande (erf)beplanting. De kleinschalige dijklinten geven wisselende zichten op de verstilde open weidelandschappen buiten de zone, terwijl het rivierlint zelf weer een oase van rust vormt ten opzichte van de steden en dorpen. (uit: kwaliteitsgids ‘Groene Hart’).

Kwaliteiten op het perceel zelf

- Overblijfselen hoogstamboomgaard, waarvan zeer oude exemplaren.
- Afwisseling open en gesloten.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Ter plaatse heeft de dijk zich ontwikkeld tot een (verdichte) lintbebouwing. De zichtbaarheid van (de typische kenmerken van) het landschap is daardoor sterk gereduceerd. Bij herbouw kan meer clustering van bebouwing en beplanting ervoor zorgen dat er grotere vista's in de open ruimte tussen dijk en Hollandsche IJssel ontstaan.
- De huidige woning is prominent in beeld zelfs opvallend op een voetstuk 'terp' geplaatst. Daardoor overstijgt, ook letterlijk, de woning het landschap. Ook de positie midden op het perceel, de symmetrische/ formele uitstraling en de opvallende/afwijkende architectuur dragen hieraan bij. Meer kwaliteit ontstaat als juist de open ruimte en het oude cultuurlandschap centraal komen te staan: het doorzicht naar het water, de dijk en het dijkprofiel en de (hoogstam)boomgaarden die hier van oudsher voorkomen.
- De bebouwingsvorm minder stedelijk maken. Dit kan door de woning naar achteren, weg van het dijklint te plaatsen en meer bezijden in het beeld. Dan ligt het landschap op de voorgrond en de bebouwing, meer verhuld, *in* het landschap. Doorzicht/openheid en dieptewerking zorgen voor het versterken van de gebiedskwaliteit 'rust en ruimte'.
- De huidige tuin oogt verzorgd, maar is ingericht als autonoom landschapson ontwerp 'in zichzelf gekeerd'. Daardoor zijn de overgangen naar het landschap abrupt. Door het tuin-karakter te verminderen en door hagen, platanen en andere gebiedsvreemde elementen/soorten te verwijderen kan hier een veel betere inpassing in het landschap worden bereikt. Daarbij is vooral ook het geleidelijker maken van de overgangen binnen de tuin, opheffen van de grenzen van belang. Dit betekent niet alleen winst voor de beeld/ belevingskwaliteit gezien vanuit de omgeving. Ook vanuit het perspectief van de bewoners kan een meer 'grootse', landschappelijke sfeer worden bereikt. Meer ruimtelijke diversiteit: grote ruimtes versus kleiner, open versus intiem en beschermt.
- De huidige inrit vormt in de tuin een harde lijn van hagen en verharding die het peceel doorsnijdt. Hierdoor blijven er tevens stukken 'loze ruimte' in de tuin over. Als gevolg van de clustering kan de inrit worden verplaatst. Deze ligt niet langer op de kop van de scherpe bocht, wordt korter, en gaat minder als erfbegrenzing werken. Op de nieuwe positie ligt de inrit minder in beeld, gezien vanaf de Waardsedijk. De ruimte die vrijkomt door het verplaatsen van de inrit kan landschappelijk worden ingericht met bloemrijk grasland met groene kruidenrijke oevers naar de sloot.



Woning en tuin liggen prominent en autonoom in het landschap, de woning 'overstijgt' het landschap.



De inrit en de inrichting van de tuin domineren het beeld vanaf de Waardsedijk.



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Sloop van dit vrij recent gebouwde en verbouwde woonhuis ligt op het eerste gezicht niet voor de hand. In de nieuwbouw kunnen echter een aantal wensen worden gerealiseerd, waardoor de familie toch deze opmerkelijke keuze maakt. Als ervenconsulenten zijn wij van mening dat met een zorgvuldig ontwerp ook voor het landschap veel winst is te behalen. Deze bestaat vooral uit het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van de Waardsedijk - en uit het beleefbaar maken hiervan. De ruimte die hiervoor nodig is ontstaat door het verplaatsen van de gebouwen en de inrit. Daarnaast bestaat de opgave uit het inrichten van de ruimte rondom het huis, op een manier die - veel beter dan nu het geval is - aansluit bij de gewenste omgevingskenmerken. Verder uit het toepassen van gebiedseigen beplanting in plaats van de huidige, soms 'exotische' bomen en hagen. De schets hiernaast is het resultaat van overleg en analyse op locatie, het zoeken naar de te behalen kwaliteitswinst samen met de familie en architect en het opstellen van randvoorwaarden vooraf. Op basis hiervan is het eerste concept-bouwplan verlaten. Een nieuw, op de kwaliteiten van het landschap gebaseerd ontwerp van de architect, verbindt de randvoorwaarden met de wensen van de familie Van Zandwijk. De inrichtings- en zichtlijnschets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de vervolgens te realiseren kwaliteitswinst voor het cultuurlandschap. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende uitwerkingen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk. Het is uiteindelijk aan de gemeente om, in overleg met andere partijen zoals de provincie deze mogelijkheden af te wegen en in te zetten als compensatie voor de planologische verruiming.

Landschap

- Creëer een doorzicht dat de helft van de kavelbreedte beslaat en dat de rivier en het uiterwaardenlandschap met de dijk verbindt.
- Maak het dijkprofiel als vrij liggend slingerend element in het landschap zichtbaar. Dit wordt mogelijk door de woning naar achteren (en opzij) te verplaatsen.
- Versterk de dijk als lijnvormig element door het (deels) terugbrengen van de watergang tussen de dijk en het terrein en het aan/verplanten van notenbomen op het dijklichaam.
- Enscenering van de zichten vanaf en langs de dijk waarbij het landschap in plaats van de woning de hoofdrol speelt.
- Meer geclusterd bouwen zodat doorzichten in de lintbebouwing breder worden; aan het landschap en niet er middenin.

Locatie en inrichting

- Nieuwe inrit ondergeschikt aan het landschap.
- Beplanting behorende bij het rivierenlandschap is beeldbepalend, inrichting van de tuin is daaraan ondergeschikt.
- Geef de oorspronkelijke boomgaard veel meer het 'podium' in de enscenering.

- Maak natuurlijke oevers en geleidelijke overgangen naar het water (zowel aan de aan de kant van de Hollandsche IJssel als aan de voorzijde bij de dijsloot).

Gebouwen

- Hoofdgebouw met een stoer en landelijk karakter (niet villa-achtig).
- Massa zoveel mogelijk uit één stuk, beter eenvoudig met verbijzonderingen dan samengesteld uit meerdere delen.
- Ten opzichte van het reeds gemaakte schetsontwerp voor de woning (versie juni 2018) zou dit onderscheid tussen hoofdmassa enerzijds en aanbouwen en de bijgebouwen anderzijds sterker kunnen, wellicht vooral door de laatste nog iets te vereenvoudigen. Zodanig dat het hoofdgebouw het stoere en qua architectuur 'uitgesproken' middelpunt van de bebouwing wordt.
- Aardse/gedekte kleurstelling in plaats van het huidige witte huis.
- Verplaatsen van het bestaand paviljoen binnen de tuinbestemming.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Landschappelijke tuin met veel gradiënten tussen nattere en drogere gedeelten.
- Bij gebruik van zonnepanelen: integreer deze in dak(vlak) of in combinatie met beplanting.
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.

Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Ervenconsulenten:

Sloop nieuwbouw villa en bijgebouw
December 2018
Waardsedijk 83 Oudewater
Familie van Zandwijk
Jolanda van Looij
Rob Hendriks

MOOISTICHT



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