

Vissersweg 44

Elst-Utrecht

Landschappelijke inpassing





PROJECT

Vissersweg 44, Elst

Projectnummer: SR200311

INITIATIEFNEMER

Schlingmann architecten

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM

29 oktober 2020

Foto voorblad: funda.nl

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Context	7
3. Analyse	9
4. Landschappelijke inpassing	11



Paardenkop

Vissersweg



1. Inleiding

Voor de voormalige kwekerij aan de Vissersweg 44 in Elst (gemeente Rhenen) is het voornemen om de bedrijfswoning naar een burgerwoning om te zetten. Dit samen met het herbestemmen van het naastgelegen bedrijfspand tot een woning.

In 2017 is in het bestemmingsplan 'Vissersweg 42-44' vastgelegd dat grond aan de noordzijde van de voormalige kwekerij bestemd wordt voor drie woonkavels. In datzelfde plan is de bedrijfsbestemming van de monumentale tabaksschuur aan de zuidzijde (Vissersweg 42) omgezet tot wonen.

De plannen om ook de bedrijfsbestemming van Vissersweg nummer 44 om te zetten naar wonen is wenselijk. Met het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming leidt dit tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Bij deze wijziging is, gezien de ligging in het landschap aan de rand van het dorp, een landschappelijke inpassing gewenst. Hierin wordt omschreven wat voor een beplanting en terreinindeling passend is op deze locatie om zo tot een goed plan te komen. Voorliggend rapport bevat een korte analyse en planbeschrijving. Daarna volgt een schets met de landschappelijke inpassing en een aantal referentiebeelden voor de terreininrichting.

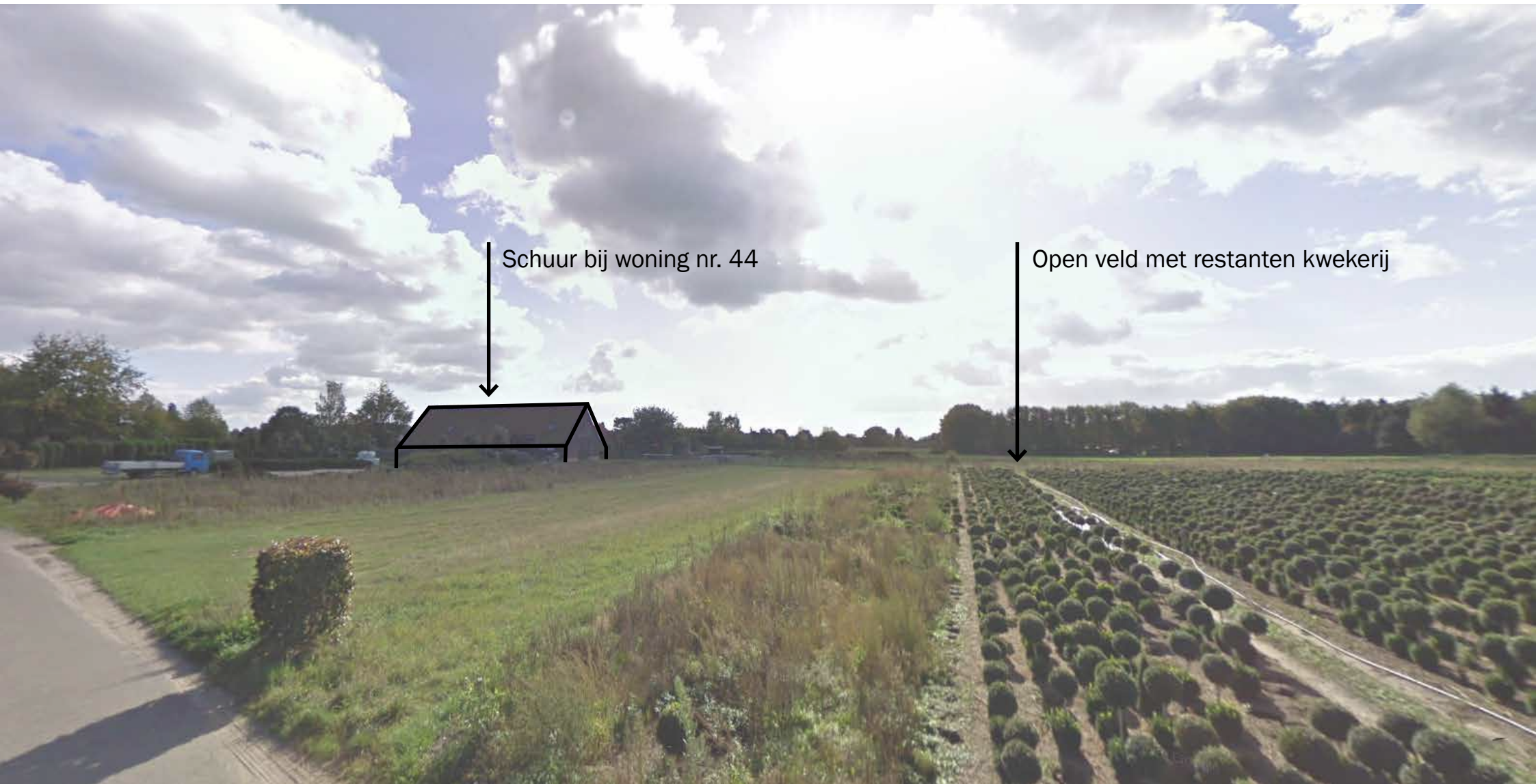
< Luchtfoto van het plangebied, huidige situatie (bron: Google maps)



Zicht op de bedrijfswoning vanaf het veld (funda.nl)



Zicht op het open veld vanaf de bedrijfswoning (funda.nl)



Schuur bij woning nr. 44

Open veld met restanten kwekerij

2. Context

Het dorp Elst ligt tussen de Utrechtse heuvelrug aan de noordzijde en de Nederrijn aan de zuidzijde van het dorp. Deze gronden waren vruchtbaar door de Nederrijn, maar lagen hoog genoeg om bescherming te bieden tegen overstromingen. Sinds de middeleeuwen loopt er aan de zuidkant van de Heuvelrug een handelsroute tussen Utrecht en Keulen. Elst was één van de dorpen die aan deze belangrijke route lag. Het dorp maakte voornamelijk groei door vanwege de tabaksteelt die vanaf het midden van de 17^e eeuw tot in de 20^e eeuw een belangrijke bron van inkomsten was. Er zijn veel tabaksschuren verdwenen, maar toch zijn de nog aanwezige tabaksschuren (droogschuren) met de grote dakvlakken kenmerkend voor de streek. De vroegere tabaksakkers zijn inmiddels omgevormd tot natuurgebied. Het dorp Elst maakt deel uit van de gemeente Rhenen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Elst, op de grens tussen de bebouwing en de velden, die zich uitstrekken tot aan de bosrand van de Utrechtse Heuvelrug.

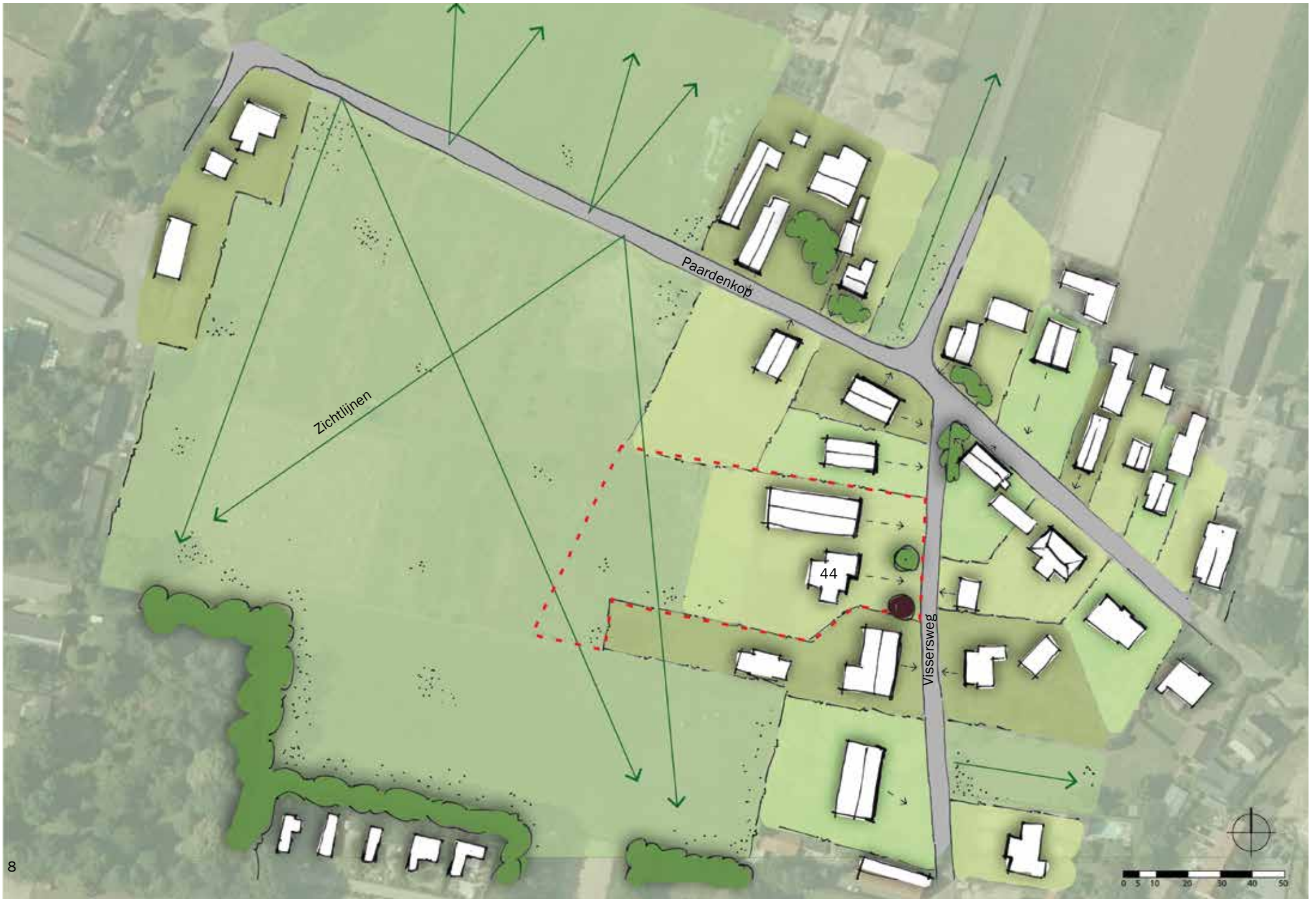
De planlocatie ligt aan de Vissersweg en vlak bij de kruising met Paardenkop. Dit zijn twee oude linten aan de rand van de kern Elst in de directe nabijheid van het buitengebied. In het plangebied bevinden zich twee gebouwen; een bedrijfswoning en een grote schuur. De bedrijfswoning is gebouwd als semi-bungalow in 1980 en heeft een eigen inrit

en parkeergelegenheid op het perceel. De tuin is verzorgd ingericht met een gazon, hagen en een vijver. Er staan drie waardevolle bomen op het perceel. Het achterste gedeelte is in gebruik als weiland.

De grote schuur is ook in 1980 gebouwd in de stijl van een tabaksschuur met een groot dakvlak, donkere gepotdekselde houten gevel en lage goten. Deze schuur was in gebruik als bedrijfsruimte en is omringt door verharding. Het totale perceel is 4.600m² groot.



Schuur (bedrijfspan) aan de Vissersweg behorende bij woning 44.



3. Analyse

Het plangebied ligt nabij de kruising van de wegen Vissersweg en Paardenkop. Deze oude bebouwingslinten bestaan uit diverse bebouwingstypes met voornamelijk woonhuizen. De rooilijnen zijn divers, soms staat een woning bijna direct aan de weg, maar meestal heeft de woning een ruime voortuin. De tuinen zijn over het algemeen verzorgd en met veel groen ingericht. De bebouwing is altijd op de openbare weg gericht en percelen hebben over het algemeen een eigen inrit. Hierdoor is het straatbeeld vrij van auto's.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is veel openheid in de vorm

van weilanden en andere agrarische gronden. Deze gronden waren gedeeltelijk in gebruik ten behoeve van de kwekerij en sluiten aan bij het beeld van de velden aan de noordkant van Paardenkop. Hierdoor ontstaat er één grote open ruimte tussen de bebouwing. Vanaf de smalle rijbaan van Paardenkop is het landschap en de overgang tussen bebouwing en de heuvelrug goed te ervaren.

Het karakter van dit gedeelte van Elst wordt bepaald door het dorpse en gedeeltelijk agrarische karakter, de diverse vrijstaande bebouwing en het vele groen. Waardevol zijn de smalle en brede zichten over het landschap.



Gebied gezien vanaf Paardenkop (rechts gedeeltelijk het plangebied, links de hogergelegen bosrand van de Utrechtse Heuvelrug) (bron: Google maps)



4. Landschappelijke inpassing

Met de omvorming van het bedrijfgebouw naar een woning biedt dit de mogelijkheid om het nu versteende terrein met groen in te richten. Dit is meer passend in de omgeving en sluit beter aan bij het straatbeeld. De bedrijfswoning is in de huidige situatie met een verzorgde voortuin en open achtergebied al passend in zijn omgeving.

Belangrijk is bij deze herontwikkeling is het waarborgen van het groene karakter en de openheid aan de achterzijde van het perceel. Het perceel van de woning gelegen aan de Paardenkop heeft gedeeltelijk een bestemming waar bijgebouwen uitgesloten zijn. Dit perceel sluit aan op het westelijke gedeelte van het plangebied. Met de landschappelijke inpassing is het belangrijk hier-

- 1 Tuininrichting: Gazon, planten, heesters, inrit en terras.
- 2 Behouden bestaande bomen.
- 3 Openheid behouden: Geen bijgebouwen toegestaan en inrichten als open weide, akker of met lage beplanting.
- 4 Toevoegen solitaire inheemse boom (eik, walnoot of kastanje).
- 5 Grens openheid (bebouwingsvrije zone) - tuin = rode contour.
- 6 Erfafscheiding percelen: Geen of lage haag (inheems) of kastanjehouten hekwerk.
- 7 Behouden zicht vanaf Paardenkop over het open land.

Vissersweg 44 > bedrijfswoning wordt burgerwoning

Schuur > bedrijfspand wordt burgerwoning Vissersweg 44a

bij aan te sluiten en zo de openheid te kunnen waarborgen. Dit wil zeggen dat deze zone wordt doorgetrokken over de percelen van het plangebied. Dit ten behoeve van het behoud van de openheid en de groene uitstraling. Dit wil niet alleen zeggen dat het vrij moet blijven van bijgebouwen, maar ook van (dichte) opgaande beplanting. Hiertoe gelden de volgende richtlijnen voor het achterterrein:

- Geen opgaande beplanting toevoegen;
- Geen verharding aanbrengen;
- Als uitzondering kan er naar wens één solitaire inheemse boom van de 1e grootte (eik, walnoot of kastanje o.i.d.) op het perceel geplant worden;
- Wanneer erfafscherming gewenst is dan niet hoger dan 1,2 meter bestaande uit inheemse haag of kastanjehouten hekwerk;
- Dit gedeelte van het perceel kan bijvoorbeeld ingericht worden als dieren- of bloemenweide, akker of moestuin.

Voor het tuingedeelte zijn richtlijnen opgesteld, zodat de twee woningen een passende perceelsindeling krijgen:

- Iedere woning krijgt een eigen oprit en er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, bij voorkeur uit het zicht van de openbare weg;
- De bestaande bomen (3 stuks) blijven behouden;
- De verharding wordt tot het minimale beperkt en is zo mogelijk water doorlatend (bijvoorbeeld grind).

Referentiebeelden erfinrichting



Hobbyvee met houten hekwerk



Moestuin met lage koude kas



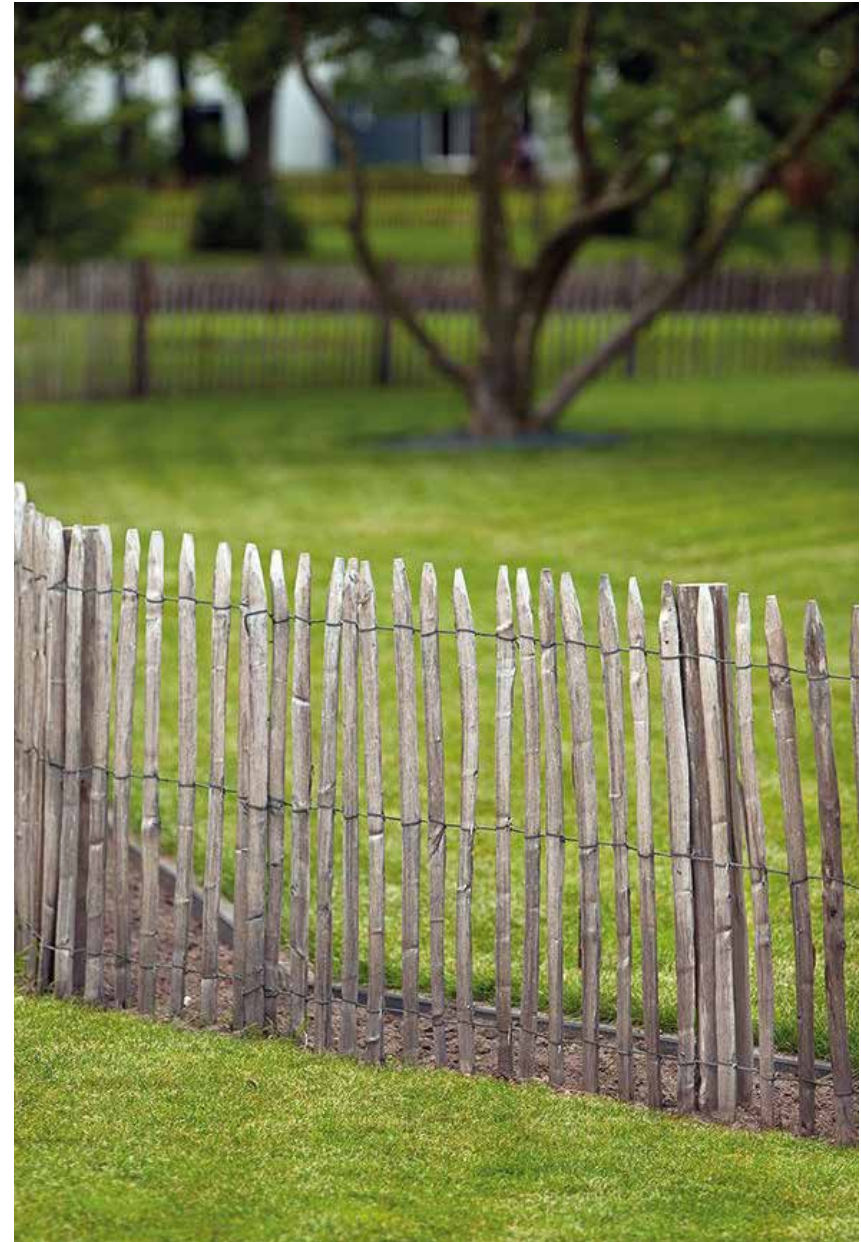
Solitaire boom in weide



Bloemenweide (met gemaaide graspaden)



Verharding combineren met waterdoorlatende halfverharding



Kastanjehouten hekwerk als erfafscheiding



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement