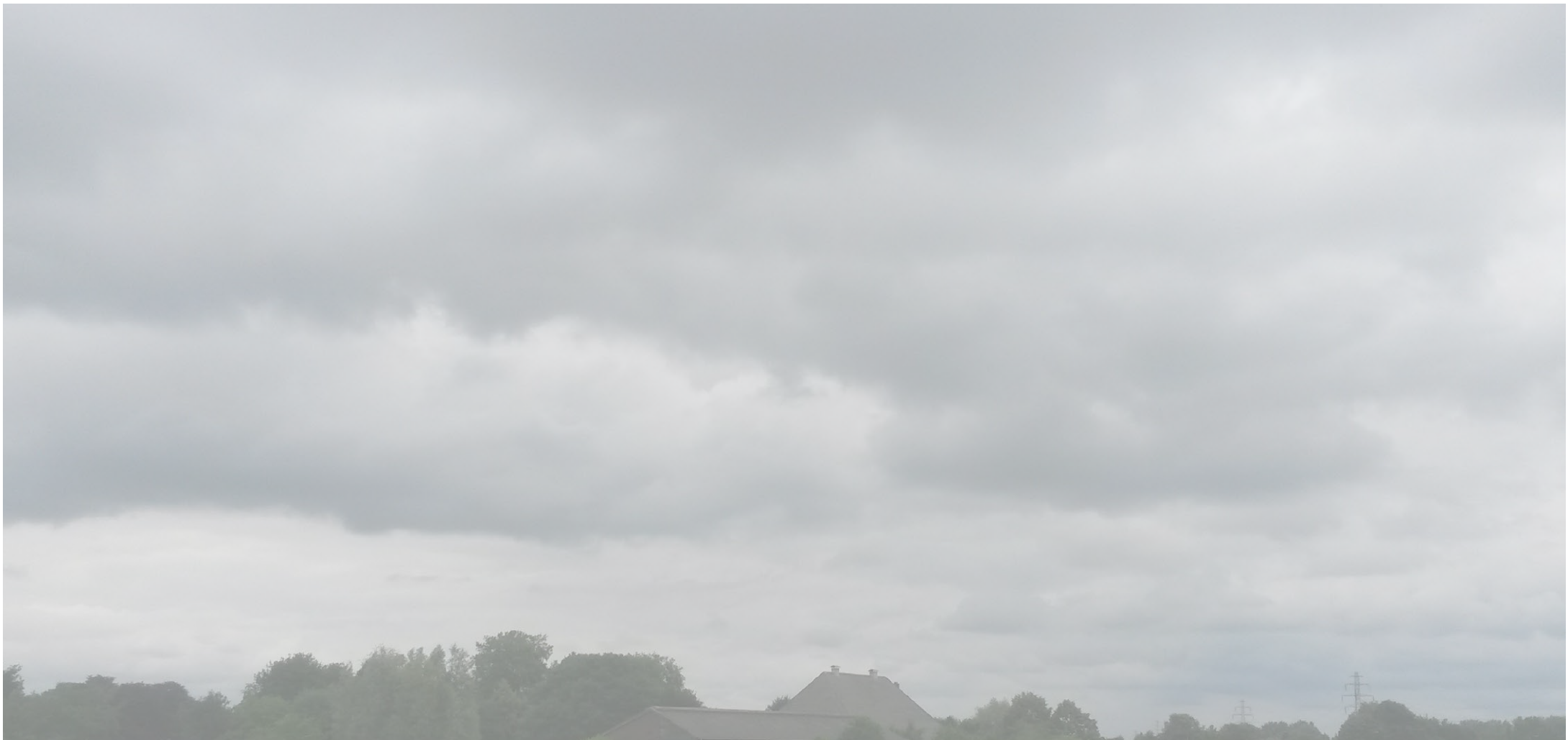






**Landschapsplan Waaldijk 3a-3b te Bommel**

**Project P184765/071-237**

**ir. Leander van Berkel bnt**

**09 december 2019**

# INHOUDSOPGAVE

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                  | <b>4</b>     |
| 1.1. Aanleiding                      | 4            |
| 1.2. Planlocatie                     | 4            |
| 1.3. Stedenbouwkundig kader          | 4            |
| 1.4. Leeswijzer                      | 5            |
| <b>2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING</b> | <b>6</b>     |
| 2.1. Beschrijving planlocatie        | 6            |
| 2.2. Planvoornemen                   | 6            |
| 2.3. Planconcept                     | 6            |
| <b>2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING</b> | <b>8</b>     |
| 2.4. Positionering woning            | 8            |
| 2.5. Zicht vanaf de dijk             | 8            |
| 2.6. Landschappelijke inpassing      | 10           |
| <b>3. DIJKBESCHERMING</b>            | <b>12</b>    |
| 3.1. Bouwen                          | 12           |
| 3.2. Bomen en struiken               | 12           |
| <b>BIJLAGE</b>                       |              |
| <b>Plankaart</b>                     | <b>1:500</b> |
| <b>Doorsnedes</b>                    | <b>1:250</b> |
| <b>3d aanzichten</b>                 |              |

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Aan de Waaldijk 3 – 5 in Bemmeler ligt een voormalig agrarisch ensemble, van origine bestaande uit een statige boerderijwoning en een tweetal boeren schuren.

Waaldijk nr. 5 is een monumentale woning die reeds gesplitst is in twee woningen, met als doel om het bestaande pand in stand te kunnen houden. De bij het pand behorende schuur is gedeeltelijk verbouwd tot woning en gedeeltelijk in gebruik als opslagruimte. De verder in de richting van de rivier gelegen schuur, Waaldijk nr. 3a + 3b is verkocht en staat leeg. Deze schuur heeft zowel bouwkundig als architectonisch zeer geringe waarde. Hergebruik voor agrarische doeleinden is niet gewenst. De gemeente heeft daarom in het verleden reeds een woonbestemming aan deze schuur toegekend. De eigenaar van deze schuur wil deze slopen en op het perceel, met uitzicht op de Waaluitwaart, een woongebouw met twee woningen bouwen t.b.v. hemzelf en zijn dochter.

Friso Woudstra Architecten BNA heeft voor deze ontwikkeling een bouwplan opgesteld. Dit bouwplan is opgesteld op basis van het eerder door Pouderoyen Compagnons opgestelde stedenbouwkundig kader waarbij het nieuw te bouwen woongebouw geen onderdeel zal zijn van het historisch ensemble. Na toetsing van dit bouwplan en planconcept is besloten een afwijkend stedenbouwkundig kader op te stellen, waarbij het nieuwe woongebouw los staat van het historisch ensemble en hieraan ondergeschikt is. In haar vergadering van 3 september 2018 heeft het College van B&W goedkeuring gegeven aan het gewijzigde stedenbouwkundige kader.

Dit document beschrijft het planvoornemen voor wat betreft de goede landschappelijke inpassing, gebaseerd op de herziening van het stedenbouwkundig kader.

## 1.2. Planlocatie

De planlocatie is op een plateau gelegen in de dijkstructuur bij de Waal, in de zuidelijke flank van het dorp Bemmeler. Het plateau is ingeklemd tussen de oudere Waaldijk (noordzijde) en de dijkomlegging die rond dit voormalige ensemble is aangelegd (verstevigde dijk aan de west-, zuid- en oostzijde). Hierdoor is de planlocatie binnendijs gelegen. De bestaande monumentale boerderij (3, 5 en 5a) met schuur vormt een markant beeldmerk bij de dijkopgang ter hoogte van de Teselaar. Dit beeldmerk zal vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en historisch perspectief ook een superpositie behouden. Het richt zich dan ook expliciet naar zijn omgeving.

## 1.3. Stedenbouwkundig kader

Het stedenbouwkundig kader waarbinnen deze ontwikkeling zal plaatsvinden, betreft een bebouwingsconcentratie aan de dijk waarbinnen het agrarisch ensemble een op zichzelf staande compositie is van woonboerderij en schuurgebouwen met daarnaast een eigenstandig woonperceel. Het bestaande ensemble is een naar haar omgeving gericht erf. Het nieuwe erf dat ontstaat ter plaatse van de te sanering schuur, zal een meer ingetogen en in zichzelf gekeerd eigen erf krijgen, waarmee het ondergeschikt wordt aan het monumentale hoofdmoment van bestaande dubbele woning en schuurwoning.

Uitgangspunt is dat het nieuwe woongebouw gesitueerd zal worden op de plaats van de te slopen bebouwing, en wel de westelijke helft van de footprint, zodat het zicht vanaf de dijk op de bestaande monumentale woningen en bijbehorende schuur behouden blijft. Deze monumentale bebouwing ligt immers nabij de dijk, terwijl onderhavige te slopen en vervangen schuur op grotere afstand van de dijk staat.

#### 1.4. Leeswijzer

Hierna wordt het planvoornemen voor de planlocatie aan de Waaldijk 3a-3b toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken. Daarna is inzage gegeven in de afstemming van het stedenbouwkundige en landschappelijke plan in relatie tot de diverse regels voor de bescherming van de dijkkring rond het ensemble. In het slothoofdstuk is de toe te passen beplanting in het kader van de landschappelijke inpassing geconcretiseerd.



De planlocatie (rood) is een plateau gelegen in de dijkstructuur (wit).

## 2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### 2.1. Beschrijving planlocatie

De planlocatie aan de Waaldijk 3a-3b te Bemmelsche Gentsche en Ooijrijksche polder is een plateau in de dijkstructuur van de Waal. Het hoofdmoment bij deze locatie is het historisch ensemble van woonhuis (nr. 3 en 5) met naastgelegen schuur (nr. 5a). Ter behoud van dit historisch ensemble is van het woonhuis twee woningen gemaakt, en is ook een deel van de schuur omgebouwd tot woning.

Aan de zuidzijde kijkt de planlocatie uit over de uitwaarden. Op historische kaarten is te zien dat de planlocatie rond 1950 nog buitendijks lag. Later is de dijk opgehoogd en omgelegd om ook deze boerderij binnendijks te beschermen tegen hoogwater. In 1982 is de locatie uitgebreid met de westelijke schuur, welke in dit planvoornemen gesaneerd zal worden. In deze omgeving wordt veel aan zandwinning gedaan. In een groot deel van de Bemmelsche Gentsche en Ooijrijksche polder zijn de gevolgen hiervan terug te zien.

Door de maatregelen van dijkverbetering is ter plaatse een dubbele dijk aanwezig: de 'oude' dijk aan de dorpszijde en de 'nieuwe' dijkomlegging aan de rivierzijde. Deze dijkomlegging heeft een hoger en bredere dijkprofiel dan de oude dijk, om aan de hedendaagse normen voor waterveiligheid te voldoen. Het tussenliggende plateau (ca. 14,20 m + NAP) is aanzienlijk hoger dan het omliggende maaiveld, maar zo'n 2 meter lager dan de weg op de oude Waaldijk en tot 3 meter lager dan de dijkomlegging aan de achterzijde.

### 2.2. Planvoornemen

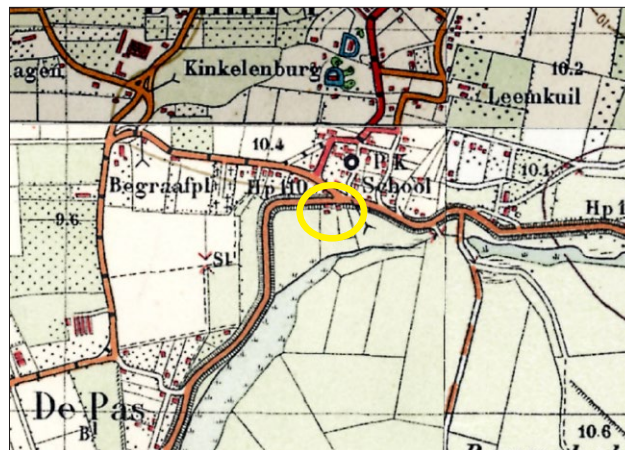
Het planvoornemen is om de bestaande, westelijke schuur met huisnummers 3a-3b te saneren en op deze plek een dubbel woonhuis met eigen, introvert erf te realiseren passend in de landschappelijke en stedenbouwkundige context.

### 2.3. Planconcept

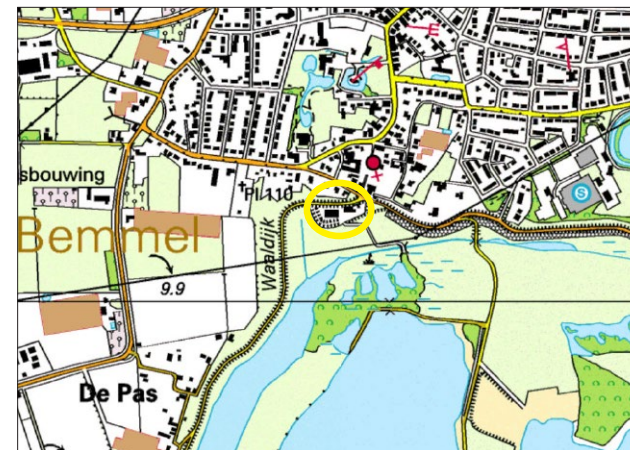
Het planconcept komt voort uit het stedenbouwkundig kader. Het bestaande en historische ensemble van woonhuis en schuur zal het hoofdmoment zijn op deze plek. Vanuit alle aanrijdroutes zal dit ensemble centraal staan. De nieuw te bouwen woning zal ondergeschikt worden aan dit ensemble. De woning zal op een eigen, op zichzelf staand, introvert erf gerealiseerd worden. Een groot deel van de woning zal aan het zicht vanaf de Waaldijk onttrokken worden door opgaande beplanting. Op deze manier blijft het historisch ensemble het hoofdmoment.



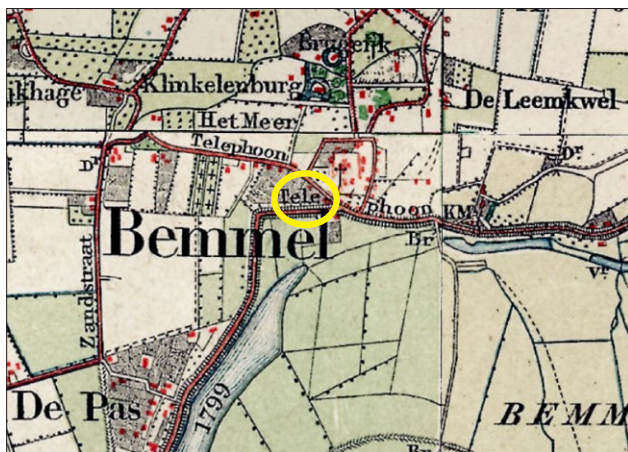
1850 (bron: topotijdreis.nl)



1950 (bron: topotijdreis.nl)



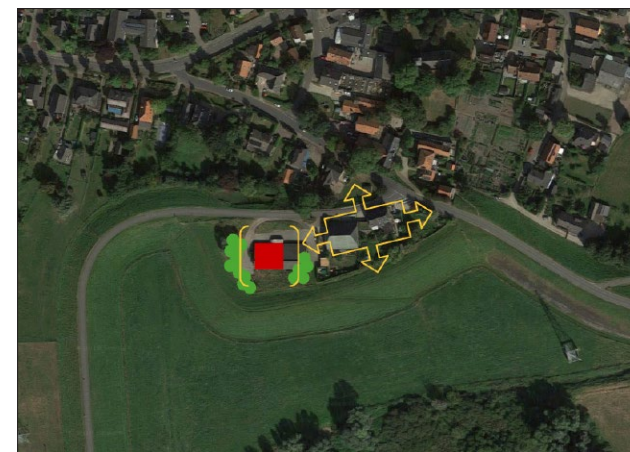
2000 (bron: topotijdreis.nl)



1900 (bron: topotijdreis.nl)



1980 (bron: topotijdreis.nl)



Planconcept: naar buiten gericht bestaand erf versus ingetogen toevoeging

## 2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### 2.4. Positionering woning

De nieuw te bouwen woning is gepositioneerd op de plek van de gesaneerde schuur. De rooilijn van de nieuwe woning ligt achter de rooilijn van het historisch ensemble, wat bijdraagt aan het eigen, introverte karakter van het nieuwe erf. Daar waar het historisch ensemble zich naar de omgeving richt, heeft de toe te voegen woning een meer bescheiden, straatgerichte opzet met aan de overige zijden een meer naar binnen gerichte inpassing. Door de combinatie van de afstand tussen het bestaande erf en de nieuwbouw, de verder naar achter gelegen positionering van de nieuw te bouwen woning en de ingetogen erfopzet, wordt het nieuwe erf ondergeschikt gemaakt aan het historisch hoofdmoment.

### 2.5. Zicht vanaf de dijk

De nieuw te bouwen woning is met de voorgevel naar de dijk gericht, zodat een straatgerichte oriëntatie ontstaat. De achterzijde van de woning zal vanuit het publieke domein nauwelijks zichtbaar zijn. Door opgaande beplanting aan beide zijden van de woning wordt deze aan het zicht vanaf de dijk onttrokken. Aan de achterzijde van de woning is geen opgaande beplanting nodig om en kan met een open inrichting een wijds uitzicht over de uitwaarden gerealiseerd worden. De begane grond van de nieuwe woning zal daarom op het niveau van de bovenzijde van de ringdijk worden gerealiseerd, zodat vanuit de woonkamer zicht zal zijn naar de Waaluitwaard. Dit leidt ertoe dat aan de voorzijde (straatzijde) de entree ongeveer 1 meter boven straatpeil wordt voorzien. De kelderruimte/ souterrain zal als onopvallend detail worden ingepast in het terreinreliëf (zie hierna), zodat het aanzien van de woning vanaf de voorzijde bepaald wordt door de twee bouwlagen en de kap.

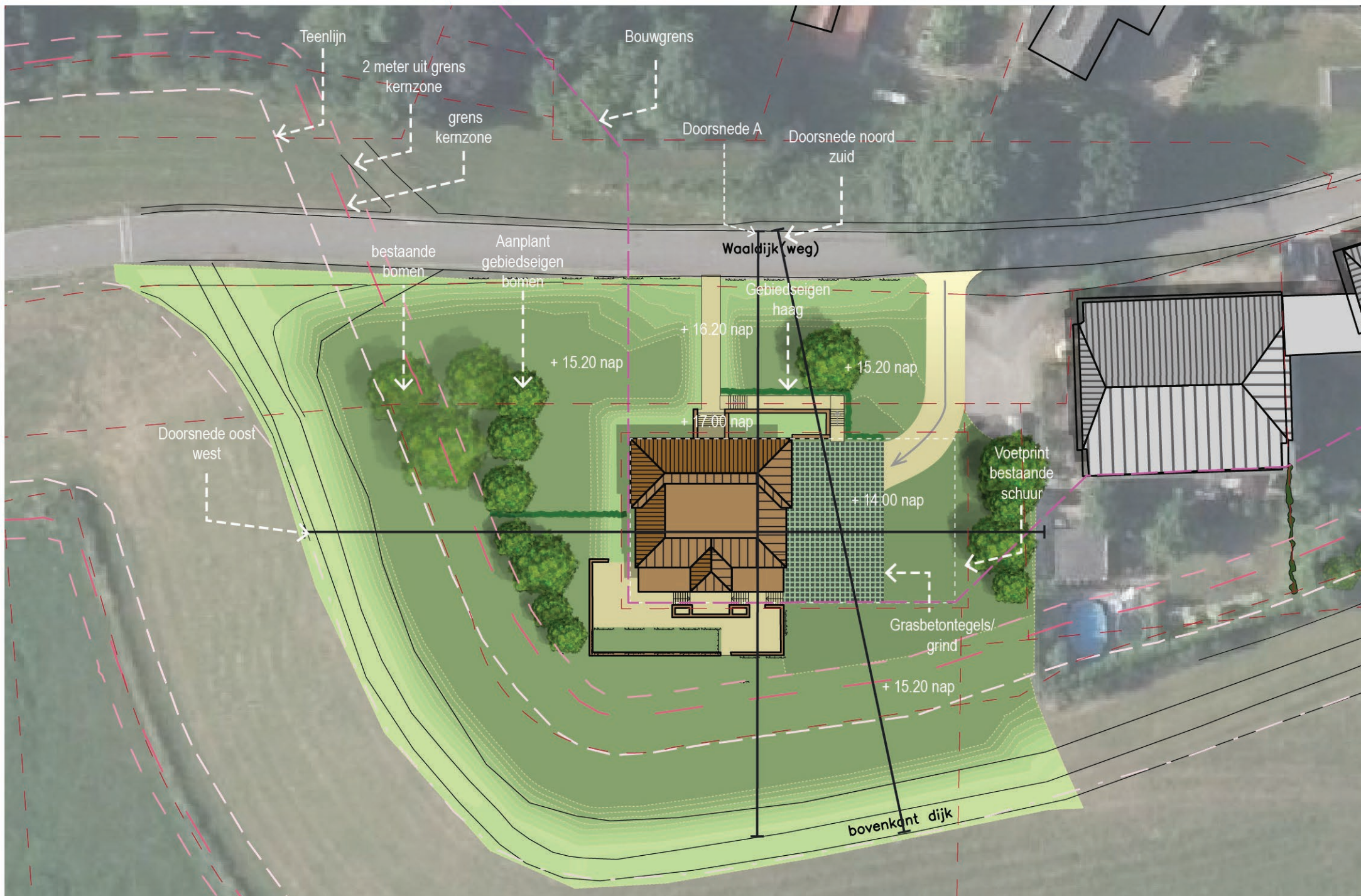
De terugliggende positie ten opzichte van de dijk en het monumentale ensemble en de flankerende beplanting aan beide zijden van de nieuwe woning, kaderen het ruimtelijke zicht voldoende in om te voorkomen dat de monumentale boerderij wordt overklast of een al te nadrukkelijke evenknie krijgt in de nieuwe woning.



Landschappelijke inpassing



Zichtlijnen vanaf de Waaldijk



0 5 10 15 20 25m



071-237 2019-010-08 Landschappelijke inpassing Waaldijk 3a-3b, Bommel

**POUDEROYEN**  
compagnons  
vormgeving van stad en land

## 2.6. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing draagt bij aan het introverte karakter door opgaande beplanting aan de oostzijde en westzijde van de nieuw te bouwen woning. De voorzijde, tussen de Waaldijk en de voorgevel van de woning, wordt ingericht als overgangszone van een (openbare) dijk naar de private tuinruimte rond de woning door middel van een bloemrijke grasberm. De uitwaarden en een herkenbaar dijktaalud lopen zo als het ware de kern in, tot aan het historisch ensemble. Hiermee ontstaat een beeld dat passend is bij de entree van Bemmelen en aansluit bij de landelijke sfeer van het dijkmilieu en het historisch ensemble in het bijzonder. Door het gebruik van een bloemrijke grasberm is er komend over de Waaldijk vanuit Lent, voor de nieuwe woning langs, zicht op het historisch ensemble.

Het maaiveldniveau tussen de dijk en de woning wordt beperkt opgehoogd tot een hoogte van ca. 1 meter onder het straatniveau. Daarmee blijft een herkenbaar dijktaalud behouden en zal het plateau ten opzichte van de dijk zijn verlaagde ligging behouden. De dijk blijft daardoor als landschappelijke lijn onderscheidend herkenbaar. Nabij de woning loopt het maaiveld op tot net boven straatniveau, zodat het souterrain grotendeels verzonken is onder het maaiveld.

De oostelijke zijde van het nieuwe erf ligt als het ware in de bebouwingsconcentratie. Aan deze zijde wordt het nieuwe erf ontsloten. Aan de zijkant van het erf wordt een open terreindeel aangelegd met kiezels als entree naar de kelderruimte en als parkeergelegenheid op eigen erf. Deze verlaging wordt deels door middel van een lage haag aan het zicht vanaf de Waaldijk onttrokken. Het effect van de bloemrijke grasberm, leidend

tot een landelijke uitstraling, versus de meer culturele inrichting van de private ruimte bij de woning, wordt op deze manier versterkt. Vanaf de Waaldijk is er rechtstreeks toegang tot de voordeur van de nieuwe woning, via een pad dat op dijkhoogte naar de voordeur gaat.

In de voortuin zal een bakenboom geplaatst kunnen worden, als opgekroonde solitaire boom in de verder open bloemrijke grasberm. De opgekroonde boom laat een vrijwel onbelemmerd zicht naar het historisch ensemble open en draagt bij aan de markering van het voorerf bij de nieuwe woning. Tevens breekt deze bakenboom op juiste wijze het zicht, komend vanuit de kern. Met de beplanting tussen de nieuwe woning en het historisch ensemble wordt voorkomen dat het direct zicht ontstaat tussen beide woningen. Hiermee wordt voor beide woningen de privacy geborgd. De beplanting wordt daartoe aaneengesloten aangebracht bij de oostelijke perceelsgrens, vanaf de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de nieuwe woning, tot aan de achtergevel.

Aan de westzijde wordt de nieuwe woning voor een groot deel aan het oog onttrokken door opgaande beplanting. Deze beplanting wordt op het plateau geplaatst en volgt de gebogen lijn van de dijkring.

Door het dijkbeloop is er vanuit de omgeving geen zicht op het maaiveldniveau aan de achterzijde van de woning. De achtertuin kan naar eigen inzicht worden ingericht. Dit biedt mogelijkheden voor een open zicht op de uitwaarden vanuit de nieuwe woning.



De bakenboom biedt zicht op het historisch ensemble, komend vanuit Lent.



Zicht vanaf de Waaldijk komend vanuit Lent op de nieuwe woning, welke gedeeltelijk aan het oog onttrokken wordt door opgaande beplanting.



De bakenboom breekt het zicht op de nieuwe woning komend vanuit de kern.



Zicht vanaf de Waaldijk, komend vanuit het oosten.

## 3. DIJKBESCHERMING

Ten behoeve van de dijkbescherming hanteert het waterschap Rivierenland verschillende randvoorwaarden voor de plaatsen en wijze waarop nabij de dijk gebouwd mag worden en in de terreininrichting beplanting mag worden toegepast. Hierna zijn de verschillende voorwaarden opgesomd en is aangegeven hoe daaraan invulling wordt gegeven.

### 3.1. Bouwen

#### Bouwgrens

Een bouwgrens is een grens die op de legger van het waterschap is aangegeven en die een gebied afbakent waarbinnen ter bescherming van een waterstaatswerk een bouwverbod geldt. De woning wordt conform de richtlijn achter, c.q. buiten de bouwgrens gebouwd. De bouwgrens is vanuit de dijkring begrensd op de achtergevel en de zijgevel van de bestaande schuur. Omdat de woning op de footprint van de schuur wordt gerealiseerd, blijft deze buiten de bouwgrens. De plantekening illustreert dit.

#### Leggerprofiel en vrije ruimte

Het profiel van vrije ruimte is de ruimte als vastgelegd in de legger ter weerszijden van, boven en onder een waterstaatswerk of een toekomstig waterstaatswerk die naar het oordeel van de beheerder nodig is voor toekomstige verbeteringen. In onderhavige situatie is dat het profiel ter plaatse van de dijkring aan de achterzijde van de woning. Geconcludeerd kan worden dat de dijkhoogte reeds in overeenstemming is met de lange termijn beschermingsdoelen van het waterschap. Mogelijk zal op lange termijn nog wel een beperkte dijkverbreding plaatsvinden, waarmee in

onderhavig plan rekening wordt gehouden.

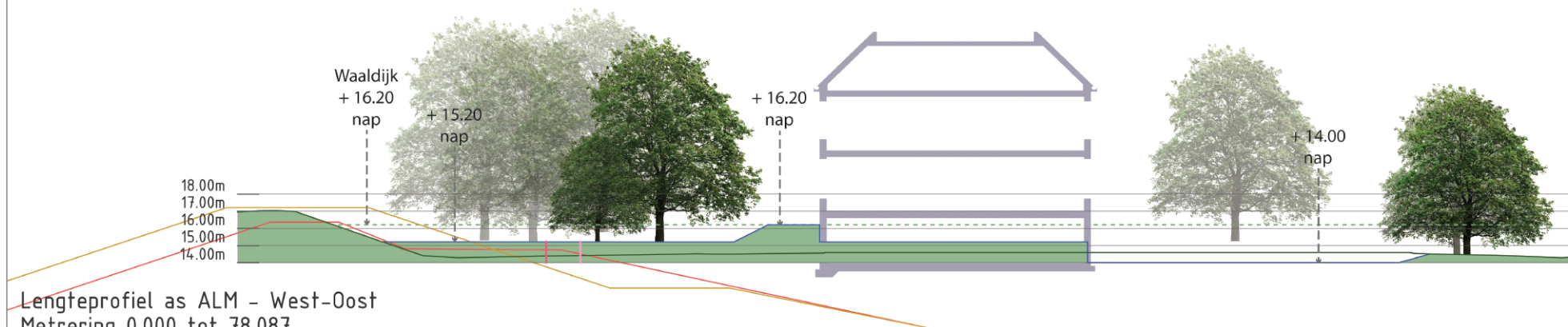
Vanwege ligging buiten bouwgrens geldt voor de woning uitsluitend dat deze buiten het leggerprofiel gebouwd moet worden. De vrije ruimte is daarbij niet van toepassing.

### 3.2. Bomen en struiken

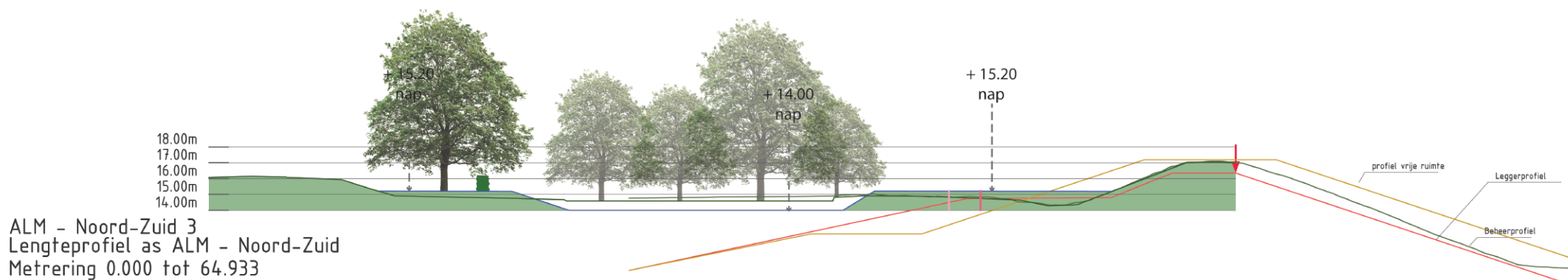
Bomen en struiken dienen buiten de kernzone van de dijk te staan en de maaiveldhoogte dient minimaal 1 meter boven het leggerprofiel te worden afgewerkt voor bomen en 0,5 meter voor struiken.

Bomen dienen daarnaast minimaal 2 meter uit de kernzone dijk geplant te worden. Om e.e.a. te kunnen toetsen is voor de aanplant van bomen en struiken een watervergunning noodzakelijk.

Op de profielen is te zien dat de legger minimaal 0.50 meter onder het maaiveld zit. In het leggerprofiel worden geen bomen of struiken aangeplant.



| Metrering        | 2.000  | 4.000  | 6.000  | 8.000  | 10.000 | 12.000 | 14.000 | 16.000 | 18.000 | 20.000 | 22.000 | 24.000 | 26.000 | 28.000 | 30.000 | 32.000 | 34.000 | 36.000 | 38.000 | 40.000 | 42.000 | 44.000 | 46.000 | 48.000 | 50.000 | 52.000 | 54.000 | 56.000 | 58.000 | 60.000 | 62.000 | 64.000 | 66.000 | 68.000 | 70.000 | 72.000 | 74.000 | 76.000 | 78.000 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bestaande hoogte | 16.953 | 17.043 | 16.767 | 16.069 | 15.370 | 14.687 | 14.335 | 14.307 | 14.350 | 14.385 | 14.411 | 14.436 | 14.470 | 14.501 | 14.503 | 14.517 | 14.537 | 14.556 | 14.590 | 14.590 | 14.590 | 14.591 | 14.591 | 14.591 | 14.591 | 14.592 | 14.592 | 14.592 | 14.592 | 14.593 | 14.593 | 14.593 | 14.593 | 14.593 | 14.508 | 14.465 | 14.407 | 14.333 | 14.333 |



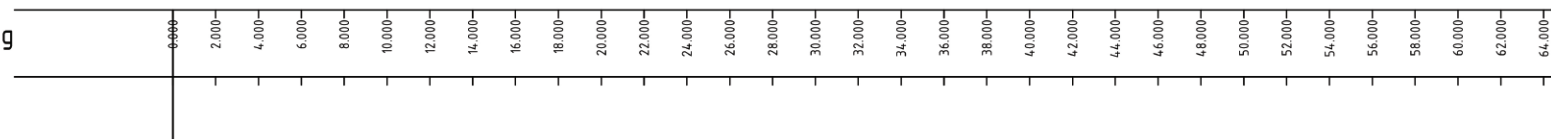
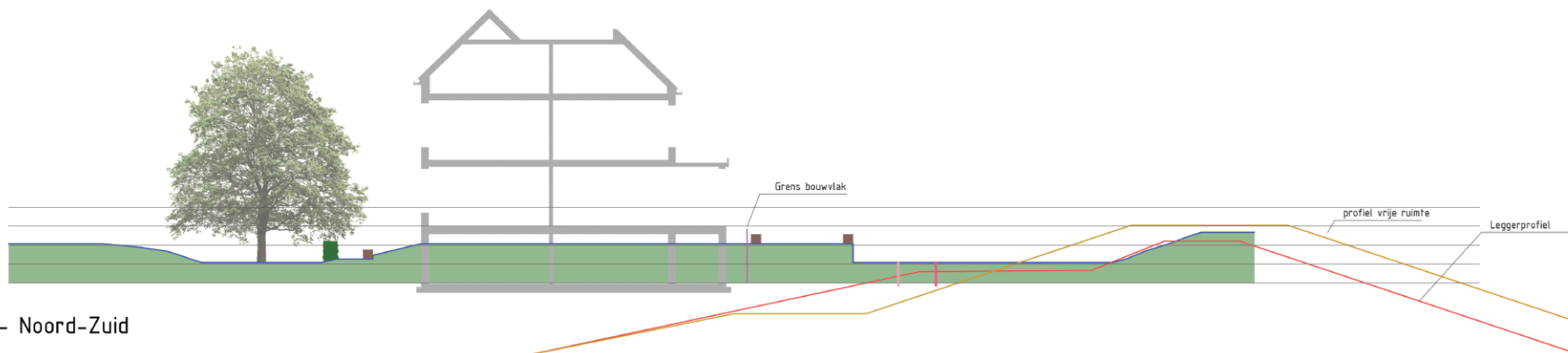
| Metrering        | 0.000  | 2.000  | 4.000  | 6.000  | 8.000  | 10.000 | 12.000 | 14.000 | 16.000 | 18.000 | 20.000 | 22.000 | 24.000 | 26.000 | 28.000 | 30.000 | 32.000 | 34.000 | 36.000 | 38.000 | 40.000 | 42.000 | 44.000 | 46.000 | 48.000 | 50.000 | 52.000 | 54.000 | 56.000 | 58.000 | 60.000 | 62.000 | 64.000 | 64.933 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bestaande hoogte | 16.078 | 16.135 | 16.119 | 16.034 | 15.950 | 15.423 | 14.905 | 14.861 | 14.818 | 14.777 | 14.732 | 14.679 | 14.583 | 14.584 | 14.592 | 14.592 | 14.592 | 14.592 | 14.591 | 14.590 | 14.837 | 14.907 | 14.889 | 14.856 | 14.775 | 14.694 | 14.496 | 14.310 | 14.768 | 15.536 | 16.304 | 17.000 | 17.031 | 16.988 |



ALM - Noord-Zuid A  
 Lengteprofiel as ALM - Noord-Zuid  
 Metreering x tot x

Metreering

18.00m  
 17.00m  
 16.00m  
 15.00m  
 14.00m



Leggerprofiel en vrije ruimte profiel  
 zijn bij benadering



0 5 10 15 20 25m



071-237 2019-10-08 Landschappelijke inpassing (aanleg) Waaldijk 3a-3b, Bommel

**POUDEROYEN**  
compagnons  
vormgeving van stad en land

