

Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing Buitenplaats Vijverhof - Rijksstraatweg te Nieuwersluis	MEMO
Projectnummer	: 211x08583	
Datum	: 01 mei 2017	
Opdrachtgever	: I. van de Ven	
Adviseur	: R. Tak	

BLAD 1

Inleiding

De initiatiefneemster (mevr. I. van de Ven) is voornemens de voormalige buitenplaats Vijverhof te transformeren tot een hotellocatie met restaurant en een woonhuis. Naast de ontwikkeling van de gebouwen zal ook de buitenruimte een kwalitatieve impuls krijgen. Centraal staat dat de aanwezige (veelal cultuurhistorische) kwaliteiten en waarden van de buitenplaats worden behouden en waar mogelijk, versterkt. De nadruk zal liggen op het herstellen van de relatie met de Vecht, zowel fysiek als visueel en het verbeteren van de huidige inrichting van de tuin/buitenruimte.

Om deze ontwikkeling op correcte wijze planologisch en juridisch te verankeren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Een onderdeel van deze herziening is de landschappelijke inpassing van het initiatief. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden in het kader van de landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

Proces

Om het initiatief kenbaar te maken zijn er reeds diverse gesprekken geweest tussen de initiatiefneemster en de gemeente Stichtse Vecht. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in een ontwikkelingsplan voor de buitenplaats "Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof". Dit plan is op basis van diverse onderzoeken en rapporten (o.a. Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof door Stichting in Arcadië en Verkennende ontwerpstudie landgoed Vijverhof, door AIR Architectuur K.Gouw) tot stand gekomen.

Vanuit de gemeente is principemedewerking verleend aan het plan op basis van het Ontwikkelplan. Het ontwikkelplan is reeds voorgelegd aan de provincie Utrecht en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit(CRK).

Vanuit de initiatiefneemster is Debie & Verkuijl aangeschakeld voor het ontwerp van de tuininrichting. Om toe te kunnen werken naar een concreet inrichtingsplan hebben er verschillende afstemmingsronden plaatsgevonden tussen de initiatiefneemster, de gemeente, de Vechtplassencommissie, een ecooloog van BRO en Debie & Verkuijl. Daarnaast heeft Copijn Bruine Beuk advies gegeven met betrekking tot de vaststelling van de kwaliteit en omgang met de aanwezige monumentale bomen op het terrein.

Kader

Uit deze gesprekken, het vigerende beleid en de uitgangspunten van het Ontwikkelplan(met o.a. de wensen vanuit de initiatiefneemster) zijn kaders geformuleerd welke betrekking hebben op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling:

- *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016)*
 - a) Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur:
 - Een (stedelijke) ontwikkeling binnen de aanduiding Besluit-subvlak Historische buitenplaatszone (CHS) draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving;
 - Bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.
 - b) Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland:

Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.
 - c) Artikel 3.5 Kernrandzone:

In afwijking van artikel 3.1 kan ten behoeve van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone of in stedelijk gebied een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

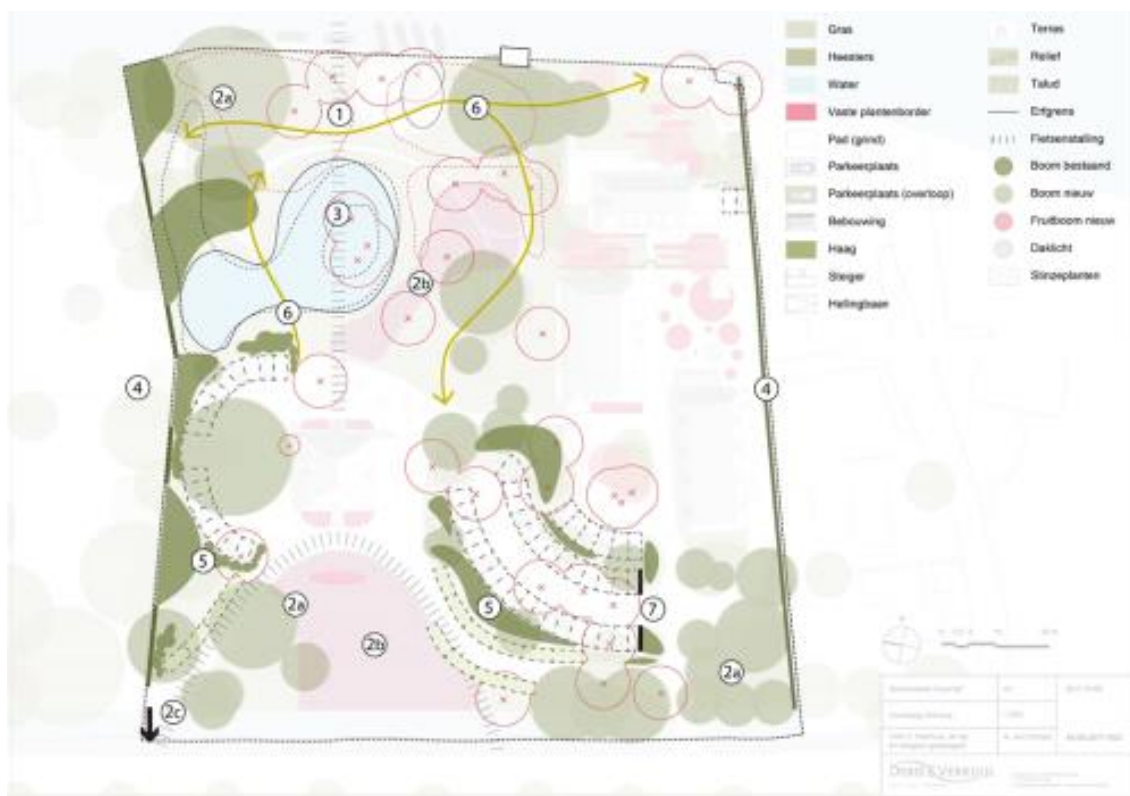
 - de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in een evenredige verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, en
 - landschappelijk goed inpasbaar is en in aansluiting op stedelijk gebied wordt gerealiseerd,
- *Gemeente Stichtse Vecht*

Goede landschappelijke inpassing is vereist, welke op hoofdlijnen ingaat op de aanleg van (opgaande) erfbeplanting en de omgang met de aanwezige monumentale bomen en tuinhistorisch waardevolle beplantingen;
- *Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof*
 - a) Zichtveld op Vecht (terug) open maken;
 - b) Zoveel mogelijk behouden en reanimeren van aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen;
 - c) Landschapstuin als geheel herkenbaar maken;
 - d) Routing “passend” maken bij de nieuwe opzet landschapstuin;
 - e) Inpassen nieuwbouw + programma van parkeren en infra.

Advies

Vanuit de initiatiefneemster is Debie & Verkuil tuin – park – landschap aangeschakeld voor het ontwerp van de tuininrichting. Het voorlopig ontwerp (versie van 12 april 2017) dient als onderlegger voor de duiding van de inrichtingsmaatregelen welke in het kader van de landschappelijke inpassing zijn geborgd in het bestemmingsplan.

De inpassing van de Vijverhof richt zich op de overgang naar de openbare weg, de rivier de Vecht en de naastgelegen percelen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken worden inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.



Voorstel inrichtingsmaatregelen op basis van nieuwe situatie (bron: VO Tuininrichting Vijverhof, Debie & Verkuijl 2017)

De inpassingsmaatregelen omvatten:

- 1) Zichtveld op de Vecht herstellen door het plaatselijk amoveren van de grondwallen, beplantingen en het eilandje in de vijver;
- 2) Renanimatie waardevolle cultuurhistorische elementen door het behoud en hergebruik;
- 3) Proportioneren van de vijver;
- 4) Versterken randen van het perceel;
- 5) Camoufleren parkeervoorzieningen en (gedeeltelijk) nieuwbouw door positionering van beplantingen;
- 6) Completeren interne routing;
- 7) Plaatsing geluidswerende voorzieningen bij parkeerplaatsen;

Argumentatie

Met de voorgestelde maatregelen is het mogelijk te voldoen aan de kaders die gesteld zijn vanuit beleid en gesprekken met omwonende en deskundigen. Het herstel van het Rijksmonument met zijn landschappelijke setting zorgen er voor dat de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten weer zichtbaar worden en te beleven zijn.

1) Zichtveld op de Vecht herstellen

Om de oorspronkelijke oriëntatie van de buitenplaats naar de Vecht te kunnen herstellen worden de aardenwallen langs de zijde van de rivier grotendeels geamoveerd en de beplanting ter plaatse, vooral bestaande uit jong opschot, verwijderd. De bijlage Cultuurhistorie van de provincie onderschrijft dit ruimtelijk kenmerk van de buitenplaats als belangrijke landschappelijke waarde.

2) Reanimatie waardevolle cultuurhistorische elementen door het behoud en hergebruik

Met de nieuwe inrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige gezonde monumentale bomen(2a). Deze worden grotendeels vrijgemaakt van onderbeplanting en krijgen net als de gazons en stinsenbeplantingen(2b) een plaats als herkenbare tuinelementen in de landschapstuin. Aan de noordzijde wordt de oorspronkelijke noordelijke entree in gebruik genomen, waardoor dit tuinhistorisch element weer een functie krijgt in de buitenplaats(2c).

3) Proportioneren van de vijver

In de huidige situatie raakt de vijver nagenoeg de noordelijke kavelgrens en is disproportioneel groot. Uit de analyse van historisch kaartmateriaal lijkt een kleiner wordend kavel gepaard te gaan met een groter wordende vijver. Er is gekozen om de vorm van de vijver aan te passen en deze niet in de huidige omvang te behouden. Dit omdat de centrale vijver in wisselende vorm en afmeting gedurende de ontwikkelgeschiedenis aanwezig is en nu niet meer past bij de omvang van het huidige perceel. Om een referentie naar het formele verleden te maken, wordt het zuidelijke deel omgevormd naar spiegelvijver. Deze spiegel ligt in lijn met het hoofdhuis. Om dit effect te bereiken wordt het aanwezige eiland verwijderd. De vijver behoudt zijn centrale ligging op de buitenplaats en zal door het vrijmaken van de monumentale bomen beter leesbaar zijn in de landschappelijke setting. Bijkomend voordeel is dat de Japanse duizendknoop die vooral op het eiland aanwezig is dan ook kan worden verwijderd.

4) Versterken randen van het perceel door robuuste groenelementen

Omdat de huidige randbeplanting plaatselijk niet meer in goede conditie verkeert is het voorstel nieuwe groenelementen te plaatsen langs de lange zijden van het perceel.

Langs de noordzijde zijn er organisch gevormde heestervakken voorgesteld welke bestaan uit groenblijvende beplantingen. De heesters zoeken aansluiting bij het buurperceel, waardoor er samenhang kan ontstaan met de voormalige delen van de buitenplaats. Door deze situering lijken de percelen natuurlijk in elkaar over te gaan. Voor de gedeelten waar geen heestervakken staan is een lage wintergroene haag van ca. 1,2m. voorgesteld om een fysieke scheiding te kunnen vormen. De uitvoering van de haag kan worden afgestemd met de burens.

De huidige haag langs de zuidzijde is deels nog in goede staat. Waar plaatselijk de beplanting is uitgevallen zal de haag worden aangevuld met gewone beuk of haagbeuk om een uniform beeld te vormen.

5) Camoufleren parkeervoorzieningen en (gedeeltelijk) nieuwbouw door beplanting

Om de auto's (grotendeels) te camoufleren vanaf de tuin en openbare weg gezien, worden in de directe nabijheid van de parkeervoorzieningen robuuste groenblijvende heesters (bijv. rhododendron) voorgesteld. De heesters dragen daarnaast bij aan het gevoel van kleinschaligheid binnen de buitenplaats.

6) Complementeren interne routing

De interne routing is passend gemaakt op zowel de stedenbouwkundige invulling als op de nieuwe opzet van de landschapstuin. Vanaf het plein rondom het hoofdhuis vervolgen slingerpaden de routing door het achterliggende park richting de Vecht. Er is een directe connectie tussen hoofdhuis en koetshuizen. In het park wordt een kleine, in het veld onopvallende afsteek gemaakt richting de privétuin. Door het verbinden van huidige paden en deze aan te sluiten op de entrees van de gebouwen en buitenruimtes ontstaat er een geheel.

7) Plaatsing geluidswerende voorziening bij parkeerplaatsen

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat uitsluitend langs de zuidelijke parkeervoorziening een geluidswerende voorziening noodzakelijk is. Deze voorziening zal direct langs de parkeervoorziening worden geplaatst om de ruimtelijke impact te beperken. Het voorstel is de voorziening in de vorm van een groen geluidscherm/wal of een vergelijkbaar element uit te voeren.

De geluidwerende voorziening is twee keer 5 meter lang en 2 meter hoog en wordt gerealiseerd ten zuiden van de meest zuidwestelijke parkeerplaatsen. De geluidwerende voorziening is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.