

Lekdijk 28 Schalkwijk

Stedenbouwkundig plan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Lekdijk 28

Schalkwijk

Projectnummer: SR210376

INITIATIEFNEMER

Gemeente Houten

i.s.m. Klankbordgroep Lekdijk (Erik van Eck, Hans Hopmans,

Johan van der Gun en Jurrie Vos)

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

23 juni 2023 | Concept



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke uitgangspunten	9
3	Stedenbouwkundig plan	11



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Houten heeft gronden aangekocht aan Lekdijk 28 in Schalkwijk in het kader van de Agrarische StructuurVersterking.

De boerderij aan Lekdijk 28, met een bijbehorend perceel grond heeft een omvang van 2,3 ha. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar De Trip in Schalkwijk. Door verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 wordt in totaal circa 110 hectare cultuurgrond op het Eiland van Schalkwijk geruild. De verplaatsing is financieel haalbaar door de realisatie van woningbouw op het leegkomende perceel aan Lekdijk 28. Dit staat bekend onder de projectnaam ASV1.

Het plan omvat de herontwikkeling van het perceel aan Lekdijk 28. Deze wordt herontwikkeld ten behoeve van 3 vrijstaande woningen. Verder zal de huidige boerderij intern worden gesplitst in 2 burgerwoningen en blijft het bakhuis behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Het plan ligt binnen het inundatiegebied en de verboden kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De NHWL is UNESCO werelderfgoed gebied. Bestaande historische en landschappelijke structuren dienen in de ontwerpfase als uitgangspunt. Het planontwerp dient deze structuren te versterken. Hiermee dient bij de inpassing nadrukkelijk rekening gehouden te worden.

Dit stedenbouwkundig plan (SP) is in nauwe samenwerking tot stand gekomen met de gemeente Houten en een klankbordgroep met betrokken omwonenden en belanghebbenden.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in de gemeente Houten ten zuiden van de kern van Schalkwijk direct aan de Lek. Op dit moment bestaat het terrein uit een boerderij met bakhuis, diverse opstallen en agrarische gronden. Het plangebied heeft een omvang van circa 2,3 hectare, waarvan circa 2.350 m² aan bebouwing wordt gesloopt en 4.980 m² aan verharding wordt verwijderd.



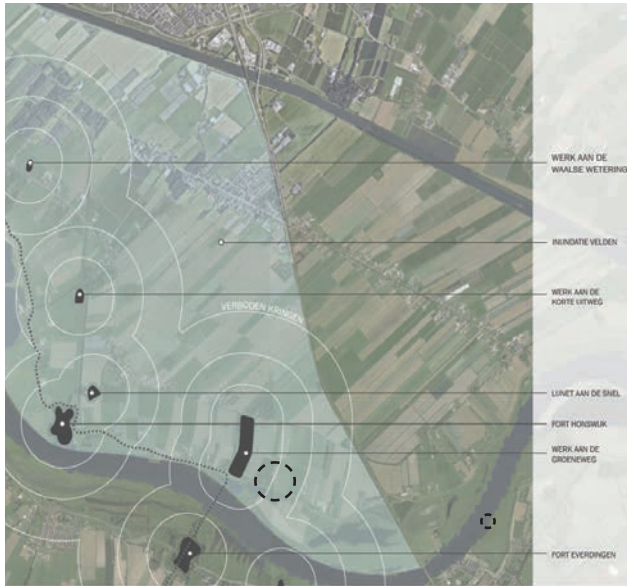
Proces

Voor deze ontwikkeling wordt tevens een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is op basis van het SP vervaardigd en vult elkaar aan.

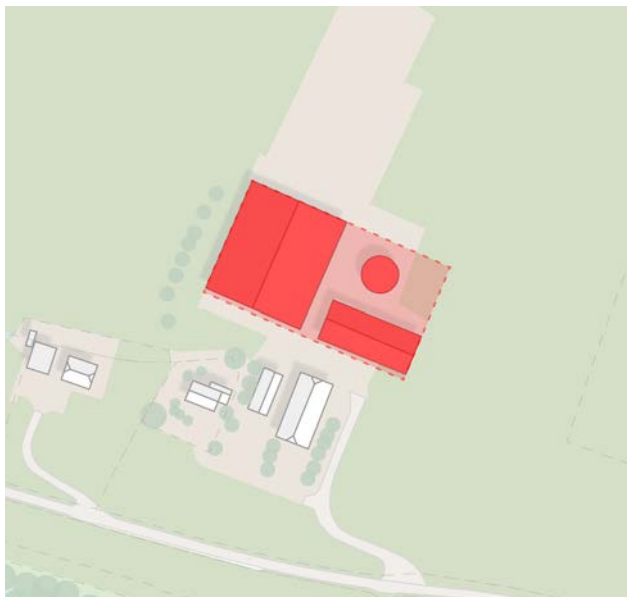
1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke uitgangspunten, die zijn gehanteerd om tot de stedenbouwkundige opzet te komen. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht.





Ligging binnen NHL



Bouwen binnen bestaande contour

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten

Op basis van een eerder uitgevoerde analyse en de omgevingskenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd, die van belang zijn voor het stedenbouwkundig plan. Deze staan hieronder kort samengevat:

- Het agrarisch bedrijf aan de Lekdijk 28 wordt verplaatst en bestaande opstallen gesloopt. Boerderij, bakhuis en (bedrijfs-)woning blijven behouden;
- De bestaande boerderij wordt gesplitst tot 2 burgerwoningen en de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Maximaal 3 nieuwe vrijstaande woningen toevoegen;
- Binnen de contouren van de te slopen opstallen dienen de 3 nieuwe vrijstaande woningen te worden gerealiseerd;
- De ruimtelijke inrichting van het gebied, alsook de architectonische uitwerking vereist een bijzondere kwaliteit vanwege de ligging in het UNESCO Werelderfgoedgebied.
- Bij een ontwikkeling in het Werelderfgoedgebied mogen de waarden niet worden aangetast en dienen ze waar mogelijk te worden versterkt;
- Het landschapspatroon vormt een ontwerpuitgangspunt;
- De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Lekdijk;
- Aanwezige sloten dienen behouden te blijven. Waar mogelijk oude historische slootstructuren terugbrengen;
- De ruimtelijke opzet dient in te spelen op de aanwezige ervenstructuur en het open landschap;
- Er dient één samenhangend erf te worden gerealiseerd bestaande uit de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen en de buitenruimten;
- In het bebouwingsbeeld dient aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing aan de Lekdijk;
- De randen van het plangebied dienen aantrekkelijk te zijn en in te spelen op de openheid van het landschap enerzijds en rekening te houden met de kenmerken van de NHL anderzijds;
- Bebouwingstypologisch aansluiten bij de directe omgeving. Maximaal één laag met een kap voor vrijstaande woningen;
- Voldoende groene ruimte binnen het plan realiseren dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, klimaatadaptatie en het verbeteren van de biodiversiteit;
- Voldoende parkeren conform het parkeerbeleid van de gemeente Houten, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.



- Weiland
- Tuin
- Watergang
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Hoge/lage haag
- Verplichte zone bijgebouwen
- Voor-/representatieve gevel
- Parkeerplekken
- Percelen

3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdpzet

Met het vertrek van het agrarisch bedrijf op Lekdijk 28, in het kader van de agrarische structuurversterking op het Eiland van Schalkwijk, ontstaat er ruimte voor de herontwikkeling van dit perceel en een deel van de omliggende gronden. De hoofdpzet van het plan is gebaseerd op één boerenerf in aansluiting bij de naastgelegen erven langs de Lekdijk in het karakteristieke open polderlandschap. Er worden in totaal 6 burgerwoningen gerealiseerd, waarvan 2 in de bestaande boerderij, 1 bestaande (bedrijfs-)woning en 3 vrijstaande woningen rondom een erf.

De bestaande boerderij met bakhuis en (bedrijfs-)woning blijft behouden. De overige aanwezige opstallen, in de vorm van schuren, loodsen en silo, worden verwijderd. Daarmee wordt ca. 2.350 m² aan gebouwen gesloopt en ontstaat er ter plaatse een grote openheid. Ook de kuilplaten en verharding, gelegen aan de noordzijde van het perceel, worden verwijderd. Dit heeft een oppervlak van in totaal ca. 4.980 m². Binnen de contour van de bestaande loodsen en silo wordt de nieuwe bebou-

wing toegevoegd. Zo kan worden gegarandeerd dat de impact van de nieuwe woningen op het open landschap en de NHL zeer beperkt blijft.

Het nieuwe boerenerf wordt één samenhangend erf dat bestaat uit de bestaande boerderij, het hoofdgebouw, met een aantal bijgebouwen van de 3 vrijstaande woningen in de vorm van zogenaamde 'schuurvolumes'. Het nieuwe erf wordt ruimtelijk vormgeven als één samenhangend geheel en zo ingepast, dat het onderdeel vormt van de structuur aan de Lekdijk en op een evenwichtige wijze onderdeel uitmaakt van de reeds aanwezige boeren erven.

Het plangebied is gelegen binnen het inundatiegebied en de verboden kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Landschappelijk wordt het geheel zorgvuldig ingepast, waarbij onder andere de openheid naar het Werk aan de Groeneweg, mede bepalend is.



Beschermingszone

Waterstaatswerkzone

Knippen Nieuwe Hollandse Waterlinie



Historische kaart 1832 met slotenpatroon

3.2 Oriëntatie en richting

De nieuwe schuurwoningen volgen de richting van de verkavelingsstructuur, in dit geval noord-zuid. De nokrichting wordt hiervan afgeleid. De voorzijde van de woningen is georiënteerd op het erf of de erftoegangsweg.

3.3 Programma en bouwhoogte

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 2 woningen in de bestaande boerderij en 1 woning in de bestaande bedrijfswoning. Hier vinden geen wijzigingen plaats aan de hoofdgebouwen. De 3 nieuwe vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9 meter. Bijgebouwen mogen alleen binnen de aangegeven verplichte zone bijgebouwen worden gerealiseerd.

3.4 Water en groen

Het nieuwe erf wordt groen en ruim ingericht met de sfeer van het landelijk gebied, passend binnen het UNESCO werelderfgoedgebied. Dit is niet alleen goed voor de beleving, maar ook passend binnen de agrarische en cultuurhistorische context van het omliggende landschap. Het perceel wordt aan de west-, noord- en oostzijde ingekaderd door nieuwe sloten. Hiermee ontstaat niet alleen een heldere afbakening, maar worden historische structuren (deels) hersteld. Langs de west- en

oostzijde van het gehele perceel wordt beplanting voorgesteld die past bij het karakter van het gebied en de NHL. Dus geen grote bomen en/of dichte bosschages, maar 'open' beplanting in de vorm van knotwilgen of lage struiken. De noordzijde van het gehele perceel wordt vrijgehouden van enige vorm van beplanting, waarmee het doorzicht vanaf de Lekdijk behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De woningen krijgen royale percelen. Tussen de percelen onderling worden erfafscheidingen van lage en hoge hagen voorgesteld van beuk of meidoorn. Hoge hagen (max. 1,8 m.) binnen de bebouwingszone en lage hagen van maximaal 70 cm. hoog (niveau inundatie) binnen de bebouwingsvrije zone. De overige perceelsgrenzen, die grenzen aan het open landschap, blijven open.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Ten oosten van de bestaande boerderij ligt de erftoegangsweg voor de bestaande woning aan de Lekdijk 28a en alle (toekomstige) woningen aan de Lekdijk 28. Deze wordt als erftoegangsweg ingericht en komt in het noorden uit op een gezamenlijk erf. Vier van de vijf woningen staan direct aan dit erf en worden hierop ontsloten. Het parkeren van de woningen vindt plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk achter de voorgevel van de woningen.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement