

Landschappelijke inpassing

Watertje 38

Zoeterwoude





PROJECT

Landschappelijke inpassing

Projectnummer: SR200022

INITIATIEFNEMER

Mevr. M. de Jong

Watertje 38, 2381 EJ Zoeterwoude

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

21 september 2020





Ligging planlocatie bij de oude kern Zoeterwoude



Plangebied op luchtfoto (bron Google maps)

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft plannen om op het achterste gedeelte van het voormalige agrarische perceel aan 't Watertje 38 in Zoeterwoude een woning toe te voegen. Hierover is al eerder gesproken met de gemeente Zoeterwoude, op basis van een voorstel van september 2017. De ideeën zijn sindsdien enigszins gewijzigd. De nieuwe opzet wordt toegelicht in deze landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Uitgangspunten voor dit plan zijn een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en aansluiting van de verkaveling en de situering van de gebouwen op de bestaande context.

Leeswijzer

Dit document bevat een analyse van de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context. Hierna wordt het de bestaande en nieuwe situatie getoond en toegelicht.



Zicht op het achtererf



Bestaande bebouwing, stal met hooiberg



Analyse en context

Omgeving

In de negende en tiende eeuw zijn op de plek van Zoeterwoude al enkele kavels ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Loodrecht op de oeverwallen van de Oude Rijn is een slotenverkaveling aangelegd waardoor er lange en smalle kavels ontstonden die geschikt waren voor de akkerbouw. Door de ontginning is de grond ingeklonken waardoor dit laagveengebied niet meer geschikt was voor akkerbouw maar overging in veeteelt. In het buitengebied van Zoeterwoude is deze regelmatige strokenverkaveling nog goed zichtbaar in het landschap. Op de oeverwallen zijn in de loop van de tijd bebouwingslinten en een ontsluitingsweg ontstaan.

Op de historische kaart uit 1930 zijn de oorspronkelijke bebouwingslinten en de strokenverkaveling goed zichtbaar. In de jaren 50 is begonnen met wat grootschaliger woningbouw aan de westzijde. De oorspronkelijke aparte kernen zijn hiermee aan elkaar gegroeid.

't Watertje maakt deel uit van de historische lintbebouwing van Zoeterwoude. Dit is een beeldbepalende en sfeervolle bebouwingsrand die van noord naar zuid door Zoeterwoude loopt. Typerend hierbij is dat de agrarische historie van het dorp aan de bebouwing is af te lezen. De bebouwing bestaat veelal uit boerderijen en ligt vaak loodrecht op het lint met de kopgevels aan 't Watertje. Bruggen verbinden de woningen met de rijbaan wat een dorpse uitstraling geeft. De rand aan de westzijde van het dorp is onlosmakelijk verbonden met het open polderlandschap met de kenmerkende veenweide verkaveling achter het bebouwingslint. De ruime kavels en open weilanden die grenzen aan het lint zijn cultuurhistorisch en ruimtelijk zeer waardevol voor dit gebied.



Bestaande boerderij gezien vanaf 't Watertje



Zoeterwoude 1930



Suetanpad

Watertje



Schets huidige situatie

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel uit een monumentaal hoofdgebouw, georiënteerd op 't Watertje. Het betreft een Rijksmonument (boerderij met langgerekt, dwars woonhuis), evenwijdig aan de straat. Tevens is een aantal bijgebouwen aanwezig, waaronder ook een hooiberg. Rond 2000 is gestopt met de agrarische bedrijfsvoering.

Het Suetanpad geeft toegang tot het ensemble. Aan de oostzijde van deze weg staan twee recent gebouwde woningen (bouwjaar 1996 en 2013) die georiënteerd zijn op dit deze weg.

Op het perceel zijn nog enkele restanten aanwezig die herinneren aan het agrarische gebruik zoals de kuilplaten, een tijdelijke mestopslag ('mestzak') en de mestkelder onder de oude stal (4).

Het perceel ligt deels in de dorpskern, binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Dorp-West 2011'. Het oostelijke deel valt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

1. Monumentale boerderij
2. Hooiberg
3. Authentieke schuur
4. Oude stal
5. Schuur

Te verwijderen:

6. Aanbouw (36 m²)
7. Houten berging (41 m²)
8. Kuilplaten en tijdelijke mestopslag
9. Tijdelijke mestopslag
10. Vervallen bergingen
11. Schuilgelegenheden
12. Betonplaten



Grens dorpskern - buitengebied



Statenpad

Watertje



0 5 10 15 20 25

Schets beoogde situatie

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de kuilplaten achter de schuur, een aantal (half-gesloopte) opstallen en de tijdelijke mestopslag volledig verwijderd. In totaal gaat het om een oppervlakte van circa 600 m² aan te verwijderen opstallen, verhardingen e.d. Hierdoor wordt het terrein opgeschoond en krijgt het een meer verzorgde uitstraling. In de nieuwe situatie blijft de westzijde van het perceel bebouwd, het oostelijke deel van het perceel is voor agrarisch gebruikt, bijvoorbeeld als paardenwei of voor schapen.

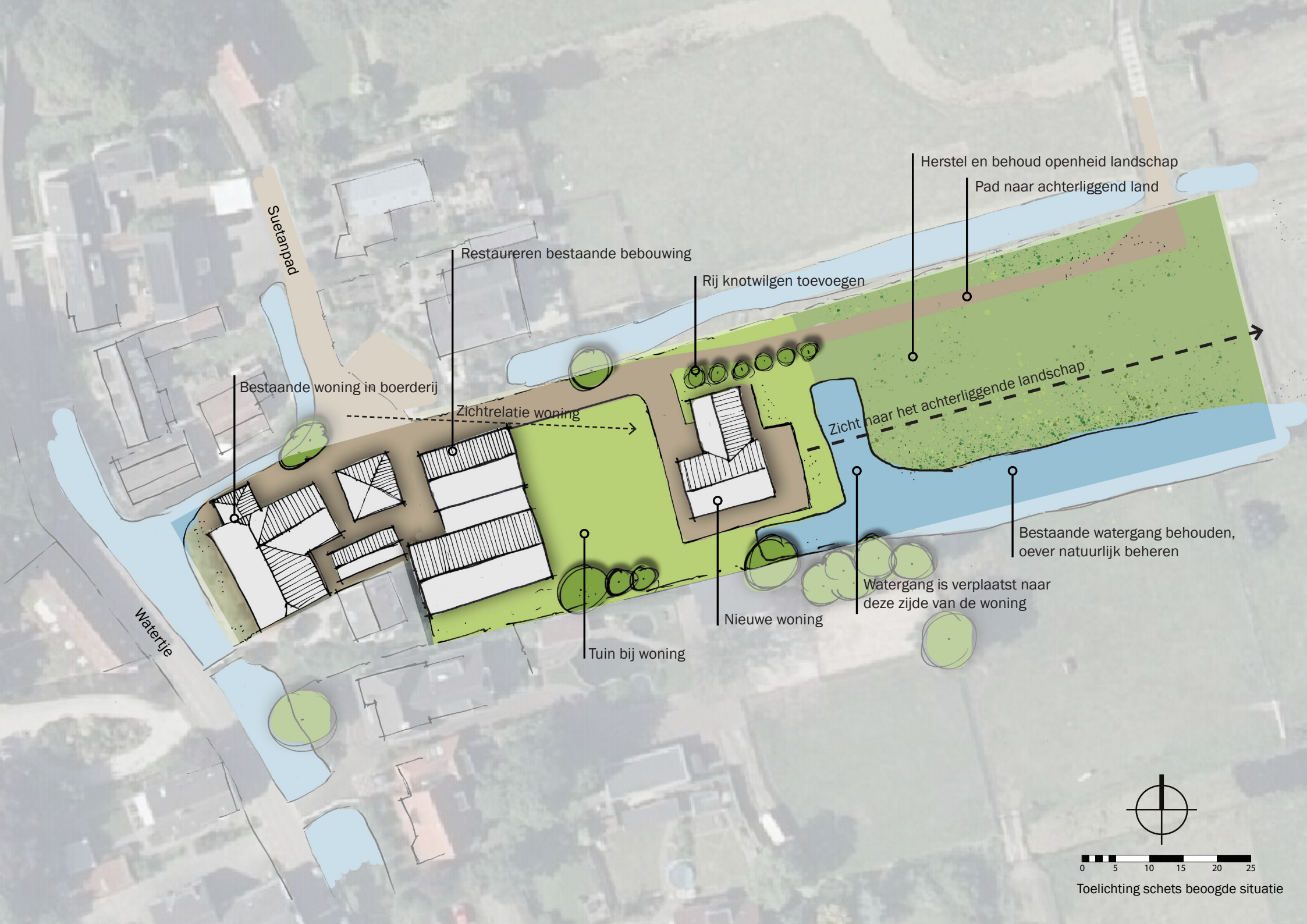
Aan de achterzijde van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe woning toegevoegd. Met de bouw van de nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande bebouwingslint die als brede rand parallel aan t 'Watertje loopt. Deze bebouwingsrand bestaat deels uit woningen en deels uit bijgebouwen. Door de woning bij de bestaande bebouwing te positioneren wordt het open landschap aan de oostzijde niet aangetast. Er ontstaat een compact ensemble dat aansluit bij de overige bebouwing in de noord-zuid richting. De woning sluit met één laag en een kap ook qua bouw- en goothoogte aan bij de omliggende volumes. Het bouwvlak van de woning ligt op de grens van de dorpskern en het buitengebied.

Het Suetanpad geeft toegang tot het bestaande erf en de nieuwe woning. De nieuwe woning heeft de voorzijde met een inpandige garage gericht op het westen, met een duidelijke zichtrelatie met het Suetanpad.

De tuinzijde grenst aan het open landschap, de bestaande watergang ligt in het verlengde van de woning en benadrukt de verkavelingsrichting van het landschap en zorgt voor een fraaie zichtlijn over het water.



Beoogde woning, (afb. Groothuisbouw)



Suetanpad

Restaureren bestaande bebouwing

Rij knotwilgen toevoegen

Herstel en behoud openheid landschap

Pad naar achterliggend land

Bestaande woning in boerderij

Zichtrelatie woning

Zicht naar het achterliggende landschap

Bestaande watergang behouden, oever natuurlijk beheren

Watergang is verplaatst naar deze zijde van de woning

Nieuwe woning

Tuin bij woning

Watertje



0 5 10 15 20 25

Toelichting schets beoogde situatie

Landschappelijke inpassing

Ruimtelijk is het belangrijk dat de nieuwe woning aansluit bij het bestaande ensemble en het terrein achter de woning open blijft en qua beeld aansluit bij de omliggende agrarische gronden. Om dit te bereiken wordt er een duidelijke grens getrokken tussen de tuin en het agrarisch gebied. Dit agrarische gebied ligt relatief dicht bij de woning om zoveel mogelijk openheid te behouden.

De tuinzijde grenst aan het open landschap, de bestaande watergang ter plaatse van de nieuwe woning wordt gedempt en direct nabij de woning aan de oostzijde teruggebracht, hierbij blijft het wateroppervlak gelijk aan de oorspronkelijke situatie.

Een rij knotwilgen aan de noordzijde geeft de woning aan deze zijde een groene afscherming en verbindt de het tuingedeelte met het open landschap.

Het oostelijke gedeelte van het perceel wordt opgeschoond door het verwijderen van een aantal schuurtjes en de mestopslag. Deze ruimte wordt waar nodig hersteld en in gebruik genomen als weiland. Hier wordt geen opgaande beplanting toegestaan. De bestaande watergang blijft behouden, de oevers worden natuurlijk beheerd, door spontane opslag en gefaseerd maaien ontstaat hier een streekeigen oeverhabitat wat waardevol is voor de biodiversiteit.

De bestaande bomen rondom het erf worden zo veel mogelijk behouden.

De ruimte direct rondom de woning wordt groen ingericht met passende streekeigen beplanting. Hier is ruimte voor een moestuin, siertuin en/of een hoogstamboomgaard.

De te behouden schuren en stal worden gerestaureerd/opgeknapt. In de oude stal wordt de mestkelder omgebouwd tot waterberging wat ten goede komt aan de waterhuishouding in dit gebied.

Het geheel wordt duurzaam gebouwd en op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingericht, waarbij de kenmerkende structuren worden gerespecteerd



Zicht op achterliggend landschap huidige situatie



Bestaande stal wordt gerestaureerd



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement