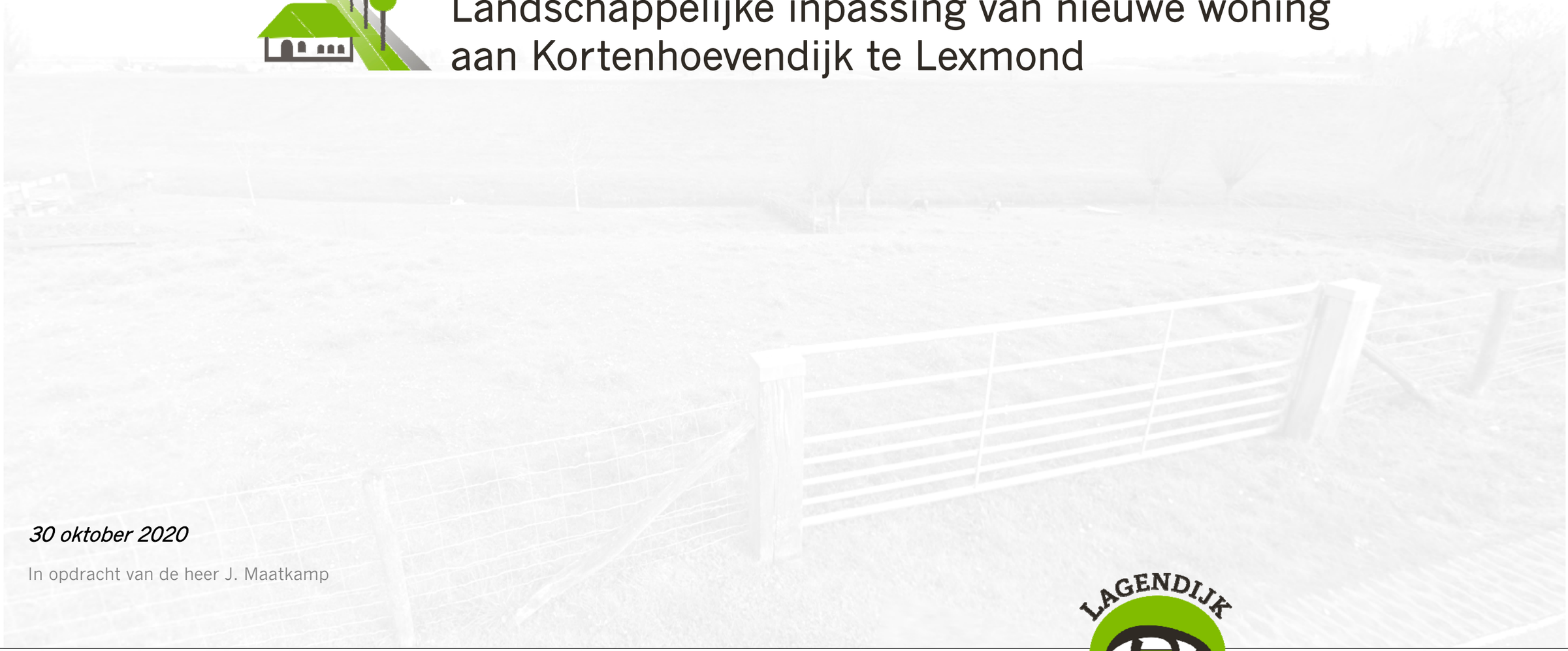
Landschappelijke inpassing van nieuwe woning aan Kortenhoevendijk te Lexmond



30 oktober 2020

In opdracht van de heer J. Maatkamp

LAGENDIJK tuin- en landschapsarchitecten

Oog voor buitenruimten

Landschappelijke inpassing van nieuwe woning aan Kortenhoevendijk te Lexmond

30 oktober 2020

In opdracht van de heer J. Maatkamp
Energieweg 17
4231 DJ Meerkerk

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

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

- **Inleiding** 6

- **Inventarisatie / analyse** 7
  - Projectgebied in wijdere omgeving 8
  - Projectgebied ingezoomd en kadastraal 9
  - Fotobeelden bestaande situatie 10
  - Bestemmingsplan 11
  - Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en kenmerken 12
  - Inritten dijktalud in de omgeving 14
  - Voorlopig ontwerp woning 15
  - Plattegronden en situatietekening nieuwe woning 16

- **Aanbevelingen** 17
  - Ontwerpuitgangspunten 18
  - Inrichtingsvoorstel 19
  - Doorsneden 20
  - 3d beelden nieuwe situatie 21
  - Referentiebeelden 22

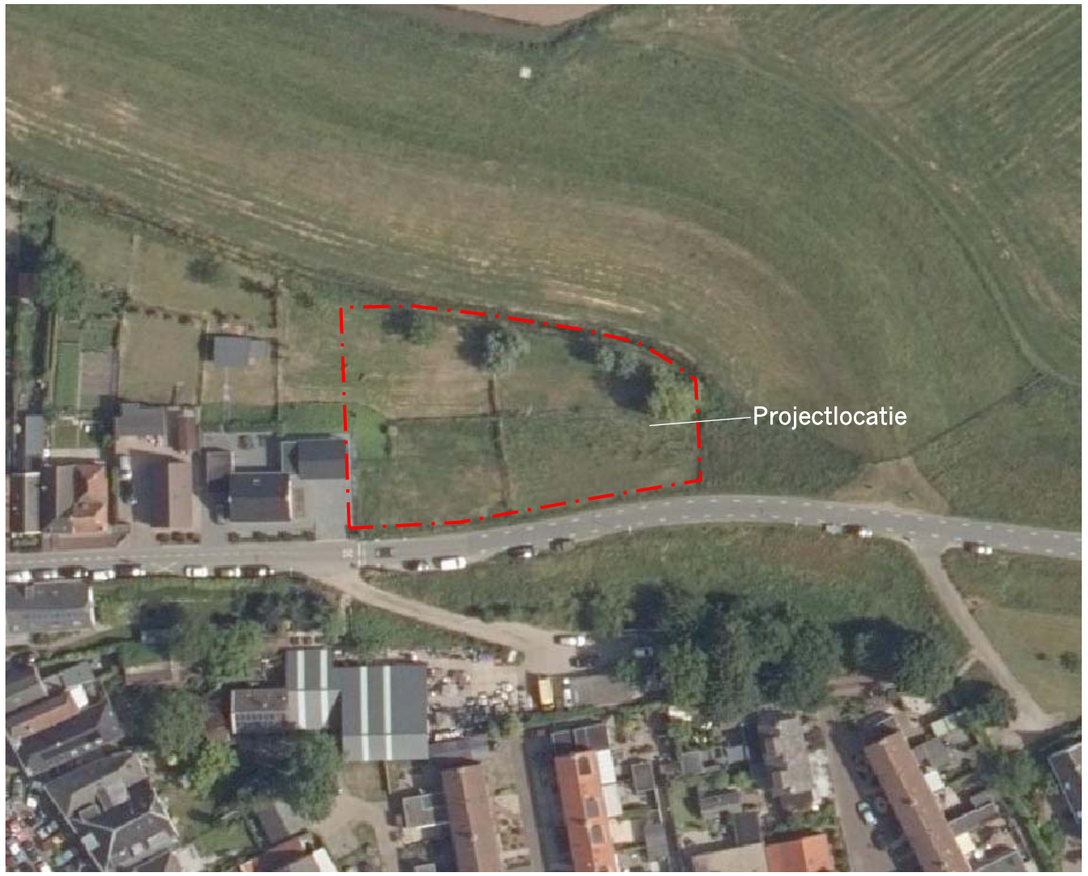
Inleiding

Aanleiding
Opdrachtgever de heer J. Maatkamp heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten gevraagd de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning aan Kortenhoevendijk (naast Kom Lekdijk 4) te Lexmond te verzorgen. Het project betreft een bestaande weide en dijktalud, oorspronkelijk behorende bij Kom Lekdijk 4, aan de buitenzijde van de Kortenhoevendijk, grenzend aan de uiterwaarden. Aan de zuidzijde van de dijk ligt de kern Lexmond. De nieuwe woning is een toevoeging aan de bestaande lintbebouwing.

Doelstelling
Doelstelling is het inpassen van een nieuwe woning aan de Kortenhoevendijk met behoud van de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten en waarden en daarnaast versterking van ruimtelijke (beeld) kwaliteit.

Aanpak
Via een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning en de analyse van verschillende landschappelijke aspecten wordt een beoordeling gegeven over de mogelijkheden voor het inpassen van de woning.

Projectgebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Projectgebied ingezoomd

Kadastrale kaart (Bron: PDOK)

Locatie foto's

1. Bestaande naastgelegen woning en carport. Huidig perceel is momenteel weide.

4. Zicht vanaf de dijk richting het dorp en de binnendijks gelegen kringloopwinkel.

2. Zicht op bestaand perceel en achterliggende uitwaarden met grasland, dijklichaam en bomen

5. Zicht vanaf de dijk richting het open uiterwaarden landschap buitendijks en de bebouwde kom binnendijks.

3. Zicht op bestaand perceel en uiterwaarden aan buitenzijde Kortenhoevendijk, dijklichaam en bomen

Bestemmingsplan

Het perceel aan Kortenhoevendijk (naast Kom Lekdijk 4) valt binnen het bestemmingsplan ‘Kernen Zederik’. Geconsolideerd (2020-06-25)

Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming tuin

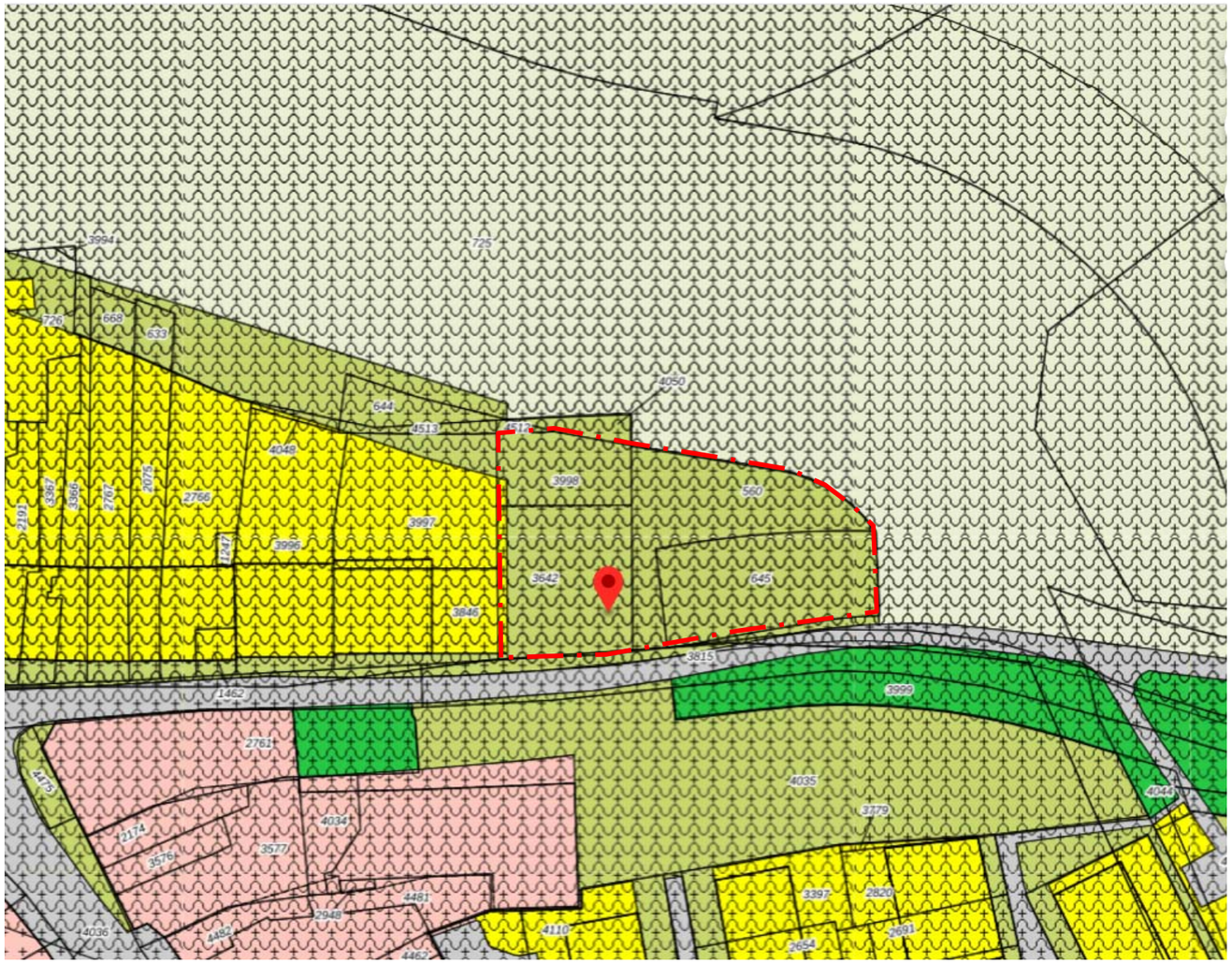
Met de dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 4
- Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding:

- Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Hieruit kunnen we concluderen dat de huidige bestemming het niet toelaat om een nieuwe woning te bouwen. Een bestemmingswijziging zal daarom nodig zijn om de bestemming ‘Tuin’ ter plaatse van de toekomstige woning om te vormen naar ‘Wonen’. Voorstel is om de huidige noordelijke bestemmingslijn van ‘Wonen’ door te trekken in oostelijke richting tot einde van de nieuwe woning. Het overige gedeelte van het perceel kan de bestemming ‘Tuin’ behouden.



Bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

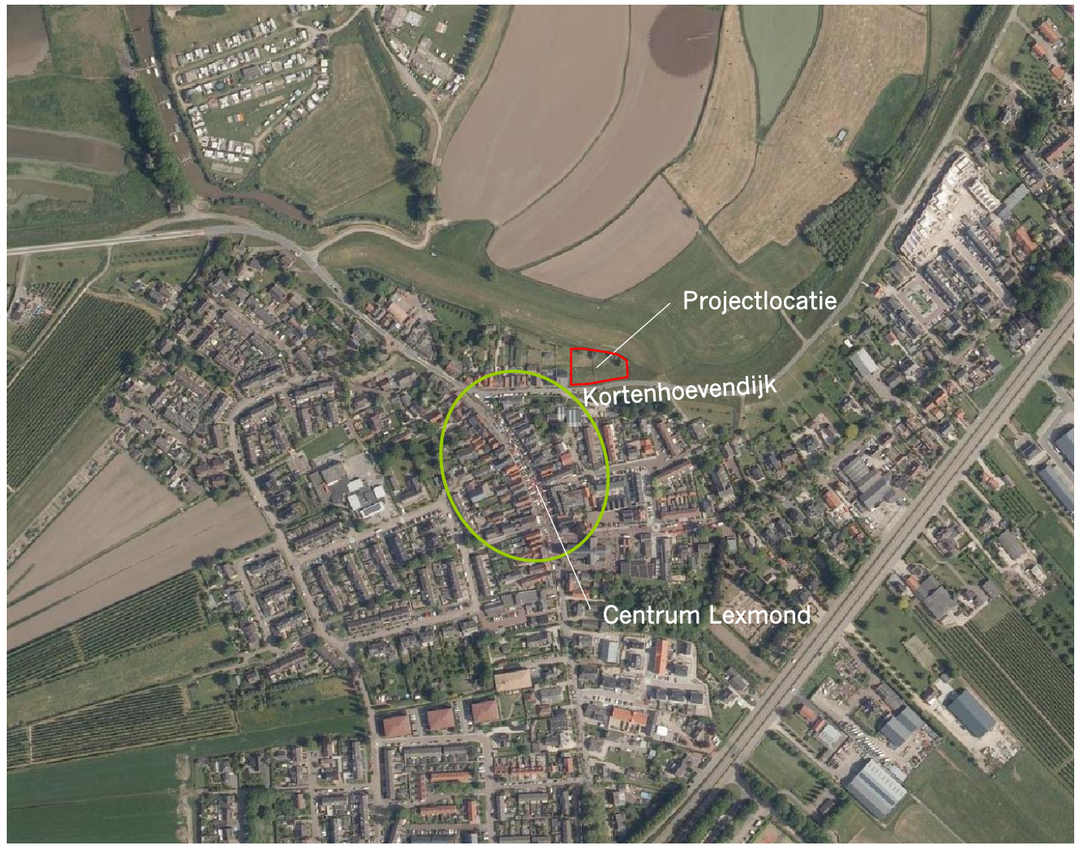
Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en kenmerken

Het landschapstype rondom Lexmond valt onder het open veenweidegebied, het slagenlandschap. Het centrum van Lexmond is vroeger ontstaan bij het kruispunt van de Kortenhoevenseweg, Dorpsstraat, De Laak en de Lekdijk. Deze verschillende oude linten bepalen de ruimtelijke hoofdstructuur van Lexmond.
De Kortenhoevendijk is de noordelijke grens van Lexmond met aan de noordzijde het rivierenlandschap gekenmerkt door de uitwaarden van de Lek en een buitendijks gelegen lintbebouwing boven aan de dijk. Een extra dijk en sloot omringd de lintbebouwing aan de noordzijde van de dijk. Daarnaast zijn een haventje en camping gesitueerd in de uiterwaarden, deze liggen echter buiten het plangebied. Aan de zuidzijde is de kern van Lexmond gesitueerd, dit ligt verdiept onder aan de dijk.

De woningen in het bebouwingslint bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met kap. Daarnaast liggen de woningen in de kern van het lint lager t.o.v. de kruin van de dijk en manifesteren zich dan ook als verdiept t.o.v. de kruin van de dijk. Vaak is er een onderhuis dat in de dijk is gebouwd, dit is veelal niet zichtbaar vanaf de dijk. Aan de buitenzijde daarentegen, vanuit de uiterwaarden en de 'nieuwe' dijk gezien, is de gehele woning zichtbaar. Dit geldt met name ook voor de kop van het lint kijkend vanaf de dijk uit oostelijke richting. Dit is een belangrijk aspect dat dient te worden meegenomen de ontwikkeling van het plangebied.

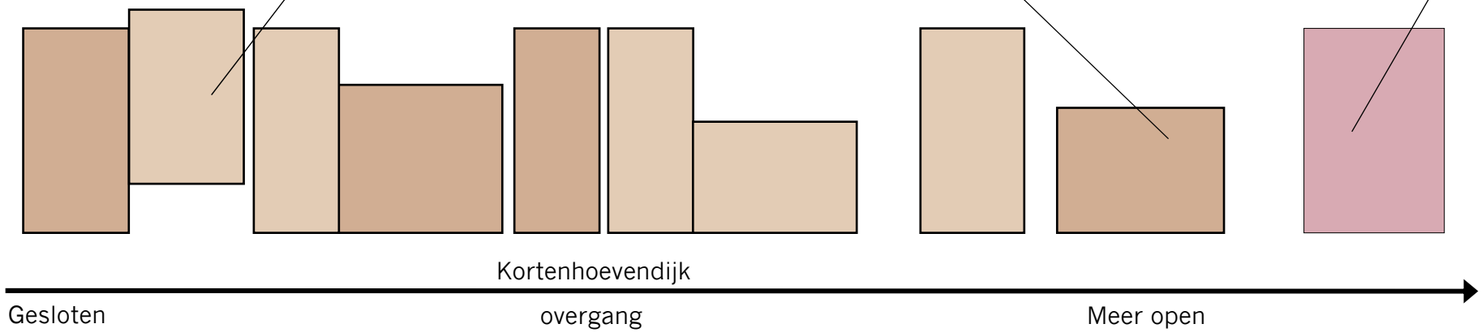
De nieuwe relatief jonge dijk vormt een duidelijk begrenzing van de uiterwaard restanten tussen het bebouwingslint en de nieuwe dijk. Hierdoor is er slechts beperkt ruimte voor uitbreiding van het lint in oostelijke richting. Als dit één woning betreft vormt dit tevens de 'hekkensluiter' van het lint. Aandacht voor de beeldkwaliteit van de woning en positie aan het einde van het lint is van groot belang. Dit heeft vooral betrekking op de beleving van de woning vanuit de oostzijde gezien. Aspecten die een rol spelen zijn het zicht op het onderhuis, de verdiepte ligging t.o.v. de kruin van de dijk, de hoek van de woning met de dijk en de beleving van de uiterwaard met gras, hagen en sloot. De buitenruimte van de geplande woning dient vanuit oogpunt van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur te handhaven. Dit geldt ook voor diens kenmerken van de diversiteit bij de nieuwe inrichting van het projectgebied. Het feit dat er sprake is van een 'hekkensluiter' houdt tevens in de woning qua maat, volume de uitstraling een hoeksteen functie mag vervullen.

Vanuit de inventarisatie/analyse vormt de bestaande laatste woning van het bebouwingslint een schrale beëindiging van het lint en doet tekort aan de beleving van een typische dijkwoning. Kijkend naar het projectgebied zelf is er een harde overgang van bebouwing en verharding van het naastgelegen perceel naar het groene en open weidegebied van de uiterwaarden. Ten aanzien van de woning typologie en positionering daarvan in het lint wijkt deze af. Bij het projectgebied verdient dit aandacht qua landschappelijke inpassing. Hierbij dient gedacht te worden aan gebiedseigen groen. Daarnaast dient het weidse uitzicht naar de uiterwaarden zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Bijvoorbeeld de toevoeging van enkele steekeigen bomen die bijdragen aan de coulissevorming.



Harde overgang van bebouwing en verharding naar het open weide landschap van de uiterwaarden van de Lek.

Woning is verhoogd en staat op gelijke hoogte van de dijk.



Bebouwingslint kijkend in westelijke richting. Het hogere pand met de oranje kap en naastgelegen witte pand vormen een duidelijk statement als begin van het lint (hoek Kom Lekdijk/ Dorpstraat)

Bebouwingslint langs de Kortenhoevendijk kijkend in oostelijke richting naar het einde van het bebouwingslint. Statement ontbreek aan het einde van het lint.

De bestaande lintbebouwing is nabij de kruising met de Dorpstraat (hoek Kom Lekdijk en Dorpstraat) vrij dicht. In oostelijke richting is er een uitwaaiering van gesloten naar meer open. Het projectgebied is hierbij de laatste in de rij. De mate van uitwaaiering is afhankelijk van de afstand tussen de woning en het projectgebied en de westelijk gelegen woning. Er is sprake van een toenemende afstand tussen de gebouwen in oostelijke richting. De mate van uitwaaiering is open voor een wisselende interpretatie. In onze optiek is een logische interpretatie een toenemende afstand te hanteren. Dit betekent tussen de geplande woning en de daar aan westelijk gelegen woning de afstand iets groter mag zijn. Naast onderlinge afstand zijn er meer zaken die de diversiteit ten goede komt. Dit zijn de wisselende volumes, breedte van de voorgevels, kaphellingen en oriëntatie van de kappen en toepassing van materialen voor daken en gevels.

Vanuit oogpunt van beeldkwaliteit, landschap en stedenbouw is de beleving van het lint komend vanuit oostelijke van groot belang.
De laatste woning in de rij vraagt daarom extra aandacht.

Kijkend vanuit de andere richting heeft de lintbebouwing langs de Kortenhoevendijk een duidelijk begin namelijk de hoek Kom Lekdijk/ Dorpstraat. Zie dit als eindpunt van de zichtlijn.
Dit begin van het lint uit zich middels een grote bebouwingsdichtheid en grote variatie in bouwvolumes, hoogten en materiaal toepassingen. Het einde van het lint aan de oostzijde wordt pas duidelijk gedefinieerd als dit ook een duidelijk statement krijgt. Het voorgestelde pand zal de rol van dit statement vervullen.
Zie het symbolisch als twee voorname personen aan het begin en het eind van het lint die met elkaar communiceren. Dit is wat nu ontbreekt.

De nieuwe woning dient qua maatvoering en uitstraling te passen in de bestaande rij woningen.

Inritten dijktalud in de omgeving

De toegang tussen de kruin van de dijk en lager gelegen percelen wordt op verschillende manieren vorm gegeven. De meeste varianten voorzien in een toegang voor de auto echter soms is dit niet mogelijk door de beperkte ruimte alleen toegang als fietser of voetganger is mogelijk.

De variatie is groot:

- Lang of kort
- Parallel aan de dijk, haaks op de dijk of onder een hoek
- Toegang kan tot beneden of eindigt tussen kruinhoogte en tussenliggend grondniveau.

Op de hierbij aangegeven afbeeldingen staan verschillende inritten langs de dijk weergegeven die in de nabijheid van het plangebied voorkomen. De variant parallel aan de dijk, dicht langs het dijktalud heeft de minste impact. Daarnaast kan ook haaks op de dijk een geschikte oplossing bieden. Dit is afhankelijk van de locatie van de oprit ten opzichte van de nieuwe woning.
Uit nader onderzoek blijkt dat haaks op de dijk de minste impact heeft en verdient de voorkeur.

Meanderende toegangsweg vraagt meer aandacht en dit is niet gewenst bij de projectlocatie.

Soms zijn gekozen oplossingen tamelijk complex. Dit is minder wenselijk.

De bebouwing in de kern is dicht en op– en afritten bestaan veelal uit treden haaks op de dijk.

Voorlopig ontwerp woning

3d afbeelding van de woning aan de achterzijde (uiterwaarden/tuinzijde)

3d afbeelding van de woning gezien vanaf de dijk

Op de projectlocatie heeft EVE Architecten een voorlopig ontwerp (22 juli 2020) voor de nieuwe woning opgesteld. Op de afbeeldingen is te zien hoe de voor ogen zijnde woning eruit ziet en waar deze op het perceel gesitueerd wordt.

Lintbebouwing
De voorgevel van de nieuwe woning ligt in lijn met de naastliggende lintbebouwing. De voorgevel van de woning ligt op korte afstand van de perceelsgrens (500mm) en ligt op korte afstand van de weg. Door de gekozen opzet past de nieuwe woning in het bestaande bebouwingslint.

Afronding
Momenteel wordt het einde van het bebouwingslint bepaald door A-typische bebouwing. De huidige bebouwing is op dezelfde hoogte als de dijk geplaatst, terwijl de karakteristieke bebouwing lager dan de dijk is geplaatst. Door de architectuur heeft het einde van het bebouwingslint meer weg van een nieuwbouwwijk.

De nieuwe woning vormt de afronding van het bestaande bebouwingslint. De nieuwe bebouwing wordt 'in de dijk' geplaatst zodat het weer aansluit bij de karakteristieke kenmerken van het gebied.
Aan oostkant is gekozen voor een volume met een noklijn haaks op de weg zodat er een lage gootlijn ontstaat aan de zijde van het landschap. De oostgevel heeft een open structuur met veel glas. Er is gekozen voor een klassieke raamverdeling zodat er een rustig gevelbeeld ontstaat. Door de keuze voor een lage gootlijn en een zijgevel met vensters wordt de bestaande lintbebouwing minder abrupt afgerond en sluit deze beter aan op het open landschap.

Er is gekozen om het bijgebouw aan de voet van de dijk te plaatsen. Het bijgebouw vormt zo geen verstoring van het bebouwingslint.

Maat en schaal
Het ontwerp van de nieuwe woning is samengesteld uit een aantal volumes zodat de maat en schaal aansluit bij de bebouwing uit het bestaande lint. De volumes zijn voorzien van een langs- en dwarskap. Er is gekozen voor een eenduidige en nadrukkelijk kapvorm: het zadeldak. De kappen zijn kloek en sober vormgegeven. De kappen hebben een hellingshoek van 50 en 55 graden. Het ontwerp van de kap sluit aan bij het bebouwingslint.
Voorbeeld ensemble op de hoek Kom Lekdijk

Architectuur
De architectuur is karakteristiek. Door te kiezen voor twee volumes met elk een eigen uitstraling sluiten de volumes aan bij het ritme van de bestaande lintbebouwing.Het volume dat is vormgegeven als woning heeft een gebakken rode pan en gekeimde gevels. In dit volume is veel glas opgenomen in de vorm van vensters. De raampartijen zijn voorzien van een roedeverdeling. De toepassing van een zinken goot en afdeklijsten op de topgevels zorgt voor een eigentijds beeld. Door de keuze om het souterrain te voorzien van vensters wordt het karakter van een dijkwoning versterkt.

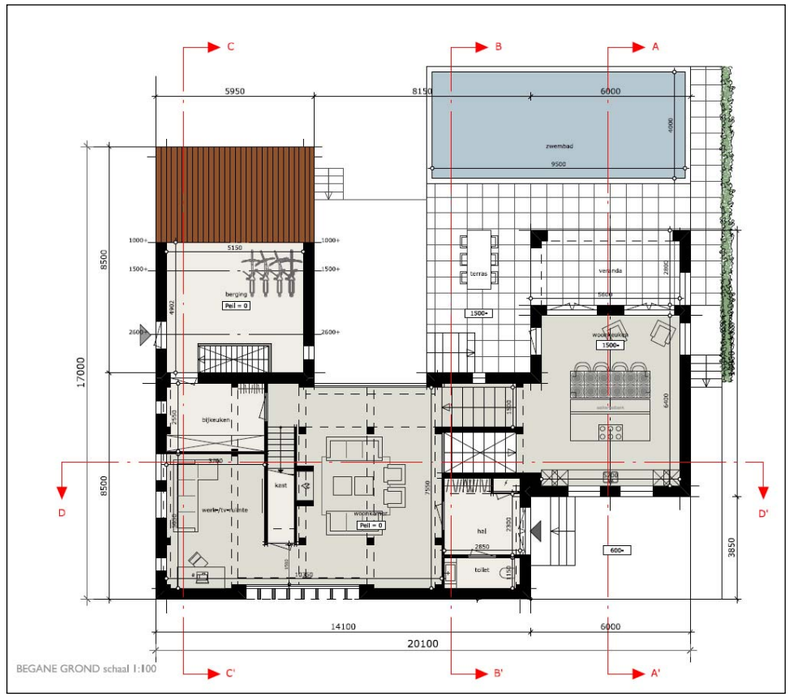
Het volume evenwijdig aan de dijk kent juist een sobere architectuur. Gedekte kleuren en een houten gevelbekleding geven een ingetogen beeld. De gevels van dit volume zijn relatief gesloten. De raampartij ligt terug ten opzichte van de gevel en valt doordoor weg in het gevelbeeld. Deze raampartij heeft een eigentijdskarakter door de verticale geleding.

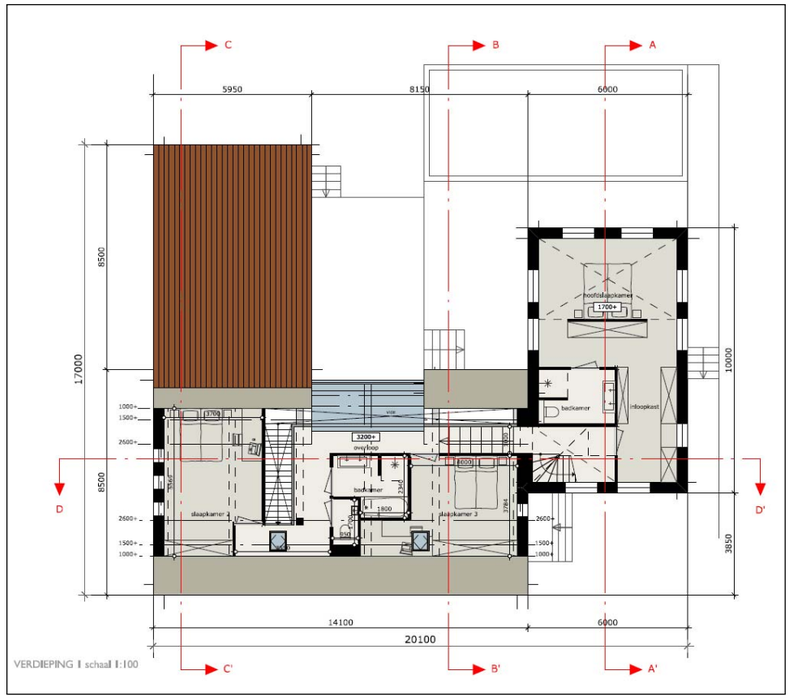
Het bijgebouw is uit het zicht geplaatst aan de voet van de dijk. Het bijgebouw is sober vormgegeven en vormt qua architectuur één geheel met het volume evenwijdig aan de dijk. Het bijgebouw is ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume vormgegeven door de toepassing van een flauwe en lage kap. De kap is voorzien van dakpannen zodat het bijgebouw herkenbaar is. Door dezelfde gevelbekleding te gebruiken als het volume evenwijdig aan de weg blijft het gevelbeeld rustig.

Plattegronden en situatietekening nieuwe woning

Situatietekening van het projectgebied met woning

Bron: Kadaster digitaal, Waterschappen





Ontwerpuitgangspunten

De basis vormt het voorlopig ontwerp van EVE Architecten d.d. 22 juli 2020).

De volgende ontwerpuitgangspunten zijn gehanteerd bij de inrichtingsschets van het terrein:

· Maximale groenbeleving
Kijkend vanuit het oosten richting rivier en uiterwaard is er nu zicht op de dijk, bestaande woningen en dijktalud met kwelsloot en uiterwaard. Uitgangspunt is deze beleving zo veel mogelijk te behouden.

· Watercompensatie is nodig omdat de oppervlakte aan verharding en gebouwen toeneemt. Het waterschap vereist daarom watercompensatie.
Het voorstel is de bestaande kwelsloot aan de voet van de dijk te verbreden. De bewoner van nr. 4 sluit zich graag aan bij de verbreding van de kwelsloot waardoor de verbreding over een grotere lengte kan worden doorgevoerd. Hierdoor krijgt deze sloot meer lengtemaat. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit een positieve toevoeging omdat dit een beeld geeft dat past bij de waterstructuur van dit buitendijkse gebied.

· Hoogteverschillen op een passende wijze integreren
Het plangebied kent een aanzienlijk hoogteverschil tussen de kruin- en voet van de dijk. Toegang tot het lage deel vindt uitsluitend plaats via de kruin van de dijk en kan een verstorend beeld opleveren in de beleving van dit dijklandschap. Om die reden is gekozen om de toegang tot het lage niveau aan de westzijde te laten plaats vinden op de grens met woning nr. 4. Hierdoor is de impact van een toegangsweg naar het lage niveau het geringst en kan de beleving van het karakteristieke dijktalud aan de oostzijde worden behouden.

· Uitvoeren studie naar toegang tot de lagere niveaus
Omdat parkeren op de dijk niet wenselijk is, zeker met bezoekers, is een studie gedaan naar de beste ontsluiting naar de lagere grondniveaus, geïnspireerd over de voorkomende oplossingen in de omgeving van het plangebied.
Conclusie: Een compacte oprit tot het perceel, naast de oostzijde de woning is het meest realistisch.

· Overgang van bebouwing en verharding naar open landschap verantwoord vormgeven
Het is uitgangspunt het plangebied zo veel mogelijk naadloos over te laten gaan op het aangrenzende landschap. Om dit te bereiken dient het tuinontwerp zorgvuldig ontworpen te worden met behoud van karakteristieke en natuurlijke elementen en materiaal toepassingen.

· Erf op dijkniveau samenvoegen met erf buren (afgestemd met buren)
De wens van de eigenaar van nr. 4, het naastgelegen pand, is eveneens de wens een toegang tot het lage niveau te creëren. Door het toegangspad voor beide locaties te combineren verkleint dit de impact van het toegangspad op het dijktalud naar het lager gelegen deel nog meer. De opdrachtgever en de eigenaar van nr. 4 hebben hierover overeenstemming.

· Voldoende manoeuvreer ruimte aan achterzijde bij garage
Omdat er op de dijk geen ruimte is voor parkeren en manoeuvreren is het van belang op het lage niveau hiervoor ruimte te reserveren. Dit dient op een locatie plaats te vinden zo veel mogelijk uit het zicht gezien vanaf de dijk. Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is dit eveneens gewenst.

· Erfgrens aanpassen aan westzijde, parallel aan nieuwe woning brengen in plaats van gerend
Op dit moment loopt de erfgrens tussen woning nr. 4 en de projectlocatie niet parallel. De eigenaar van nr.4 is bereid deze grens aan te passen dusdanig dat deze parallel gaat lopen.

· Recht van overpad en toegangspoort voor buren is mogelijk
De bereidheid van de eigenaar van nr. 4 biedt de mogelijkheid de toegangsweg compact te houden. Dit komt de landschappelijke kwaliteit en het ruimte ten goede.

· Optioneel: een tweede oprit onderzoeken haaks op de dijk parallel aan de eerste oprit
Uit bovengenoemde argumenten blijkt dat een tweede oprit niet meer van toepassing is.

· Hellingbaan kent aldus waterschap geen richtlijnen. Hellingshoeken tot 33% komen voor.
Uit onderzoek blijkt een hellingshoek van 24% (parkeerkelders) haalbaar. Deze zal worden nagestreefd.
Hieruit blijkt dat een haaks op de dijk gelegen toegangsweg mogelijk is.

· Parkeren op eigen erf realiseren
In de plannen is rekening gehouden met op eigen erf parkeren en manoeuvreren .

· Sloot voorzien van natuurvriendelijke informeel ogende oevers als het waterschap dit toelaat. Met nadruk op creëren van biodiversiteit en waar mogelijk meer waterberging.
De huidige sloot wordt verbreed zodat er meer ruimte is voor waterberging. De oever sluit aan bij de overige kavels. Waaronder die van nr. 4.

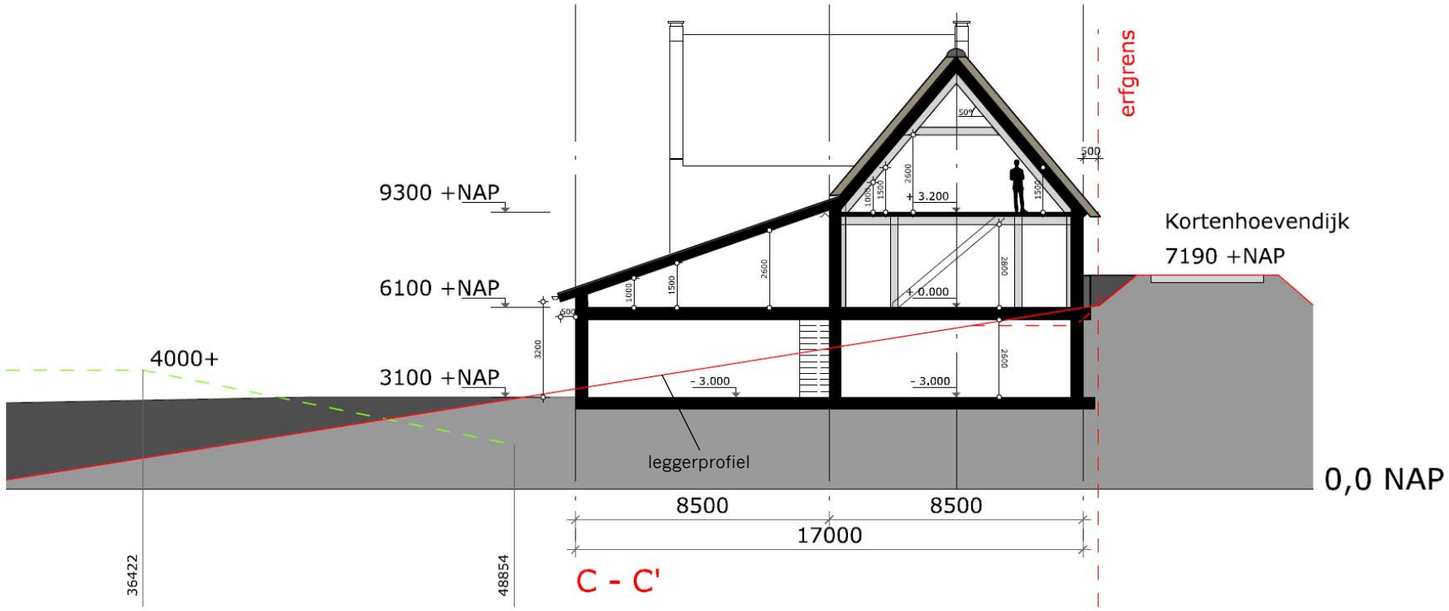
· Uitzicht/doorzicht naar uiterwaarden respecteren
Het uitzicht richting de uiterwaarden blijft behouden.

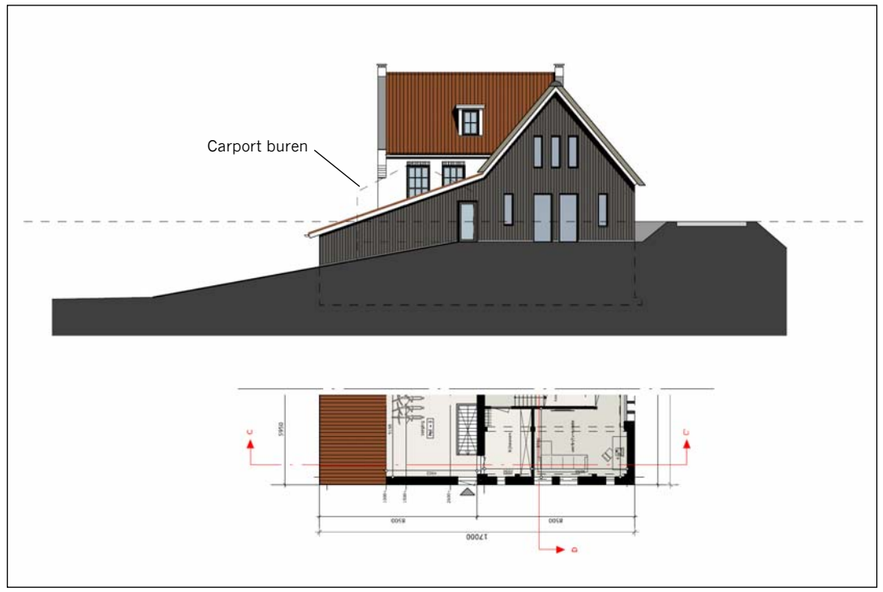
· Vormgeving van tuinontwerp passend in het omliggende landschap en bij architectuur van woning, gebruikmakend van gebiedseigen kenmerken zoals hagen, grind erven, wilgenstruweel en vaste planten. Verharding in grind, gebakken klinkers, asfalt en/of natuursteen tegels/keien.
De opdrachtgever verwerkt de gebiedseigen kenmerken in het landschapsplan als de hoofdopzet akkoord is bevonden door de gemeente, provincie en het waterschap.
Concreet is het de intentie om de hellingbaan uit te voeren in gebakken straatklinkers in dikformaat en/of keiformaat en een grinderf van fijn maasgrind.
De beplanting zal ondermeer bestaan uit hagen van liguster (Ligustrum ovalifolium). Plantvakken rond het erf zullen bestaan uit struweel van streekeigen soorten passend in het uiterwaardenlandschap, bijvoorbeeld struikwilgen, meidoorn en sleedoorn. Bomen bestaan uit streekeigen soorten zoals hoogstamfruitbomen, schietwilg, zwarte els en veldesdoorn. De borders dichter bij de woning zullen bestaan uit een combinatie van verschillende vaste planten gecombineerd met siergrassen, vaste planten en enkele solitairheesters.

Aanzicht vanaf de dijk (EVE architecten, 22·07·'20).

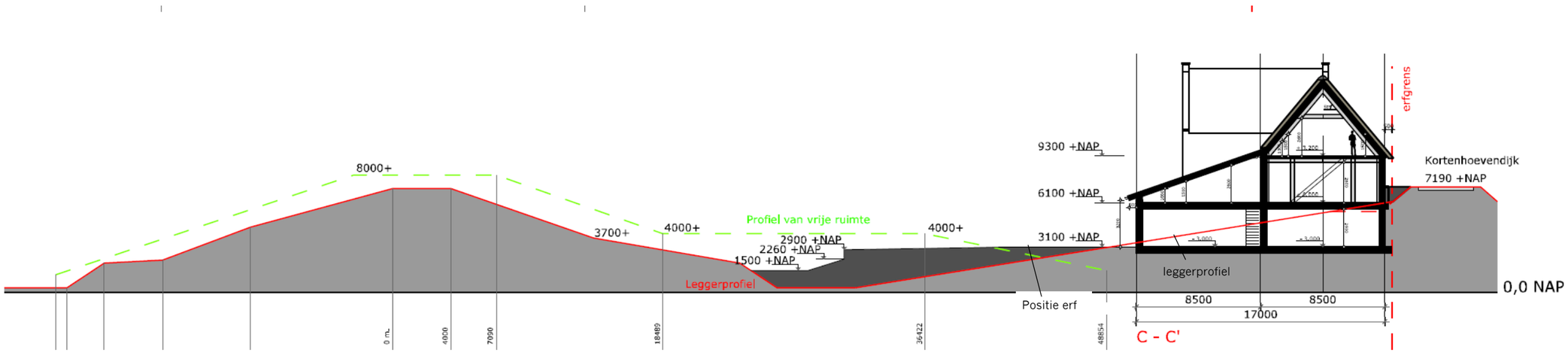
takkenril, haag of schanskorven
mag qua richting een afgeleide
zijn van de woning
voor dit deel zal de bestemming
Tuin worden vervangen door Wonen
watergang wordt tevens
t.h.v. buren verbreed.
beplanting en grassen
erf voor manoeuvreren en
toegang tot garage
toegang tot terrein buren
verhoogd entreeplein
en garagevloer
(van +2100 naar +3100)
haag/begroeide wand
garage
gemeenschappelijk toegangspad
(helling 24%)
zwembad
treden
gazon
carport
entree
zichtlijn
toegang tot berging
waar nodig aanpassen
KORTENHOEVENDIJK
wilde bloemenweide
hellingbaan
talud
toegangspad
voor zowel bestaande
als nieuwe woning
entree pleintje woning
hoogten t.o.v. N.A.P.
0
10
20m

Doorsneden oprit





Doorsnede met leggerprofiel ingezoomd



Doorsnede gehele dijktalud in uiterwaarden.

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