



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van drie te verplaatsen woningen bij Provincialeweg Oost 131a e.o. te Haastrecht (i.v.m. transformatie Galgoord)

8 februari 2021

LTL20909
i.o.v. de erven van Dhr. G.M. van Dijk



Oog voor buitenruimten



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van drie te verplaatsen woningen bij Provincialeweg Oost 131a e.o. te Haastrecht *(i.v.m. transformatie Galgoord)*

8 februari 2021

I.o.v. de erven van Dhr. G.M. van Dijk

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

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

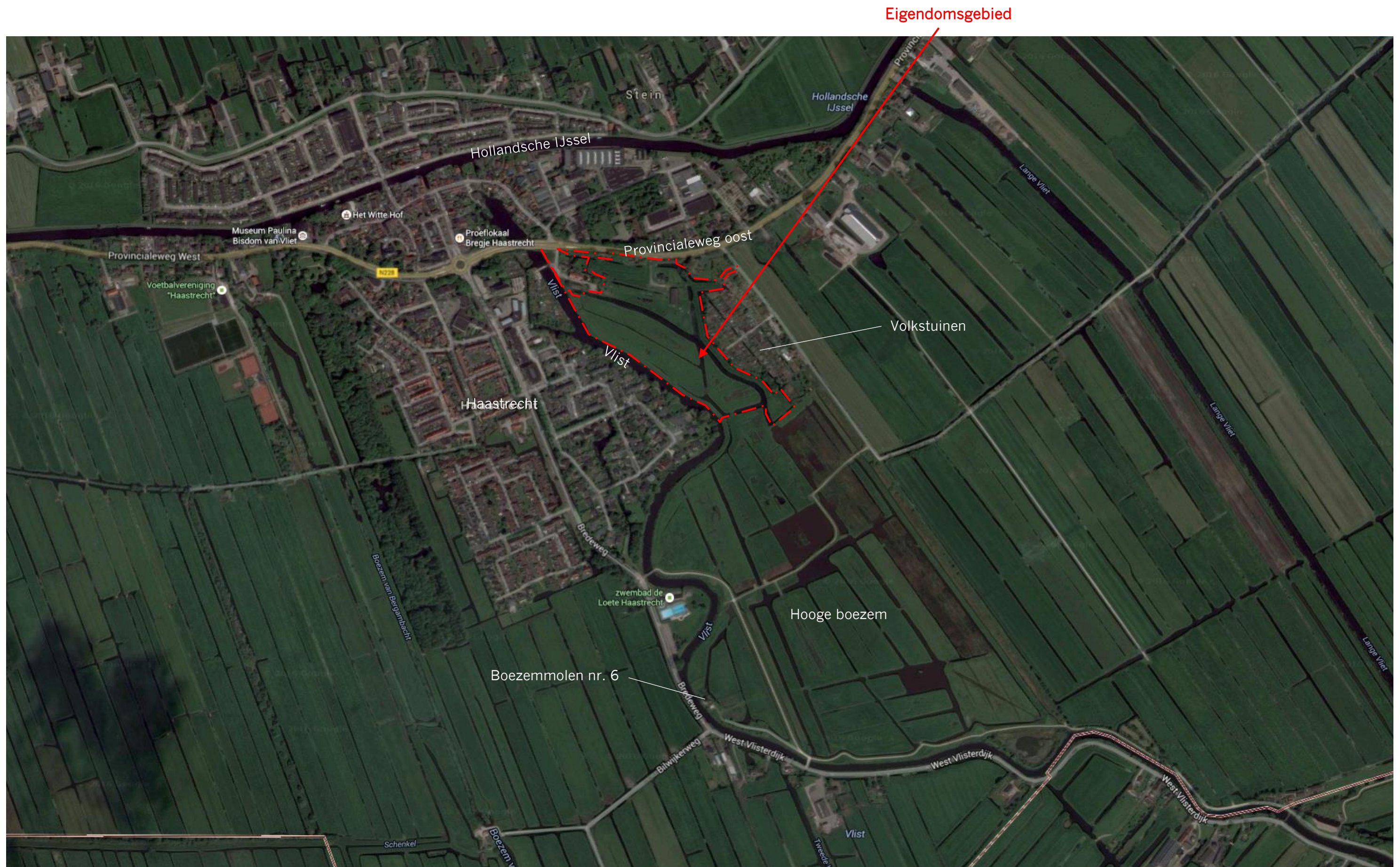
Inleiding	4
Inventarisatie / analyse	5
Eigendomsgebied	6
Eigendomsgebied ingezoomd en kadastraal	7
Onderzoeksgebied	8
Fotobeelden bestaande situatie	9
Bestemmingsplan en beschermd dorpsgezicht	12
Bestaande / te slopen gebouwen	13
Aanbevelingen	14
Bestaande situatie	15
Ontwerputgangspunten	16
Inrichtingsvoorstel 13-11-2020	17
Inrichtingsvoorstel optie 1 (voorkeur)	18
Inrichtingsvoorstel optie 2	19
Referentiebeelden woningen	20
Referentiebeelden beplantingen	21

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard is al langere tijd bezig met de voorbereidingen voor gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Galgoord naar een gemengd gebied voor wonen en werken.

Het bedrijventerrein heeft last van verloedering en leegstand en is gelegen op een aantrekkelijke plek voor woningbouw nabij het centrum van Haastrecht en gelegen aan de Hollandsche IJssel. Het is de bedoeling dat in 2021 een bestemmingsplan vastgesteld wordt voor het te transformeren gedeelte van Galgoord. Om te zorgen voor een veilige ontsluiting met een goede doorstroming op de Provincialeweg Oost heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat er een nieuwe rotonde aangelegd moet worden. Deze rotonde moet op een veilige plek komen te liggen op voldoende afstand van de kruising met de Hoogstraat / Galgoord en niet te dicht op de bocht ter hoogte van Provincialeweg Oost 94. De positie van de nieuwe rotonde is zodoende bepaald op de plek waar nu de woningen Provincialeweg Oost 133, 135 en 137 zijn gelegen. Verplaatsing van deze drie woningen biedt kansen op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verbetering van woon- en leefklimaat. De eigenaar van het perceel Provincialeweg Oost 131a is eveneens eigenaar van de woningen 133 en 135 en wil graag het voormalige agrarische bedrijf omzetten naar een woonbestemming waarbij de agrarische loods gesloopt wordt. Dit schept ruimte om de woningen die moeten wijken voor de rotonde op een nabijgelegen locatie in te passen.

Voorliggende rapportage laat zien hoe de aan elkaar verbonden ontwikkelingen vanuit meerdere oogpunten voor verbeteringen kunnen zorgen. Een sterk verbeterd zicht vanaf de nieuwe rotonde op de Hooze boezem, het toevoegen van biodiversiteit door uitbreiding van het watersysteem en het verkleinen van de bebouwingsmassa naast de woning 131a zijn hier voorbeelden van.



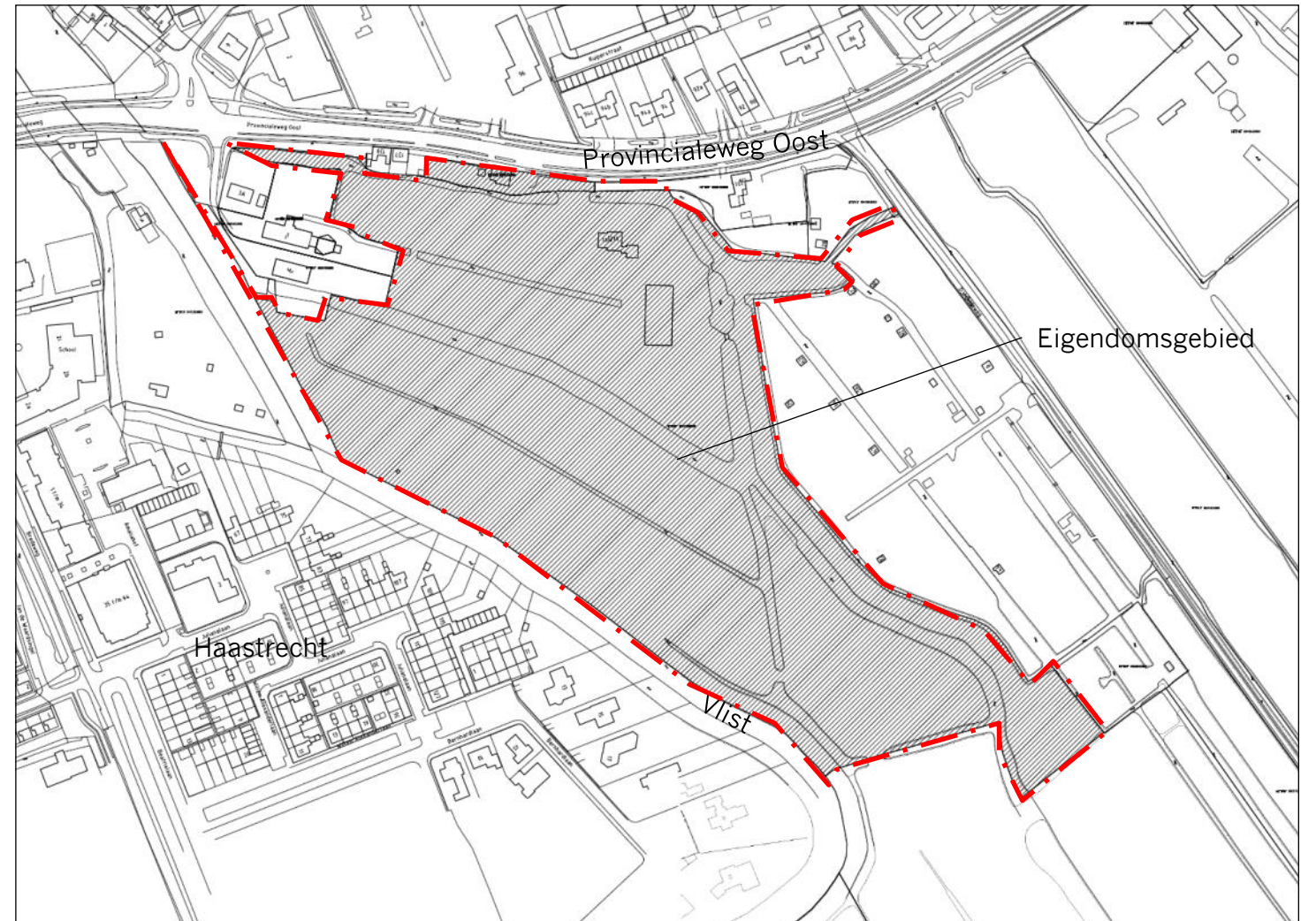
Luchtfoto (Google Maps)

Eigendomsgebied

Dit betreft het totale grondgebied zoals hieronder op kaart is aangegeven dat in bezit is van de erven van Dhr. G.M. van Dijk.



Luchtfoto (Google Earth)



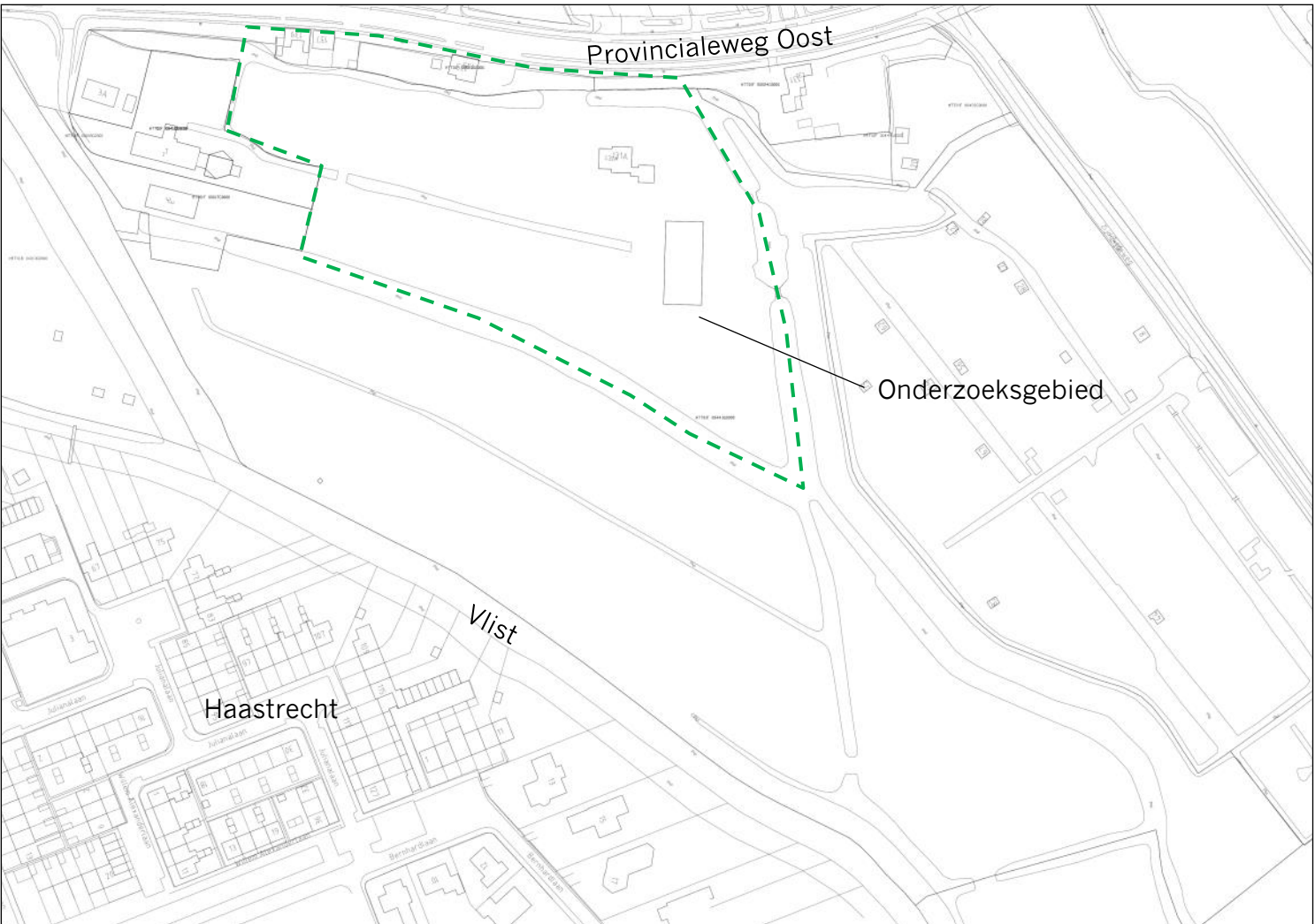
Kadastrale kaart

Onderzoeksgebied

Dit betreft het gedeelte van het eigendomsgebied (zoals hieronder op kaart is aangegeven) dat in bezit is van de erven van Dhr. G.M. van Dijk. De contour van het onderzoeksgebied vormt het zoekgebied voor verplaatsing van de woningen, inpassing van de rotonde, bestemmingswijziging van het agrarisch bedrijf.



Luchtfoto (Google Earth)



Kadastrale kaart



Bestaande situatie nr. 137 en 139 zonder rotonde. Bestaande woningen ontnemen doorzicht, eventuele sloop hiervan creëert meer zicht op het open polderlandschap.



Bestaande situatie nr. 133 en 135 zonder rotonde, gezien vanuit westelijke richting Provincialeweg Oost. Bestaande woning ontnemt zicht, eventuele sloop hiervan creëert meer zicht op het open polderlandschap.



Bestaande situatie nr. 133 en 135 zonder rotonde. Bestaande woningen zijn bouwvallig en ontnemen doozicht. Eventuele sloop hiervan creëert meer zicht op het open polderlandschap. Daarnaast neemt een nieuwe rotonde ruimte in.



Bestaande twee-onder-een-kap woning nr. 133 en 135



Rotonde heeft impact op slotenstructuur



Zicht vanaf woning nr. 131a op woning nr. 133 en 135



Bestaande woning nr. 131a met achterliggende loods.



Bestaande woning nr. 131, valt buiten onderzoeksgebied.

Bestaande situatie nr. 131a gezien vanuit oostelijke richting.



Bestaande te slopen loods



Bestaande situatie woning nr. 131, valt buiten onderzoeksgebied. Langs woning zicht op volkstuinencomplex, maar ontnemt doorzicht naar open polderlandschap.

Bestemmingsplan en beschermd dorpsgezicht

Het projectgebied valt onder bestemmingsplan Landelijk Gebied van gemeente Krimpenerwaard (voormalige gemeente Vlist). De huidige loods en woning nr. 131a zijn gepositioneerd in een agrarisch bouwvlak. Zie hiervoor de luchtfoto hiernaast.

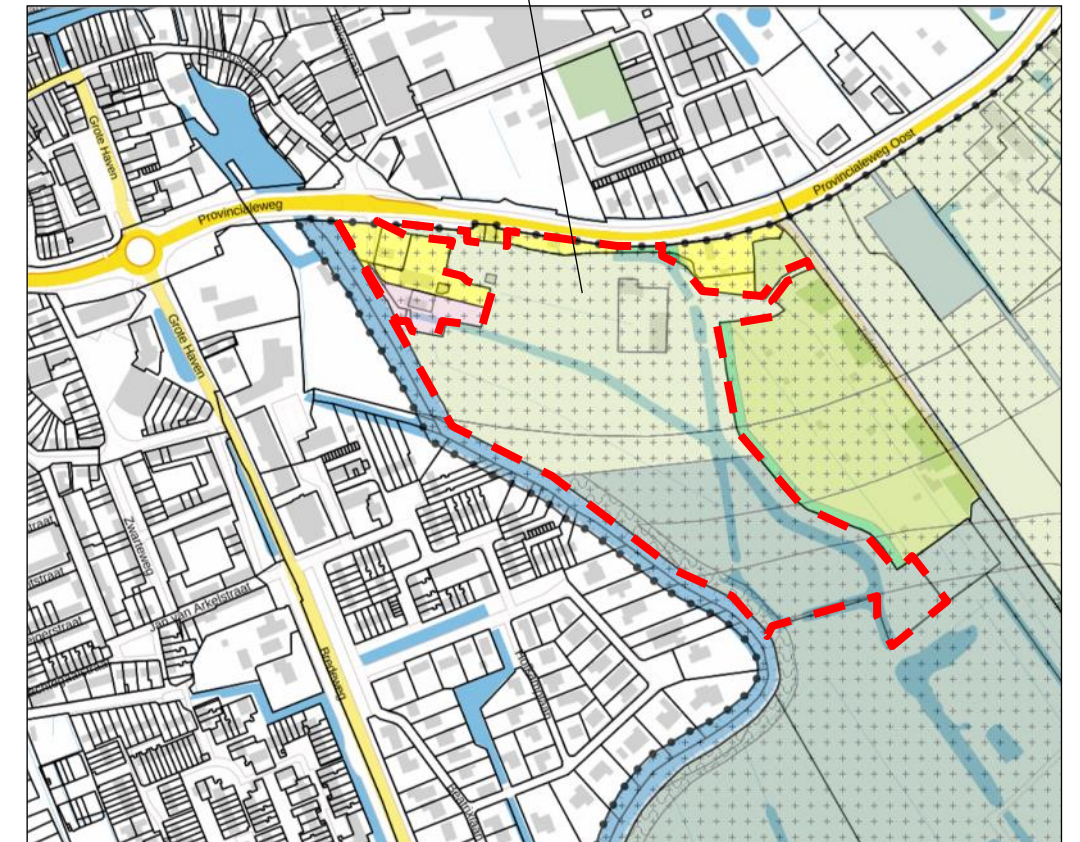
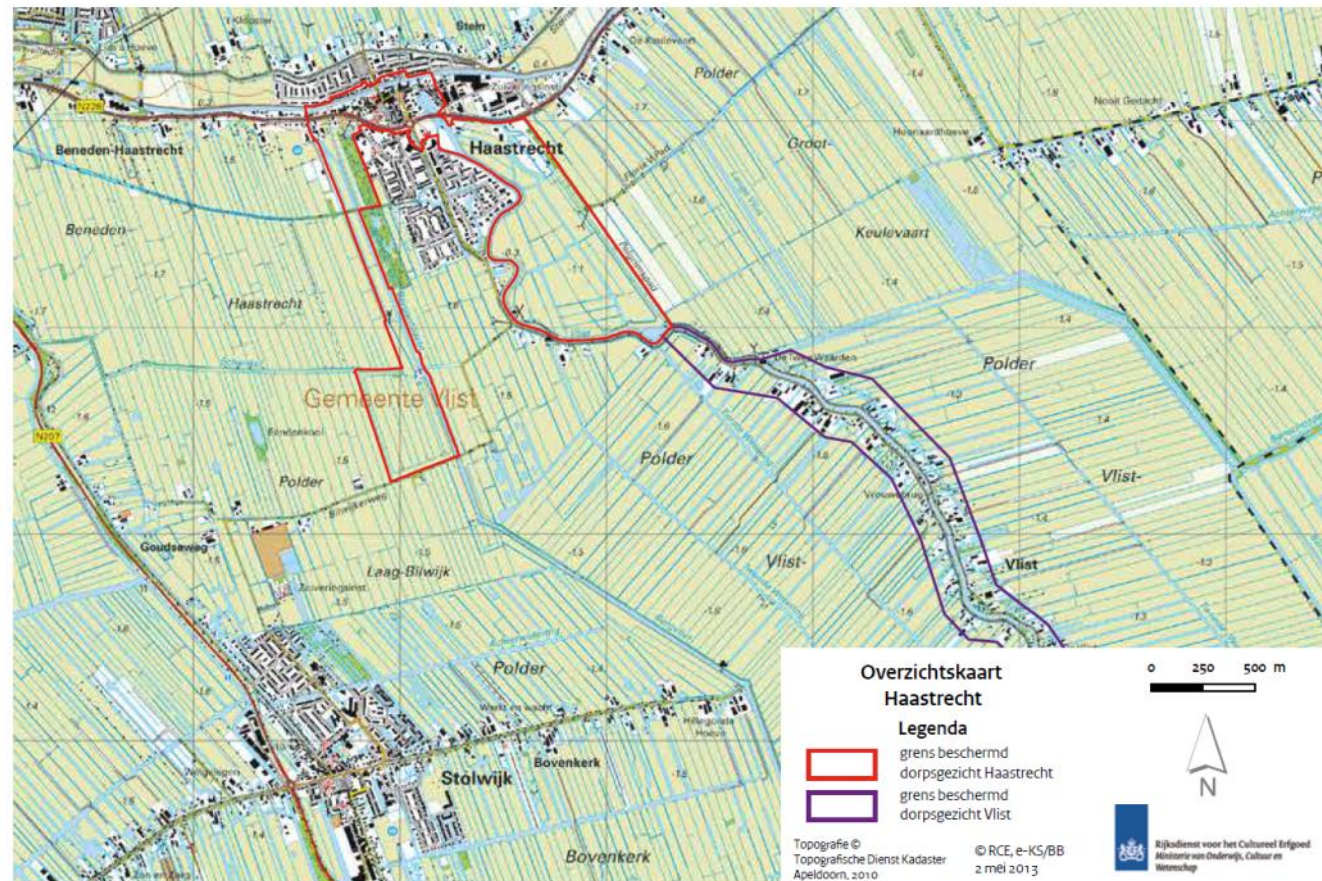
Het vigerend bestemmingsplan (artikel 3.7.4) staat tal van activiteiten toe bij algehele bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf waaronder: tuinbouw, kwekerijen, fokken en houden van graasdieren, loonbedrijf, hoveniersbedrijf, zuivelproductiefabrieken, uitgeverijen/drukkerijen, vervaardiging van kantoormachines en computers, aannemersbedrijven met werkplaats enz.

De Hoge Boezem, waar het eigendomsgebied onderdeel van is, valt onder het beschermd dorpsgezicht Haastrecht. Het is van grote algemene waarde en specifiek historische waarde. Dit is te danken aan een unieke combinatie van een drietal op zichzelf waardevolle structuren te weten:

1. de Dorpskern,
2. buitenplaats Bisdom van Vliet en
3. de boezemsystemen aan weerszijde van de kern, waarbij het belangrijkste systeem de Hoge Boezem is aan de oostzijde van Haastrecht.



Eigendomsgebied van de erven van Dhr. G.M. van Dijk)



Bestemmingsplan Landelijk Gebied Gemeente Vlist (Gemeente Krimpenerwaard)



1. Te slopen woning nr. 137



2. Te slopen twee onder één kap woning en bijgebouw, 94+14m² (Provincialeweg Oost 133 en 135)



3. Te slopen schuur, 490m²



1. Te slopen woning nr. 137



2. Te slopen twee onder één kap woning en bijgebouw, 94+14m² (Provincialeweg Oost 133 en 135)

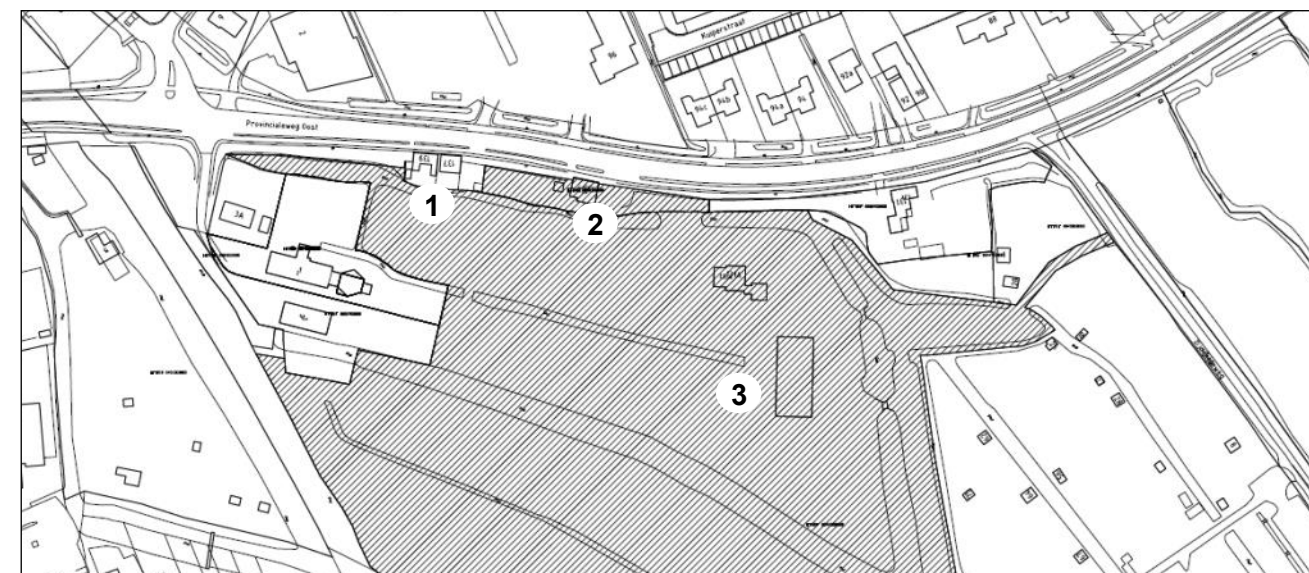


3. Te slopen schuur, 490m². Deze massa belemmert het zicht naar het achterland. Een kleinere kavel grootte van dit volume zou beter op z'n plaats zijn.

Bestaande / te slopen gebouwen

Ten behoeve van de realisatie van Galgoord zal een nieuwe rotonde moeten worden aangelegd. Daarvoor is de verplaatsing / sloop van de woningen nr. 133, 135, en 137 nodig. Daarnaast is er meer waterberging en doorstroming van het water nodig voor de ontwikkeling van Galgoord.

De sloop van de woningen zal er voor zorgen dat er een doorzicht komt op het open polder landschap van de Hoge Boezem. Hiermee zal de landschappelijke kwaliteit en zicht hierop verbeteren.



Aanbevelingen

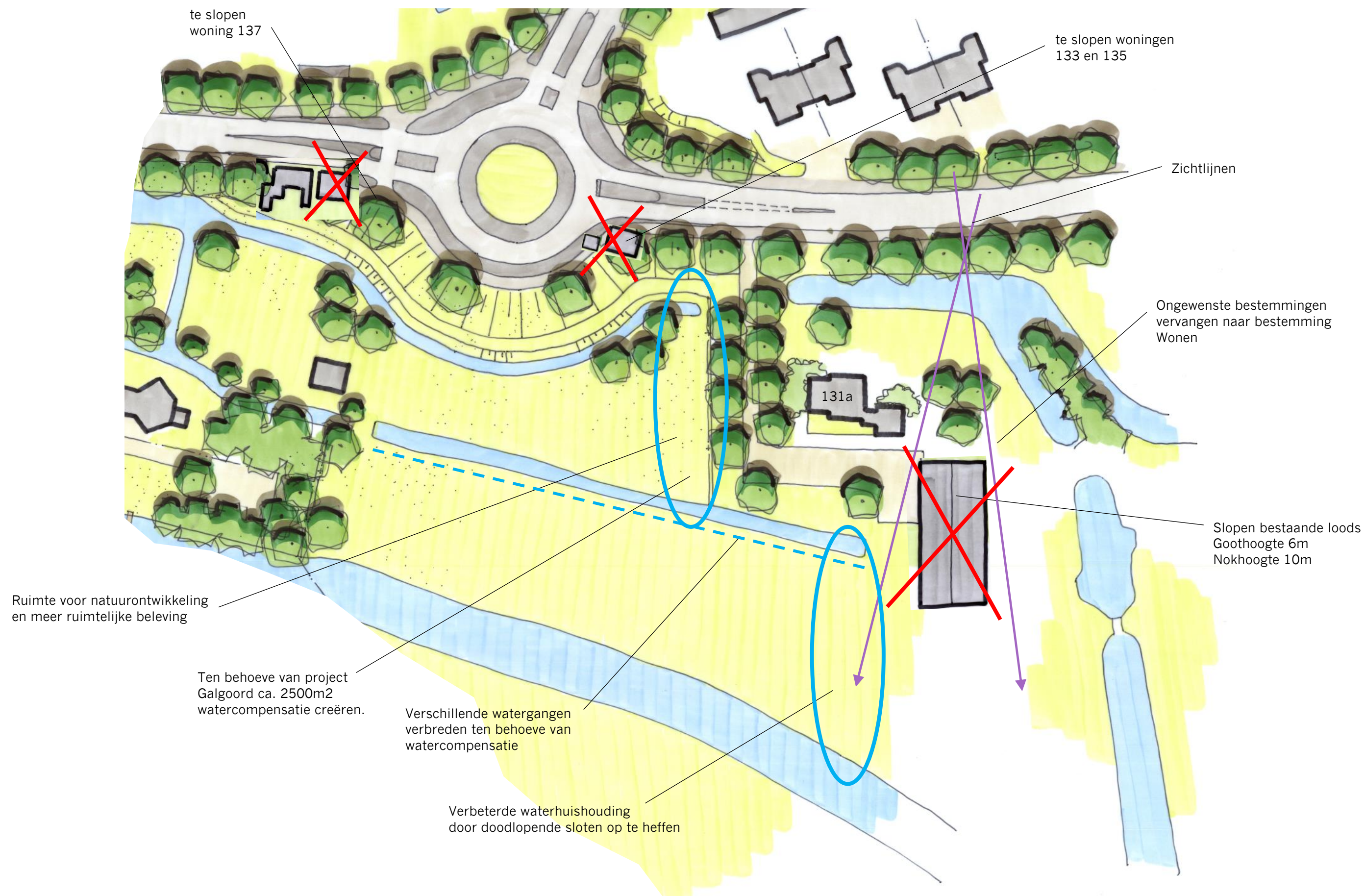
Te nemen maatregelen t.b.v. landschappelijke verbeteringen:

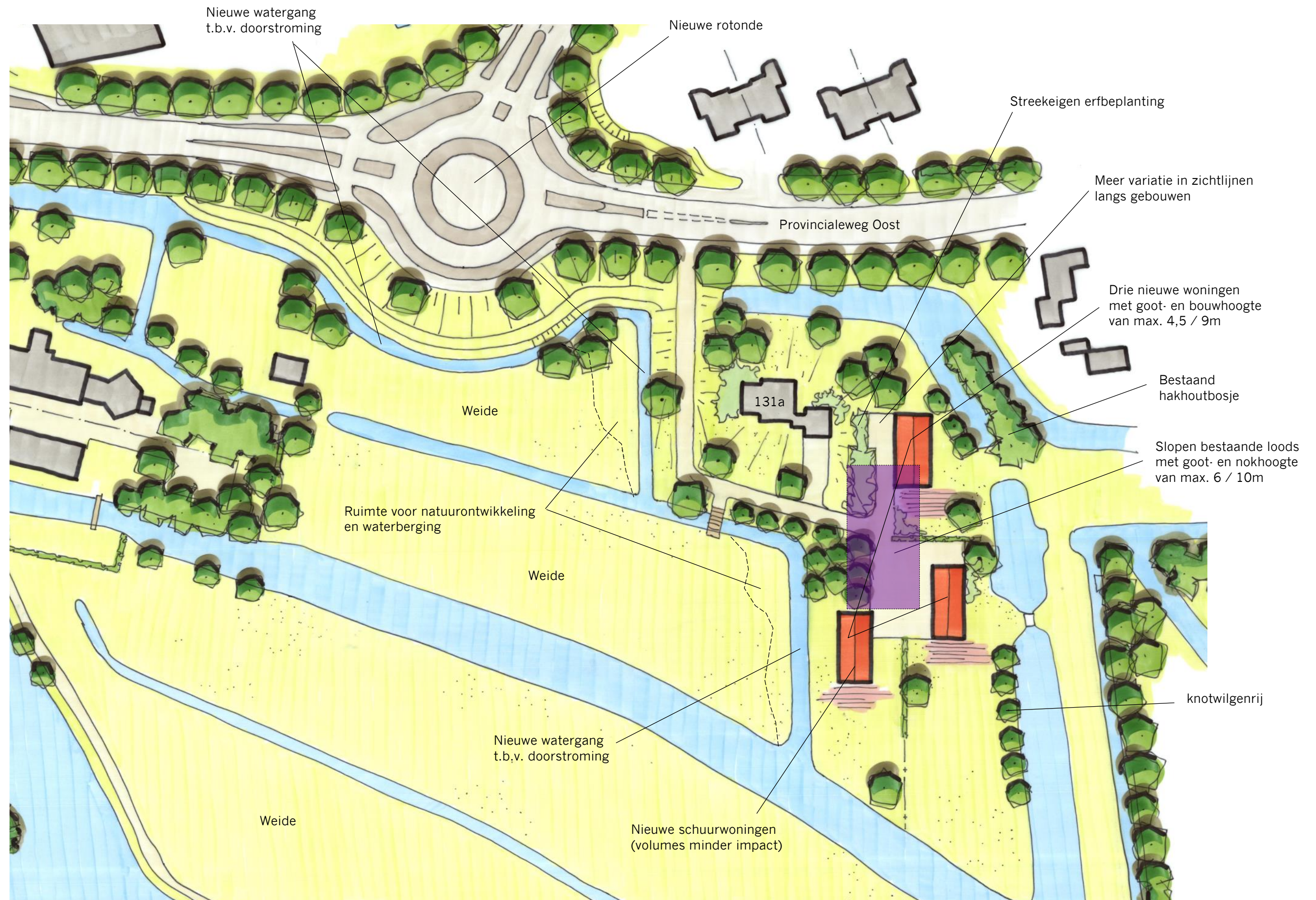
1. Aanbrengen rotonde t.b.v. realisatie project Galgoord
2. Realiseren van 2500m2 watercompensatie voor project realisatie Galgoord met natuurontwikkelingsmogelijkheden
3. Sloop woning 137
4. Sloop twee woningen 133 en 135
5. Sloop landbouwloods

Maatregelen ter compensatie:

Realiseren van drie vrijstaande woningen in een woonbestemming met behoud van zoveel mogelijk doorzicht.







Voorkeursvariant

Te nemen maatregelen t.b.v. landschappelijke verbeteringen:

1. Aanbrengen rotonde t.b.v. realisatie project Galgoord
2. Realiseren van 2500m² watercompensatie voor project realisatie Galgoord met natuurontwikkelingsmogelijkheden
3. Sloop woning 137
4. Sloop twee woningen 133 en 135
5. Sloop landbouwloods.

Maatregelen ter compensatie:

Realiseren van drie landschappelijk in te passen vrijstaande woningen in een woonbestemming met behoud van zoveel mogelijk doorzichten.



Zichtlijnen bij voorstel 1





Ongeveer gelijke zichtlijnen vanaf de Provincialeweg Oost.



Huidige locatie te slopen loods

Groter volume door twee-onder-een-kapwoning betekent meer impact in het landschap.
Goot- en bouwhoogte van max. 6 / 9m

Zichtlijnen bij voorstel 2

Voorbeelden van vrijstaande schuurwoningen te groeperen in ensemble



Voorbeelden van 2 onder 1 kap schuurwoning met vrijstaande schuurwoningen in ensemble





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