

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RIJNDIJK 5 WIJK BIJ DUURSTEDEN
12 juli 2017



Titel	Ruimtelijke onderbouwing, Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede
Opdrachtgever	Weveo
Status	Definitief
Datum	12 juli 2017
Projectnummer	167.01
Documentnummer	06632-R
Uitgegeven door	kien ontwerp

kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

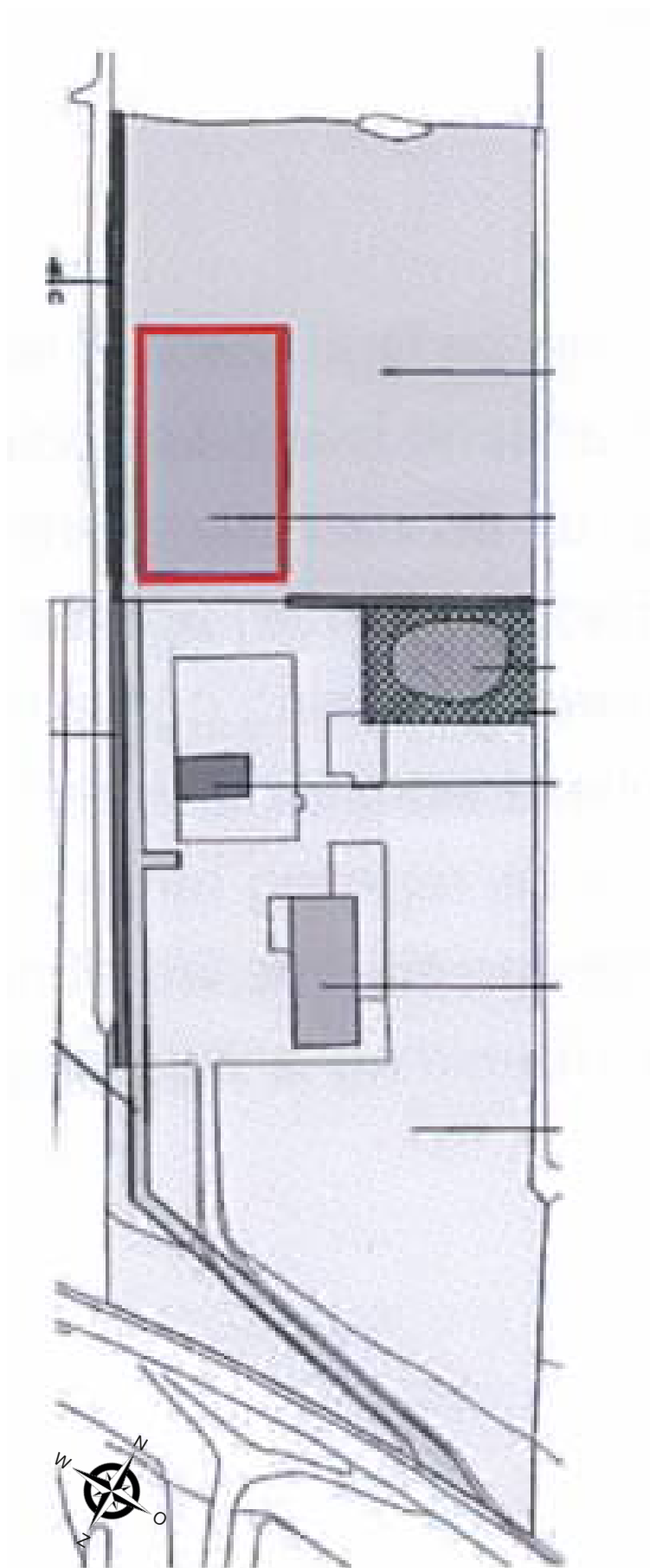
Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RIJNDIJK 5 WIJK BIJ DUURSTEDE

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
2. Inventarisatie en analyse	9
4. Ruimtelijke beleid	15
6. Ruimtelijke onderbouwing	17
Bijlagen:	21
I. Historische reeks: verkaveling, bebouwing en opgaand groen	23
II. Analyse kavels aan de dijk in Leuterveld	31



Weergave van het nieuwe bouwvlak uit de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. nieuw bestemmingsplan buitengebied

1. INLEIDING

In 2015 is voor de kavel Rijndijk 5 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan hing samen met de beëindiging van de agrarische functie van het perceel en de bouw van een nieuwe woning volgens de ruimte-voor-ruimteregeling. Om deze nieuwe woning te mogen bouwen is storende bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt. Op de kavel staat nu alleen nog de oude boerderij in de oorspronkelijke vorm (zonder aanbouwen). De boerderij is in gebruik als woning.

Bij de vertaling van de ruimtelijke onderbouwing voor de toenmalige ontwikkelingslocaties in het buitengebied naar het definitieve bestemmingsplan is de ontwikkellocatie voor de tweede woning op het noordelijke deel van het perceel uit het bestemmingsplan weggelaten. Dit weglaten is recent door de initiatiefnemer van de transformatie van de kavel 'ontdekt' en belemmert hem nu in de ontwikkeling van de nieuwe woning.

De nieuwe woning is op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling mogelijk. De ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Om op het noordelijke deel alsnog de woonbestemming te realiseren is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat de realisatie van de woning bijdraagt aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Deze rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.



Treintje van de voormalige steenfabriek Lunenburgerwaard

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

Om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen is het belangrijk om deze goed in beeld te brengen. De ruimtelijke kwaliteit van een landschap hangt mede samen met het ontstaan ervan. In dit hoofdstuk wordt eerst de recente ruimtelijke ontwikkeling van het landschap beschreven en wordt vervolgens de huidige situatie van het landschap en van de ontwikkelingslocatie beschreven en geanalyseerd.

2.1 Historie landschap

De recente geschiedenis van het landschap rondom Rijndijk 5 kent relatief weinig dynamiek. Vanaf 1850 staat de ontwikkeling van het gebied in het teken van ontginning en agrarisch gebruik. Het landschapsbeeld wordt voornamelijk bepaald door agrarische grondgebruik, boerenerven, houtwallen, boomgaarden en een enkele bosschage en vrijstaande boom.

De historische reeksen die zijn opgenomen in bijlage 1 van deze notitie laten op drie ruimtelijke elementen de ontwikkeling van het landschap zien sinds 1850.

Verkavelingsstructuur

Vanaf 1870 is een verdere ontginning te zien van het landschap. Deze ontwikkeling gaat door tot de jaren 50 van de vorige eeuw. In de jaren 50 en daarna is er een continue transformatie in de verkavelingsstructuur te zien die voornamelijk de laatste decennia heeft geleid tot een schaalvergroting.

De hoofdrichting van de verkavelingsstructuur blijft door de jaren heen duidelijk herkenbaar.

Bebouwing

In 1870 staan langs de Rijndijk een zestal boerderijen. Tot 2016 is er een geleidelijke toename van bebouwing aan de dijk te zien. In de jaren 50-60 worden ook boerderijen aan de Amerongerwetering, aan de noordzijde van het Leuterveld, gebouwd. In de huidige situatie staan er 13 gebouwclusters aan de dijk; meer dan een verdubbeling sinds 1870. De twee meest oostelijke clusters staan in Amerongen (gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Boomgaarden en opgaand groen

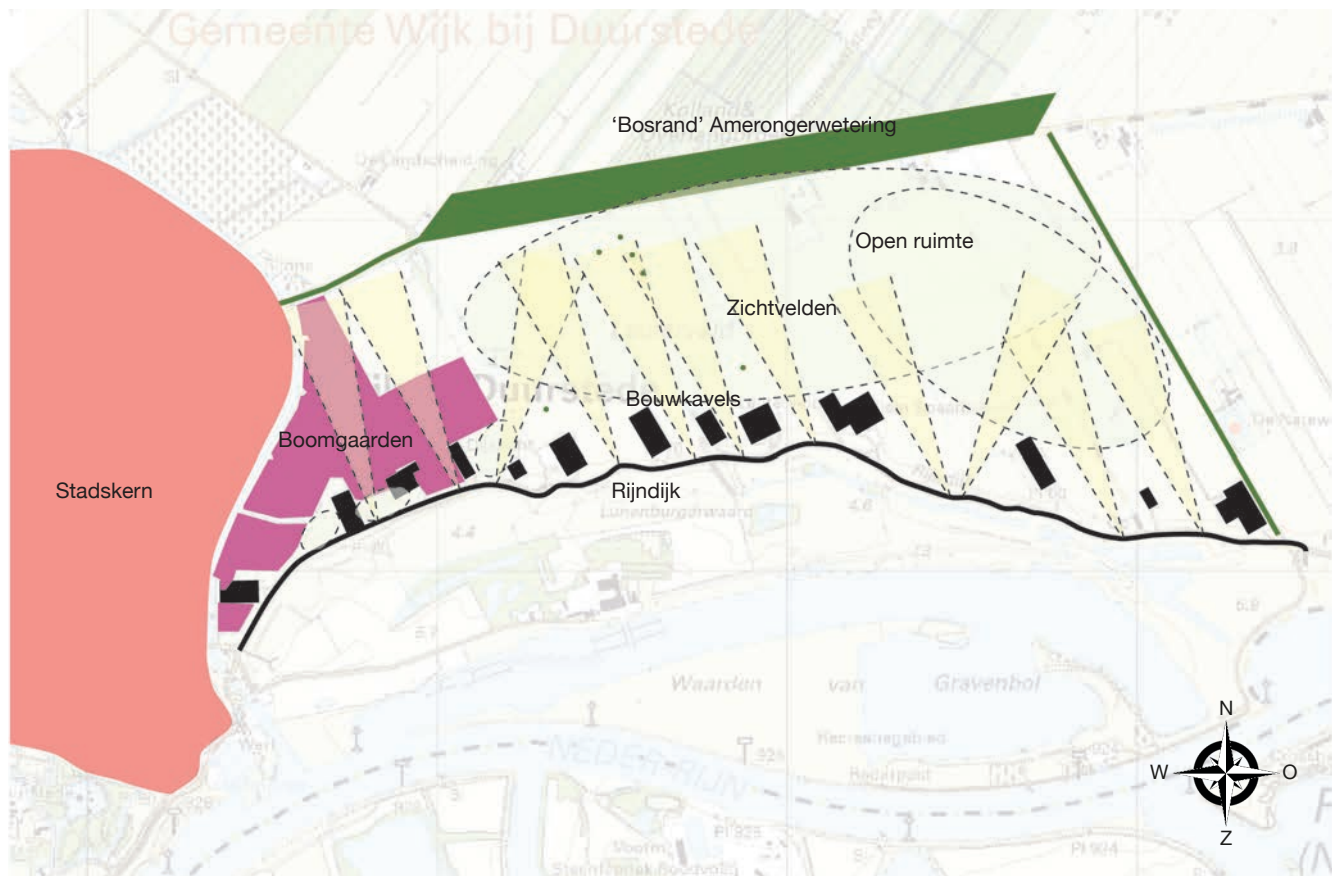
In het Leuterveld heeft de fruitteelt altijd een beeldbepalende plek gehad. Van oorsprong concentreerde de boomgaarden zich aan de voet van de dijk rondom de boerderijen. Vanaf de jaren 50 is hierin een sterke verandering te zien. De boomgaarden strekken zich in die periode uit tot aan de Amerongerwetering. Deze expansie is echter van korte duur. In de jaren 80 zijn de boomgaarden in het Leuterveld bijna geheel verdwenen. Eind jaren 90 worden aan de westzijde nieuwe laagstamboomgaarden aangeplant. Deze bepalen samen met boomgaarden aan de noordzijde van de kern van Wijk bij Duurstede de overgang van de oude kern naar het open landschap.

Het Leuterveld bevatte ook diverse houtopstanden en houtsingels. Deze zijn door de tijd ook toegenomen en weer afgenomen. De bospercelen zijn in de tijd geheel verdwenen en van de houtsingels zijn nog enkele delen aanwezig. Aan de zijde van de Rijndijk zijn deze veelal gekoppeld aan de boerenerven.

Steenfabriek en spoorlijn

Het landschap ten zuiden van de Rijndijk kent een geheel eigen dynamiek. De uiterwaarden zijn altijd onder invloed geweest van de rivier en hebben klei geleverd voor stenen. Aan het einde van de 19e eeuw is er een steenfabriek gevestigd: de voormalige steenfabriek Lunenburgerwaard met woningen. Stichter hiervan was de Friese grootgrondbezitter jhr. G.R.G. van Swinderen die gehuwd was met barones Rengers, dochter van barones Van Lynden van Lunenburg. In 1985 werd de steenfabriek gesloten. Het complex werd vervolgens gebruikt als caravan- en botenstalling. Een groot aantal kleiputten werd in de jaren 70 weer opgevuld met slib uit de rivier. Dit werd vervolgens afgedekt met de teruggeplaatste bodemlaag. De kleiputten en overblijfselen daarvan langs de winterdijk herinneren aan de kleiwinning ten behoeve van de dijkverhoging in de 19e eeuw. Het landschap kent een afwisselend beeld van weiden, bosschages en open water.

Aan de oostzijde van de kavel Rijndijk 5 liggen aan beide zijden van en haaks op de dijk toeritten van de weides naar de dijk. In het landschapsbeeld is dat uitzonderlijk, omdat de toeritten naar de boerenerven meestal schuin langs de dijk liggen en pas aan de voet van de dijk in de verkavelingsrichting naar de boerderij lopen. Deze toeritten zouden aangebracht zijn ten behoeve van de toenmalige steenfabriek, die, met behulp van een trein, klei uit de ten noorden van de dijk gelegen gronden wilde halen. Deze klei was echter niet geschikt voor het bakken van stenen.



Ruimtelijke beleving landschap vanaf dijk



De voor de huidige tijd kenmerkende openheid van het Leuterveld

2.2 Landschap

De kavel Rijndijk 5 ligt in het Leuterveld, het open agrarisch landschap tussen de Amerongerwetering en de Rijndijk, in het stroomruggenlandschap langs de Nederrijn.

Het kommenlandschap

Het kommenlandschap van de Wijkerbroek, Lage Maat, het Leuterveld en de Langbroekerwetering is te herkennen aan de collectieve, systematische ontginningen van het natte komgebied. Het is een verkaveling in grote stroken (cope-ontginning) met overwegend weidebouw als grondgebruik. Het landschap wordt bepaald door verspreid staande boerderijen en bebouwing langs de ontginningsbasis. Opvallend is de beplanting; zoals de knotbomen langs wegen en wetering, houtsingels, grienden en enkele boomgaarden. Langs de Rijndijk staat geen opgaande beplanting.

Het gebied van de Langbroekerwetering wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een groot aantal landgoederen met bijbehorende landhuizen, de kleinschaligheid van het landschap en de visueel-ruimtelijke openheid met waardevolle zichtlijnen. In de Wijkerbroek en het Leuterveld overheerst in de huidige situatie de openheid.

Landschapsanalyse

Verkavelingspatroon

Het verkavelingspatroon bestaat uit overwegend smalle, parallel aan elkaar gelegen kavels die zijn opgespannen tussen de Rijndijk/Lekdijk en de Amerongerwetering. Niet alle kavels lopen door van de Rijndijk tot aan de Amerongerwetering. De kavelgrenzen dwars op de hoofdrichting van de verkaveling kennen geen eenduidig patroon. Tussen de boerderijen Rijndijk 2 en 3 is een sterk afwijkende kavelrichting te zien. In de loop van de decennia heeft deze schuine richting de vorm gekregen van een boog. Deze boog lijkt sterk samen te hangen met het oude verloop van de rivier en de daarmee samenhangende nattere ondergrond.

De dijk

De dijk slingert als een zelfstandig ruimtelijk element door het landschap. De dijk kent een eenduidig en voor het oog symmetrisch profiel. De toegangen naar de boerderijen liggen overwegend schuin in de dijk. Dit versterkt de dominante en zelfstandige positie van de dijk.

Boerenerven

Kavels met bedrijfsbebouwing liggen als losse elementen aan de voet van de dijk. De kavels liggen op enige afstand van de dijk. Dit versterkt de zelfstandige positie van de dijk en de huidige ruimtelijkheid en openheid van het Leuterveld.

Boomgaarden

De boomgaarden liggen aan de westzijde van het Leuterveld. Door de beperkte hoogte kijk je vanaf de dijk over de boomgaarden heen.

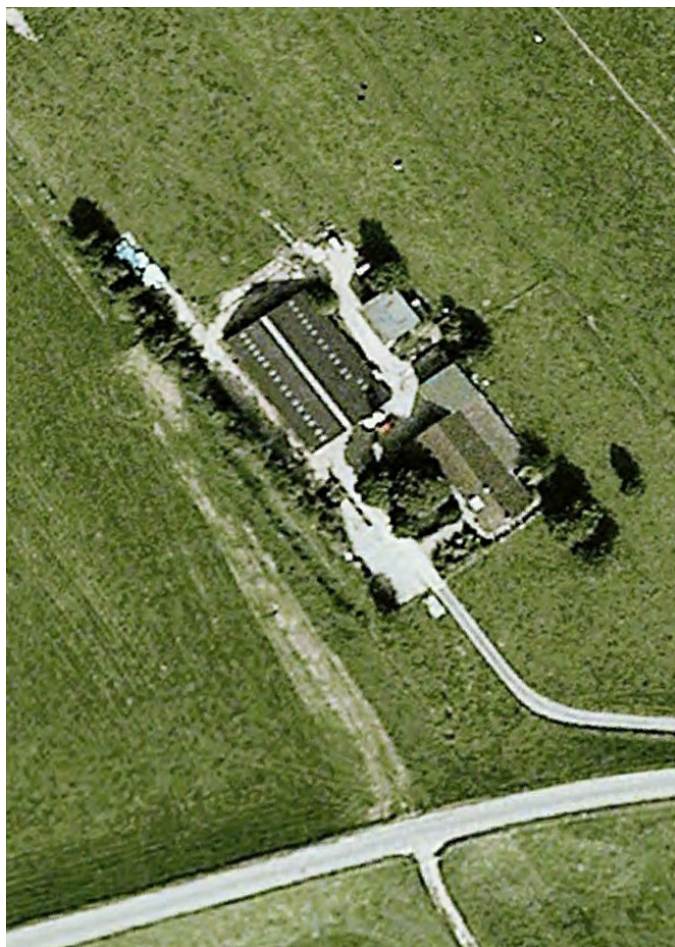
Houtsingels

In het Leuterveld staan nog enkele restanten van houtwallen of houtsingels en een enkele vrijstaande boom. Deze rudimenten van de geleidelijke verandering van het landschap geven enigszins diepte aan het landschap. Vooral de boskavels aan de noordzijde van de Amerongerwetering en de laanbeplanting langs de Amerongerwetering vormen de ruimtelijke begrenzing aan de noordzijde van het Leuterveld.

2.3 Karakteristieke kavels aan de Rijndijk

Binnen het huidige landschapsbeeld vormen de boerenerven losse eilanden in het open weidelandschap. Vooral de oudere boerenerven hebben herkenbare overeenkomsten. Op basis van de analysetekening in bijlage II zijn de volgende overeenkomsten bepaald:

- Bebouwing staat parallel aan of haaks op de verkavelingsrichting.
- Nieuwe bebouwing (schuren) op het erf is door de tijd heen steeds groter geworden.
- Hoofdbebouwing is op de dijk gericht. Ondergeschikte bebouwing is daar (schuin) achter gebouwd.
- Bouwkavels hebben hoofdzakelijk een langgerekte vorm in richting van het landschap.
- Groot verschil tussen 'oude' en 'nieuwe' kavels. Oude kavels passen het beste in de karakteristiek. Nieuwe kavels hebben een sterk afwijkende vorm of inrichting.



Indeling kavel voor sloop bebouwing



Huidige indeling kavel (na sloop)

- Bomenrij in hoofdrichting verkaveling en vooral aan de zuidwestzijde ter bescherming tegen weersinvloeden. Mede voor de toegankelijkheid van de landerijen staat aan de achterzijde van de bouwkavel zelden opgaand groen. Hierdoor is vanaf de kavel vrij zicht op het open weidegebied.
- Decoratief groen aan voorzijde woningen ter vergroting van de status. Door verloren gegane agrarische functie van een aantal kavels ontstaat meer verrommeling aan voorzijde hoofdgebouw.
- Erf ligt voornamelijk achter hoofdbebouwing.
- Kavels bestaan uit cluster van gebouwen en functies rondom erf.
- Nokrichting hoofdbebouwing parallel aan verkavelingsrichting.
- Hoofdgebouw is overwegend opgebouwd uit roodbruine baksteen, met overwegend grijze dakpannen.

2.4 Kavel Rijndijk 5

Beschrijving voor de sloop van de storende bebouwing

Als referentie voor de herinrichting van de kavel wordt de situatie van het oorspronkelijke boerenerf als basis genomen. In die situatie bevatte het hoofdgebouw een aantal aanbouwen. Schuin achter de boerderij stond een grote stal. Aan de westzijde van de kavel staat een houtwal. Deze loopt ruim door voorbij de stal. Aan de westzijde van de houtwal ligt het haaks op de dijk gelegen talud van de voormalige steenfabriek. Tussen de stal en de houtwal ligt een pad naar weiden achter de stal.

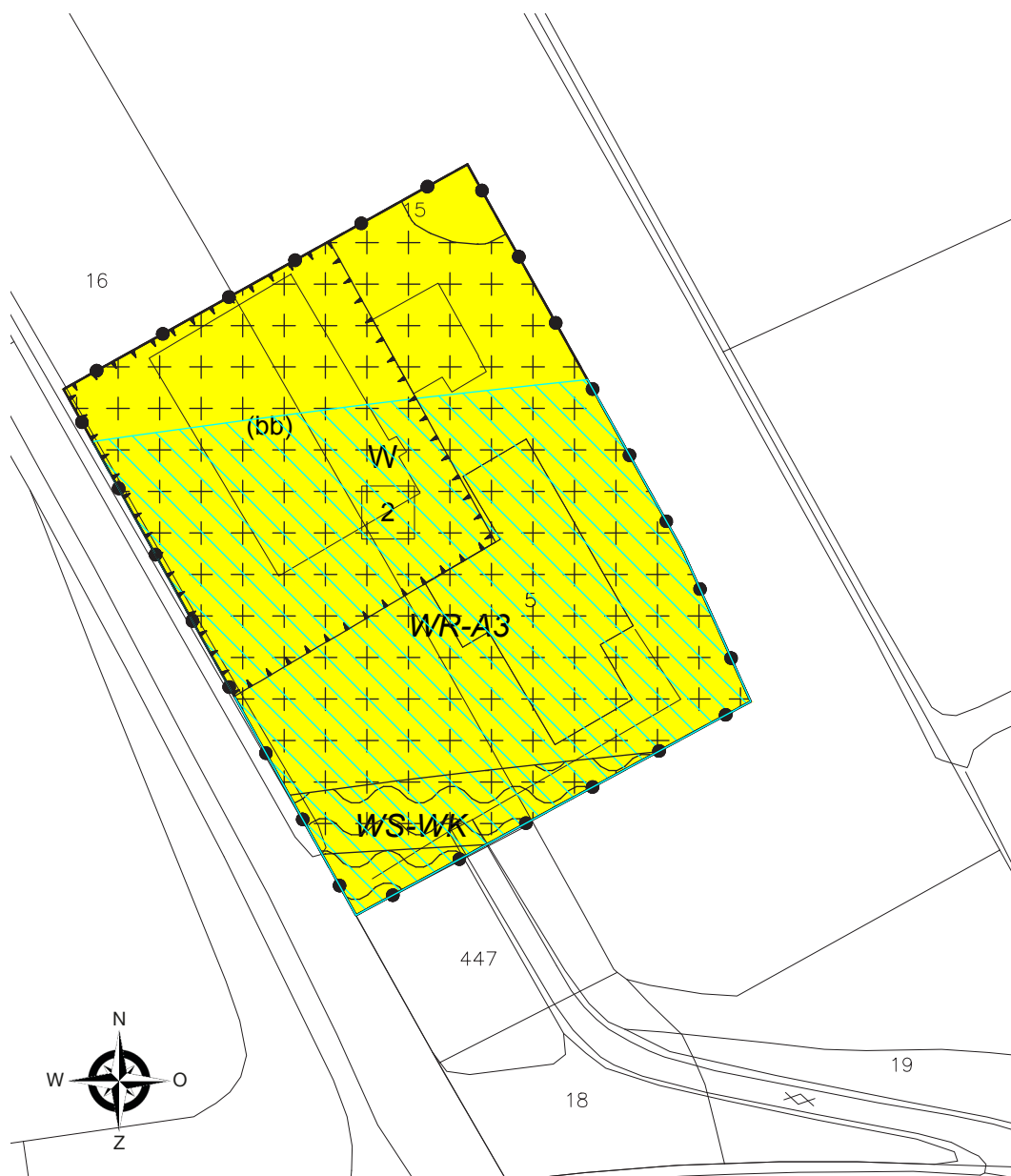
Op het erf staan een aantal volwassen bomen. Voor het huis staan twee grote appelbomen en op de erfgrens aan de oostzijde staat ook een volwassen boom. Aan de westzijde van de boerderij is een tuin ingericht met bomen en opgaand groen. Vanaf de dijk wordt de stal hierdoor deels aan het zicht onttrokken.

Beschrijving huidige situatie

Op basis van het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling is de storende bebouwing geamoveerd. Op het terrein staat nu alleen nog het hoofdvolume van de oorspronkelijke boerderij. Voor de boerderij staan nog wel de twee grote appelbomen. De tuin aan de westzijde van de kavel bestaat nu uit een grasveld.

Aan de westzijde van de kavel is de oorspronkelijke houtwal behouden. Tussen de houtwal en de woning is ruim doorzicht naar het erachter gelegen open weidelandschap.

Achter de woning ligt een paddenpoel en recent is er een paardenrijbak gerealiseerd. De paddenpoel maakt deel uit van de maatregelen voor een passende landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning. Tussen de paardenrijbak en de houtwal ligt het pad naar het achterste deel van de kavel.



LEGENDA

PLANGEBIED



plangebied

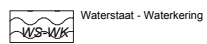
BESTEMMINGEN



Wonen



Waarde - Archeologie 3

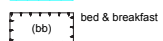


Waterstaat - Waterkering

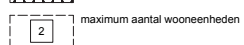
AANDUIDINGEN



vrijwaringszone - dijk



bed & breakfast



maximum aantal wooneenheden

VERKLARING



gbkn- en kadastrale gegevens

Vigerend bestemmingsplan

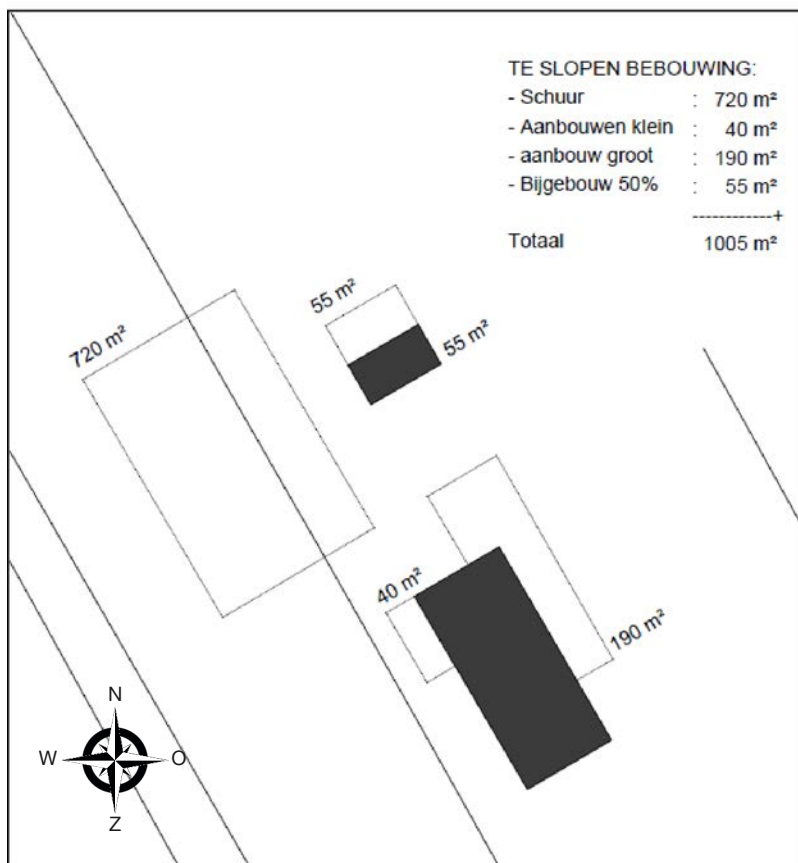
3. RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan

Voor de kavel Rijndijk 5 is in 2015 een bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting is een beschrijving opgenomen van het actuele ruimtelijke beleid. Het ruimtelijke beleid voor de locatie is, met uitzondering van de PRV, de afgelopen jaren niet gewijzigd. Voor een uitgebreide beschrijving van het beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

Ruimte-voor-ruimte

De mogelijkheden voor de bouw van een extra woning zijn ontstaan door het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling. Hierdoor is een toets aan de Ladder duurzame ontwikkeling niet nodig. Wel moet er een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat tevens dit inpassingsplan.



Weergave te slopen bebouwing

bron: Mex Architects



Huidige situatie kavel

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Centraal bij de realisatie van de nieuwe woning is de in de ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen regel over de herbouw binnen het bouwperceel.

In artikel 4.7 lid 4 sub c van de herijkte PRV is opgenomen dat de nieuwe woning gesitueerd moet worden binnen de voormalige bouwkaavel. Dit dient in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning plaats te vinden en het moet landschappelijk goed ingepast worden, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Nu de storende bebouwing is gesloopt, kan de nieuwe woning worden gerealiseerd. Belangrijk in de positionering van de nieuwe woning is het benoemen van de karakteristieken van het oorspronkelijke bouwperceel en de plek van de nieuwe woning daarbinnen. Vervolgens wordt op basis van de landschappelijke analyse en de ruimtelijke karakteristiek van de boerenerven vormgegeven aan de landschappelijke inpassing. De ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een extra woning op de locatie wordt beschreven aan de hand van de voorwaarden die de PRV ervoor stelt.

4.1 Verdwijnen agrarische functie

Het bouwperceel heeft zijn functie als boerderij verloren. De oorspronkelijke bebouwing had daardoor geen functie meer. Het transformeren van de kavel naar een woonfunctie past goed op deze plek en in het omliggende landschap.

4.2 Sloop storende bedrijfsbebouwing

Alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt met uitzondering van het hoofdvolume van de karakteristieke boerderij. De karakteristieke boerderij wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Hieromheen wordt een bij de landelijke situatie passende ruime kavel als tuin toegewezen.

De PRV stelt dat wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, de bouw van één nieuwe woning is toegestaan. Door de sloop van 1005 m² wordt voldaan aan deze eis en is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.

4.3 Positie nieuwe woning en landschappelijke inpassing

Ruimtelijke samenhang

De huidige situatie laat vooral een open boerenerv zien, waarbij de oorspronkelijk boerderij, de volwassen bomen aan de voorzijde en de houtwal aan de westzijde herinneren aan de oorspronkelijk functie van de kavel. In de huidige situatie ontbreekt echter de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke elementen. Zo staat de boerderij relatief ver van de houtwal af en loopt de houtwal ver door ten opzichte van de huidige woonkavel. De positionering van de nieuwe woning moet bijdragen aan het terugbrengen van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang zoals die beschreven is in hoofdstuk 2.

Zowel de bestaande boerderij als de nieuwe woning staan parallel aan de verkavelingsrichting en hebben voor het grondvlak een rechthoek als basis. De bestaande boerderij vormt ruimtelijk gezien op de bouwkaavel de hoofdbebouwing en is zichtbaar op de dijk georiënteerd. De nieuwe woning vormt qua beleving een ten opzichte van de boerderij ondergeschikt gebouw en is daar (schuin) achter gebouwd. Door deze positie ontstaat, gezien van de dijk, de gewenste ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing op de kavel en de houtwal aan de westzijde.

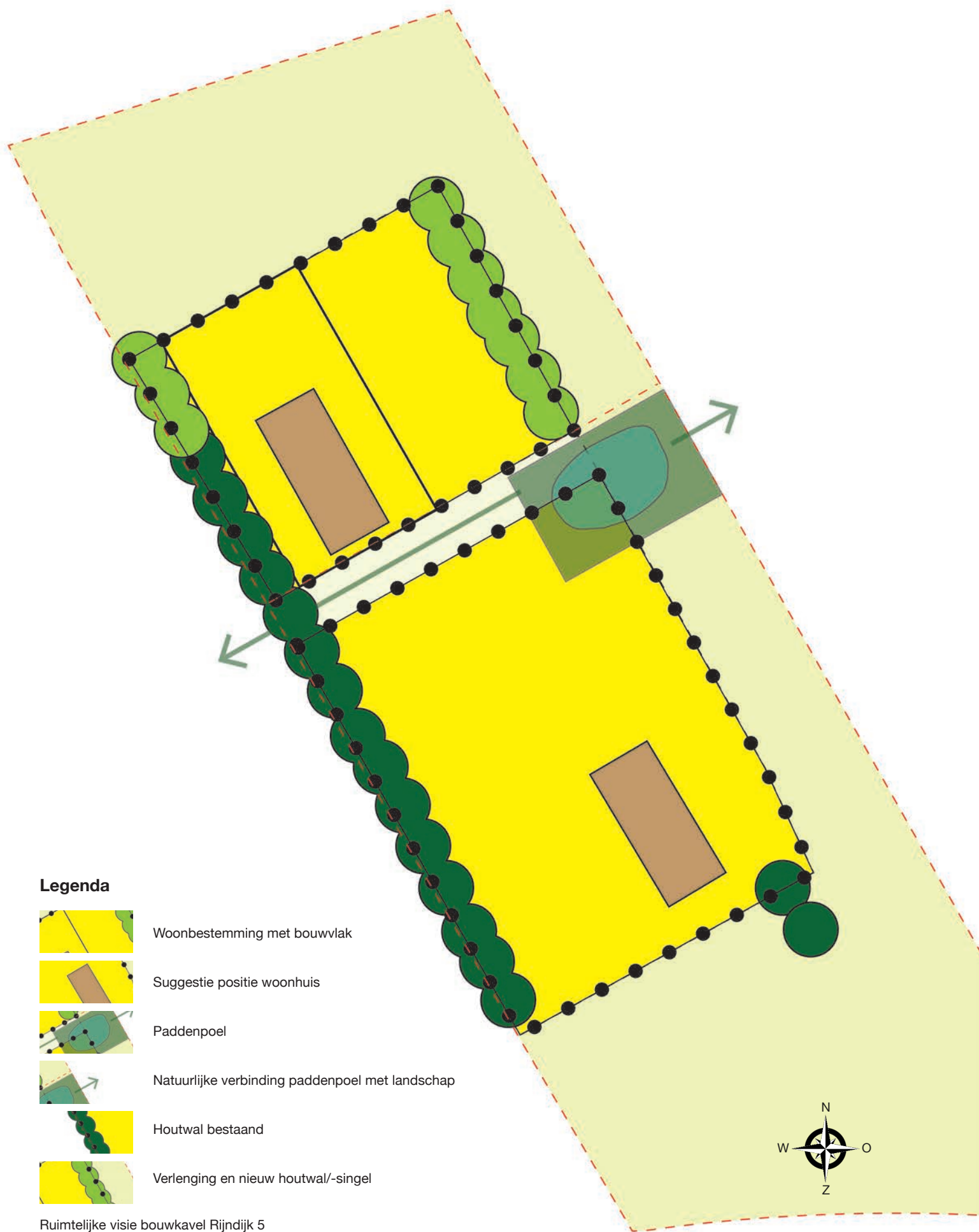
Indeling bouwkaavel

De oorspronkelijke bouwkaavel heeft een langgerekte vorm in de richting van het landschap. De bouwkaavel in de nieuwe situatie is gebaseerd op de bestaande kavel en de bestaande houtwal aan de westzijde van de kavel. De bestaande houtwal blijft behouden en wordt een klein stuk verlengd. De houtwal vormt gezien vanaf de westzijde een belangrijke drager van het erf. Door de positie van de nieuwe woning verder achter op het erf ontstaat er een betere ruimtelijke samenhang tussen de bestaande bebouwing, de nieuwe, ondergeschikte, bebouwing en de houtwal. De gehele bouwkaavel krijgt zo een evenwichtige invulling die recht doet aan de oorspronkelijke invulling van de bouwkaavels aan de dijk.

Ter hoogte van de nieuwe woonkavel wordt ook aan de oostzijde een nieuwe houtwal of houtsingel aangeplant. Deze nieuwe bomenrij kadert de bouwkaavel verder in maakt de gehele bouwkaavel als zelfstandig element in het landschap beter beleefbaar.

In de huidige situatie staan twee grote bomen voor de boerderij. Deze blijven vooralsnog gehandhaafd. Deze bomen passen niet in de beschrijving van het decoratief groen aan voorzijde woningen ter vergroting van de status, maar dragen wel bij aan de beleving van de kavel als voormalig boerenerv.

Op de bouwkaavel ligt een paddenpoel. Deze is in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling gehandhaafd. De positionering van de nieuwe woning is zodanig dat de paddenpoel en de in- en uitloop ervan zo min mogelijk worden verstoord.



Legenda



Woonbestemming met bouwvlak



Suggestie positie woonhuis



Paddenpoel



Natuurlijke verbinding paddenpoel met landschap



Houtwal bestaand



Verlenging en nieuw houtwal/-singel

De bouwka­vel krij­gt in de uitein­de­lij­ke op­bouw een op­de­ling in twee ruime woon­ka­vels in een lan­de­lij­ke om­ge­ving. Het ge­bruik als woon­ka­vels leidt auto­ma­tisch tot een an­de­re in­rich­ting dan die van de bouw­ka­vel van het voormalige boerenerf. Bijge­bouw­en en an­de­re func­ties op de woon­ka­vel lig­gen pa­ra­llel aan de ka­vel­gren­zen en lig­gen ach­ter de voor­ge­vel rooi­lijn van de be­tre­f­fen­de hoofd­be­bouw­ing. Vooral het beeld vanaf de dijk met de oorspronkelijke boerderij op de voor­grond en een ‘on­der­ge­schikt’ bouw­werk op de ach­ter­grond, de bo­men en hout­wal­len ge­ven de bouw­ka­vel het beeld van een ‘oorspronkelijk’ boerenerf.

Beeldkwaliteit

De be­sta­an­de boe­der­ij heeft pas­send bij de ka­rak­te­ris­tie­ken van de boe­re­ner­ven de nok­rich­ting pa­ra­llel aan ver­ka­vel­ings­rich­ting. Ook bij de nieu­we wo­ning is de nok­rich­ting pa­ra­llel aan de ver­ka­vel­ings­rich­ting. Het hoofd­ge­bouw is op­ge­bouw­d uit rood­bruine bak­steen met gri­ze dak­pan­nen. De nieu­we wo­ning mag qua ma­te­ria­li­sa­tie af­wij­ken van de hoofd­wo­ning. Als re­fe­ren­tie voor de nieu­we wo­ning ge­den de bij­ge­bouw­en op de ou­de­re, be­sta­an­de boe­re­ner­ven. Hier­bij wordt vooral ge­werk­te met na­tuur­lijk tin­ten en ma­te­ria­len zo­als hout en bak­steen. De wo­ning moet daar­bij wor­den voor­zien van een za­de­dak met een gri­ze af­dek­king.

4.4 Geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven

Bij het ge­bruik van de ruimte-voor-ruimte­re­ge­ling mo­gen om­lig­gen­de be­drij­ven niet in hun ont­wik­ke­lings­mo­ge­lijk­he­den wor­den aan­ge­ta­st door de re­a­li­sa­tie van een nieu­we ge­voe­lige func­tie. Wat be­tre­ft de aan­be­vo­len af­stan­den tus­sen be­drij­vig­heid en ge­voe­lige func­ties, zo­als wo­nen, is de VNG-brochure ‘be­drij­ven en milieuzo­ne­ring’ uit 2009 ge­raad­pleeg­d. Hier­in wor­den rich­taf­stan­den voor zo­wel het om­ge­ving­styp­e ‘ge­meng­d ge­bie­de’ als ‘rustige woon­wijk’ en ‘rustig bui­ten­ge­bie­de’ aan­be­vo­len. Ge­meng­de ge­bie­den be­tre­ffen ge­bie­den die langs hoofd­in­fra­struc­tuur lig­gen en/of ge­bie­den met ma­te­ge tot ster­ke func­tie­menging. In een rustige woon­wijk en in rustig bui­ten­ge­bie­de ko­men vrij­wel ge­en an­de­re func­ties voor. Ge­meng­de ge­bie­den be­tre­ft ook ge­bie­den die langs hoofd­in­fra­struc­tuur lig­gen en/of ge­bie­den met ma­te­ge tot ster­ke func­tie­menging. In een de­gelijk ge­bie­de ko­men di­rect naast wo­ning­en an­de­re func­ties voor, zo­als win­kels, maatschap­pe­lij­ke voor­zie­ning­en, hore­ca en klei­ne be­drij­ven. Ook lint­be­bouw­ing in het bui­ten­ge­bie­de met over­we­gend agra­rische en an­de­re be­drij­vig­heid kan als ge­meng­d ge­bie­de wor­den be­schouwd. De hier ge­han­te­erde rich­taf­stan­den heb­ben be­trek­king op de om­ge­ving­styp­en ‘rustige woon­wijk’ en ‘rustig bui­ten­ge­bie­de’.

Onder­havig in­ti­a­tief voor­ziet in de re­a­li­sa­tie van een ge­voe­lige be­stem­ming, na­me­lijk een wo­ning. De om­ge­ving van Rijndijk 5 kan als ‘rustig bui­ten­ge­bie­de’ wor­den ge­type­erd. In de di­recte om­ge­ving zijn ge­en be­drij­ven aan­we­zig waar­van de hinder­con­tour over het plangebied valt. Wel zijn en­ke­le agra­rische be­drij­ven in de om­ge­ving van het plangebied ge­le­gen. Ook deze be­drij­ven wor­den door de komst van een nieu­we wo­ning niet be­perkt in hun be­drijfs­voe­ring.

(bron: Toe­lich­ting be­stem­mings­plan Rijndijk 5)

4.5 Conclusie

Deze ruim­te­lij­ke onder­bouw is erop ge­richt de bouw van een nieu­we wo­ning mo­ge­lijk te ma­ken ach­ter op de ka­vel Rijndijk 5. De po­si­to­ne­ring van een wo­ning ach­ter op de ka­vel past be­ter bij het oorspronkelijke beeld van de lang­ge­re­kte bouw­ka­vels in het open lan­dschap.

De trans­for­ma­tie van het boe­re­nerf naar een bouw­ka­vel met twee ruime woon­ka­vels leidt auto­ma­tisch tot een an­de­re in­de­ling. Met de voor­ge­stel­de or­de­ning wordt bin­nen de ka­rak­te­ris­tie­ken van de be­sta­an­de boe­re­ner­ven aan de Rijndijk een nieu­we in­vul­ling ge­ge­ven. De com­po­si­tie van de twee wo­ning­en in sa­men­hang met de be­sta­an­de en toe te voe­gen groe­ne­le­men­ten ver­ster­ken de be­le­ving van de bouw­ka­vel als één ge­heel met het voormalig boerenerf als re­fe­ren­tie.

Door de po­si­tie van de nieu­we wo­ning ach­ter op de bouw­ka­vel lijkt deze wo­ning klei­ner ten op­zichte van de be­sta­an­de boe­der­ij en kan het zo als on­der­ge­schikt bij­ge­bouw wor­den ge­zien. De wo­ning­en krij­gen op de bouw­ka­vel een in de lan­de­lij­ke con­text pas­sen­de ruime ka­vel die de woon­ka­vel­teit voor de be­wo­ners ten goe­de komt. De lig­ging van de woon­ka­vel van de nieu­we wo­ning is zo­danig ge­ko­zen dat het wo­nen zo min mo­ge­lijk ne­ga­tie­ve in­vloed heeft op het func­to­ne­ren van de pad­den­poel, die te­vens als com­pen­se­rend na­tuur­lijk ele­ment op de bouw­ka­vel aan­we­zig is.

Het nieu­w op te stel­len be­stem­mings­plan vormt een cor­rec­tie van het be­stem­mings­plan uit 2015. Ten op­zichte van de het nu vi­ge­ren­de be­stem­mings­plan wor­den de twee toe­ge­sta­ne wo­ning­en ver­deeld over twee be­stem­mings­vlak­ken met de be­stem­ming wo­nen.

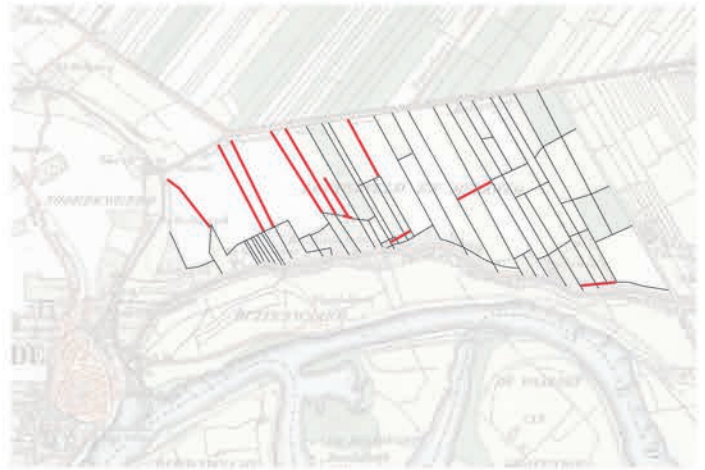
BIJLAGEN

- I. Historische reeks: verkaveling, bebouwing en opgaand groen
- II. Analyse kavels aan de dijk in Leuterveld

I. HISTORISCHE REEKS: VERKAVELING, BEBOUWING EN OPGAAND GROEN



1871



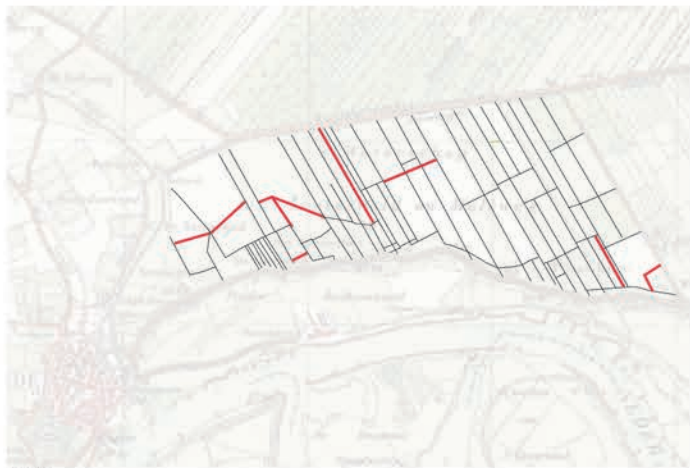
1901



1911



1921



1931



1941



1951



1961



1971



1981



1991



2001



2011



2016

Historische reeks: verkaveling



1871



1901



1911



1921



1931



1941



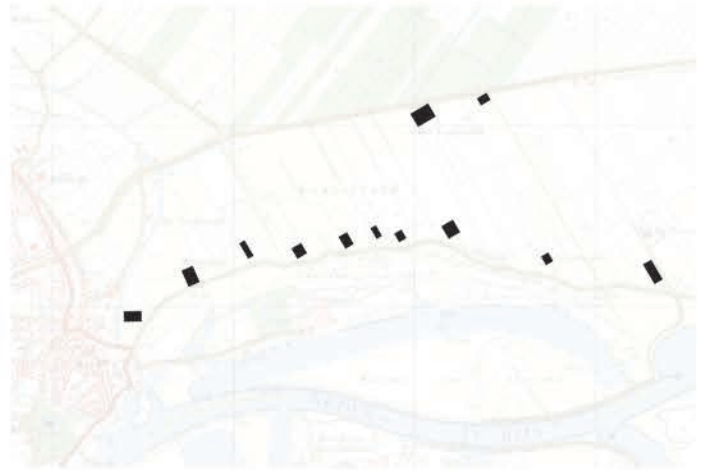
1951



1961



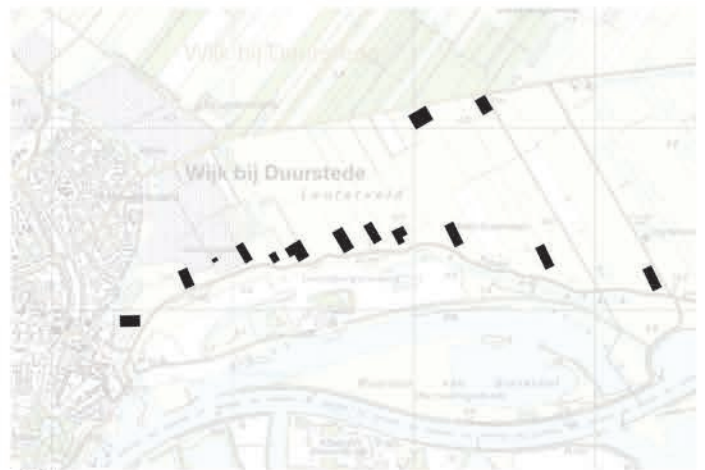
1971



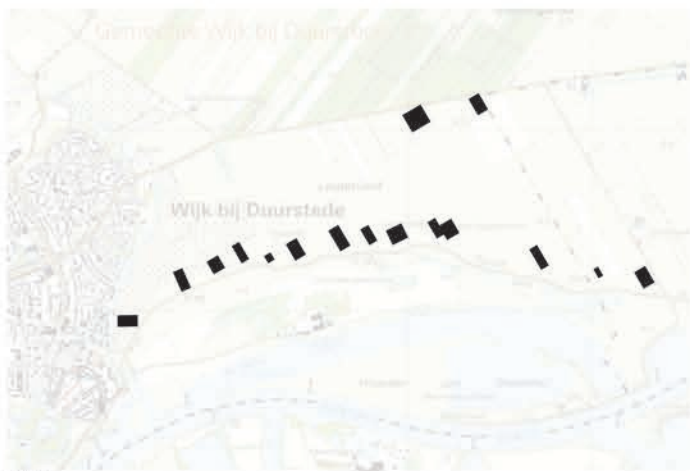
1981



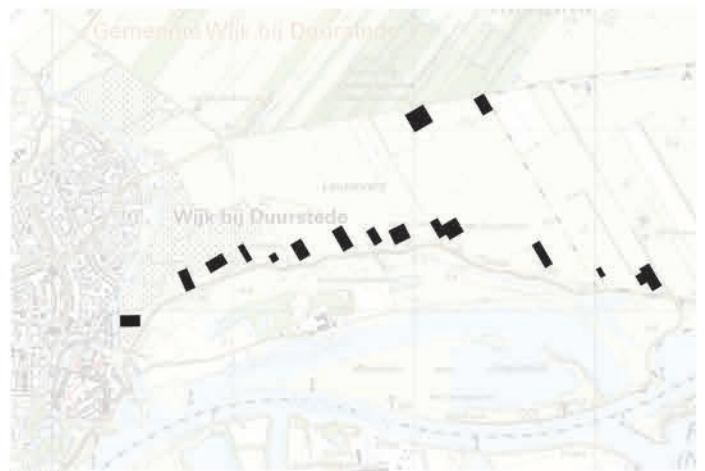
1991



2001



2011



2016

Historische reeks: bebouwing



1871



1901



1911



1921



1931



1941



1951



1961



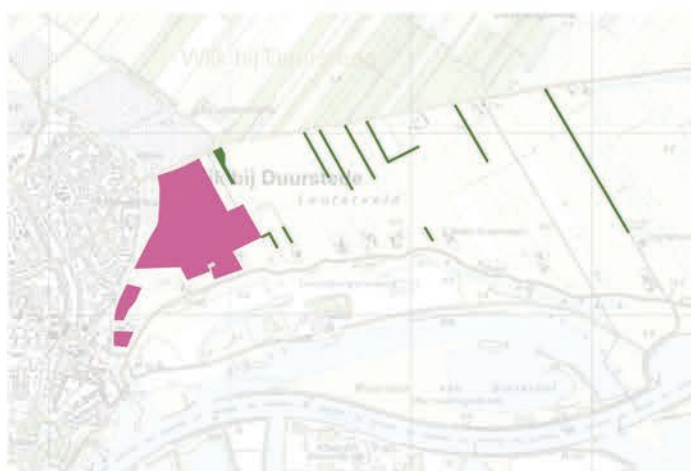
1971



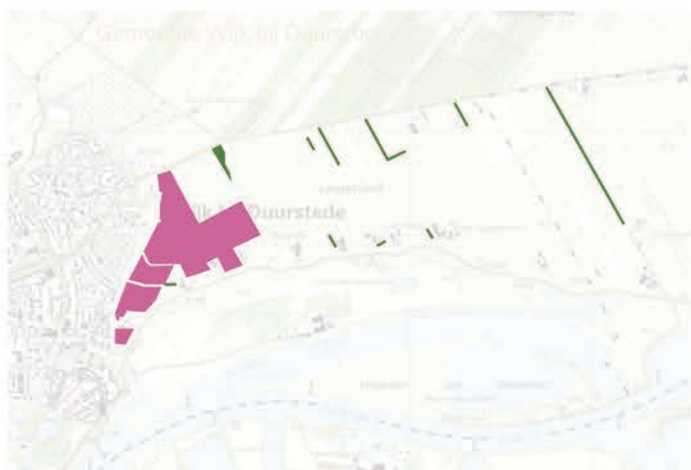
1981



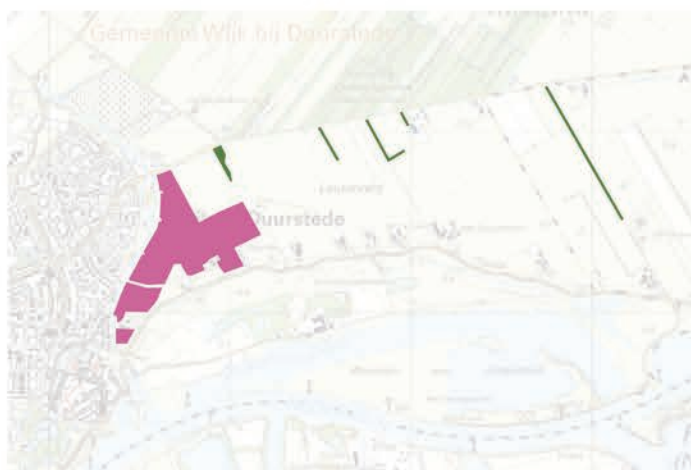
1991



2001



2011



2016

Historische reeks: boomgaarden en
opgaand landschappelijk groen

II. ANALYSE KAVELS AAN DE DIJK IN LEUTERVELD



Rijndijk 1 en 1a



Rijndijk 1b en 1c



Rijndijk 2

Rijndijk 2a



Rijndijk 2b

Rijndijk 3



Rijndijk 4



Rijndijk 5

Rijndijk 6



Rijndijk 7 en 7a



Rijndijk 8



Lekdijk 25, Amerongen



Lekdijk 23, 23a en 23b, Amerongen

