

Notitie landschapsanalyse Rijkstraatweg 22a-24, Leersum

Datum: 31-8-2023

Opsteller:



Voorgenomen plan

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woningbouwlocatie ter vervanging van het bestaande autobedrijf met opstallen gelegen aan de Rijkstraatweg 22A en 24 te Leersum. Van het plangebied ligt het grootste deel binnen de rode contour van het dorp Leersum. Het deel met de huidige agrarische bestemming wat buiten de rode contour ligt, biedt onder voorwaarden ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is hierbij van belang dat, bij de landschappelijke inpassing van het project, er een goede samenhang is in de groenontwikkeling wat aansluit op aanwezige landschapskwaliteiten. Ook dient er rekening te worden gehouden met het realiseren van een recreatieve meerwaarde. De woningbouw dient tevens bij te dragen aan de goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Doel

Deze notitie heeft enerzijds als doel om door middel van een inventarisatie en analyse de bestaande landschapskwaliteiten in en rondom het plangebied inzichtelijk te maken. Anderzijds dient inzichtelijk te worden hoe de voorgenomen landschappelijke inpassing aansluit op de bestaande kwaliteiten, zodat hierbij een versterking van de kwaliteit kan plaatsvinden. Ook de recreatieve meerwaarde dient hierbij inzichtelijk te worden.

Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de verbindingsweg langs de zuidflank van de Heuvelrug. Daarnaast ligt het in de kernrandzone tussen de kernen Leersum en Amerongen.



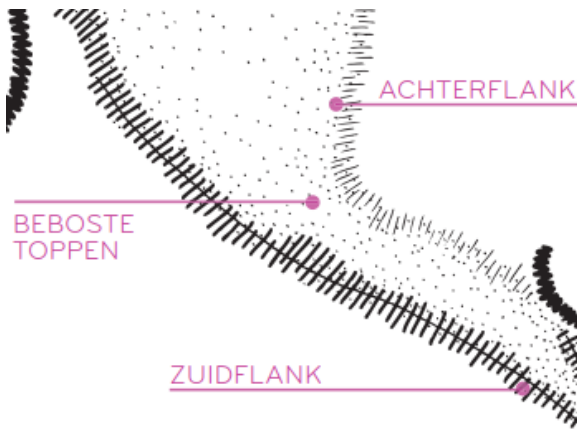
Luchtfoto met kadaster grenzen en het plangebied met stedenbouwkundige invulling uitgelicht.

De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit op het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

In de landschappelijke karakteristiek van het rivierengebied is er sprake van geleidelijke overgangen tussen verschillende deelgebieden. De vijf deelgebieden die binnen de kwaliteitsgids voor Utrechtse landschap worden onderscheiden zijn: Flank, Langbroek, Kromme Rijn, Nederrijn/Lek en Schalkwijk

Het plangebied ligt binnen het deelgebied niet deelgebied 'Zuidflank' of 'Beboste toppen', onderdeel van landschap Utrechtse Heuvelrug zoals benoemd in de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

De Zuidflank is in essentie een overgangslandschap op de rand van de stuwwal, tussen

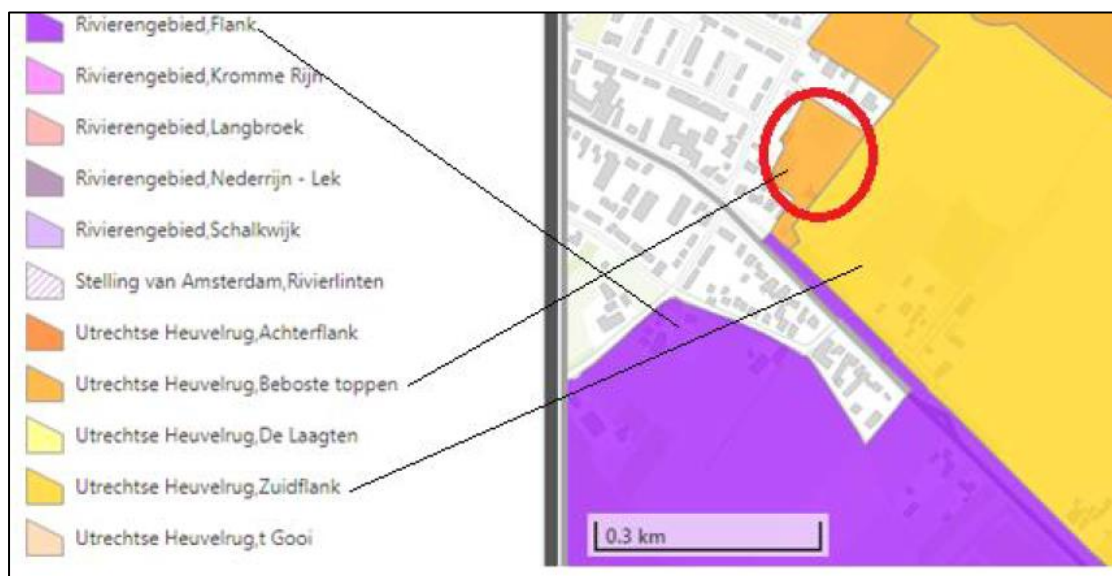


besloten bos op de stuwwalrug en opener natte graslanden van het Rivierengebied en Groene Hart. Een doorgaande weg over de volle lengte van de flank ordent het deelgebied. Aan de weg liggen een kralensnoer van bebouwingkernen en vele landgoederen en buitenplaatsen.

De beboste toppen vormen in essentie een besloten boslandschap, gelegen op een langgerekte, reliëfrijke zandrug, met verspreid liggende open plekken. Het bos wordt gearticuleerd door verschil in loof- en naalddhout, lanen en hakhout.

Bron: Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, Utrechtse Heuvelrug

Logisch is om uit te gaan van de uitgangspunten zoals beschreven voor het deelgebied 'Zuidflank' omdat de landschappelijke inrichting daaraan grenst en de huidige planlocatie al niet helemaal logisch als onderdeel van 'beboste toppen' is bestempeld.



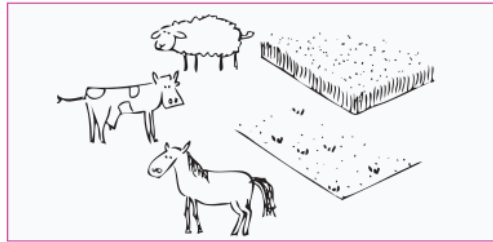
Bron:

Uitsnede kaart Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, bron Atlas Provincie Utrecht, met rood omcirkeld de locatie van het plangebied.

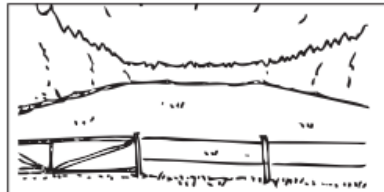
VERDIEPING DEELGEBIED ZUIDFLANK

LANDGEBRUIK

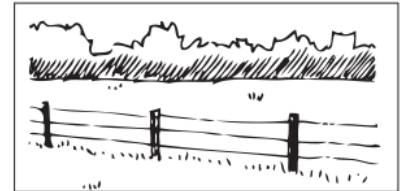
zowel maïs en graanakkers als weidegrond. Begrazing door zowel koe, schaap als paard



enken en voormalige tabaksplantages als grote ruimtes aan de bovenzijde van doorgaande weg



omsloten akkers en weiden



erfafscheiding is bosrand, hek of houtwal

Bron: *Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, Utrechtse Heuvelrug.*

In de Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt een beeld geschetst van de visie op de fysieke leefomgeving voor de langere termijn (2040).

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug streven inwoners, ondernemers en gemeente gezamenlijk naar het vitaal houden van onze dorpen. De woningbouwontwikkeling wordt daarop ingezet.

Leersum ligt op zuidelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang naar de lagere komgebieden van het Kromme Rijngebied. Het dorp heeft een groen en dorps karakter. Het dorp is ontstaan uit de lintvormige nederzetting langs de huidige Rijksweg.



Prettig wonen voor jong en oud: Tot 2030 bouwen we vooral op inbreidingslocaties binnen het dorp. Op de reeds voorziene bouwlocaties is ruimte voor in totaal maximaal zo'n 235 woningen. We onderzoeken tegelijk of daarnaast meer woningbouw nodig is en binnen of buiten het dorp gerealiseerd kan worden. Daarbij maken we een afweging tussen onder andere de omgevingskwaliteit binnen het dorp en die van het buitengebied.

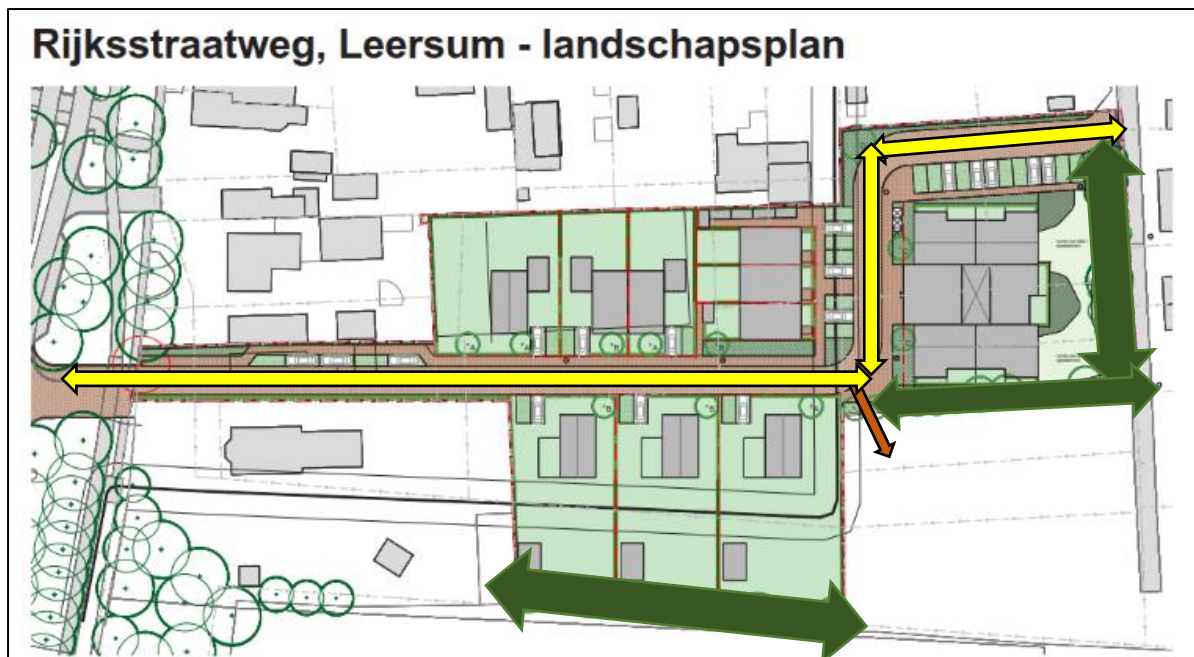
Waardevolle cultuurhistorie en archeologie: Bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

Openbare ruimte en groen in de dorpen: Het door een valwind getroffen gebied vraagt om herstel en herinrichting. We herstellen de schade aan de openbare ruimte, monumenten en het groene karakter van Leersum. Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid en de biodiversiteit. De Rijksweg gaan we in oude luister herstellen door de authentieke lanenstructuur met bomenrijen terug te brengen. We pakken dit alles zoveel mogelijk samen met inwoners op.

Bron: *Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug 2040*

Kenmerken landschapsplan

Het landschapsplan kent verschillende structuurbepalende elementen die aansluiten op de gebiedskwaliteiten van de omgeving. Hieronder is het plan met de landschappelijke inpassing weergegeven.



- In de verkavelingsrichting van het landschap krijgt het nieuwbouwplan een robuuste landschappelijke inpassing met nieuwe houtsingels. Deze houtsingels (in de tekening hierboven aangegeven met groene pijlen) bestaan uit diverse bomen en heesters. Er is gekozen voor autochtoon plantmateriaal vanwege de landschappelijke en ecologische meerwaarde.

De lijnvormige beplanting, die de verkavelingsstructuur benadrukt, vormt een versterking van de landschappelijke karakteristiek van de Zuidflank. Door ervoor te kiezen niet alle randen dicht te zetten met beplanting blijft ook het open karakter behouden.

- De houtsingels met nieuwe beplanting zorgen voor een vergroting van de biodiversiteit en geven een nieuw leefgebied voor diverse fauna, zoals verschillende vogelsoorten.

- Erfgrenzen van kavels worden groen ingericht met aan de voorzijde lage hagen, wat ook aansluit bij de karakteristiek van het omliggende gebied.

- Het voorheen afgesloten terrein krijgt in de noord-zuid richting een ontsluitingsweg (in de tekening hierboven aangegeven met een gele pijl), welke toegankelijk is voor fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer, wat zorgt voor ook een recreatieve meerwaarde. Indien er in de toekomst nieuwe (recreatieve)ontwikkelingen komen in het omliggende gebied, dan is er de mogelijkheid om een aansluiting te maken op deze ontsluiting (in de tekening hierboven aangegeven met een oranje pijl). Dit biedt kansen voor een verdere verbetering van de ruimtelijke en functionele samenhang in het gebied.

- In de achtertuin van de 3 vrijstaande woningen staat, nabij de nieuwe houtsingel, binnen elke kavel een schuurtje/berging. De ligging hiervan komt voort uit een aantal redenen. Ten eerste is er sprake van gasleidingszone van 8 meter breed centraal door het midden van deze kavels, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Een inpassing van deze bijgebouwtjes bij de woning is niet wenselijk, omdat er daarmee minder doorzichten zijn vanuit de ontsluitingsweg langs de woningen. Ook zou er anders langs de

ontsluitingsweg een onwenselijk beeld ontstaan van een meer aaneengesloten bebouwingsbeeld. Van oudsher staan schuurtjes in het gebied ook juist wat losser op het perceel. In de uitstraling van deze bijgebouwen is aangesloten bij een landelijke uitstraling. Het betreft per kavel een plat gebouwtje in de kleur zwart. Het materiaal bestaat uit verticaal hout en een sedum dak.

- Voor de rest van het terrein is gekozen voor een inpassing met zoveel mogelijk groen, met alleen verharding waar nodig. Dit draagt bij aan de landschappelijke overgang van dorp naar buitengebied in de kernrandzone.