

INHOUD

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding en doelstelling plan.....	2
1.2. Plangebied	2
1.3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEID.....	5
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	7

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling plan

De minicamping Graaff & Woerd aan de Retsezijstraat in Zoelen wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan staat toe dat agrariërs, maar ook burgers zonder vergunning een minicamping kunnen beginnen. Een voorwaarde voor deze toestemming is dat de camping maximaal 70 meter van de eigen woning ligt. Camping Graaff & Woerd voldoet hier niet aan. Een ruimtelijke onderbouwing is nodig om deze voorwaarde te versoepelen naar een maximale afstand van 100 meter van de eigen woning. Het beleid van de gemeente vraagt daarbij om een goede ruimtelijke inpassing. Daartoe is voorliggend landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding van de camping in het landschap.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren, provincie Gelderland. Het ligt ten noordwesten van de kern Zoelen aan de Retsezijstraat. Het perceel bestaat uit een erf met buitenwoning (boerderij) en opstallen, grasweiden en een campingterrein. De omgeving bestaat uit een (half) open landschap met voornamelijk een agrarische functie.

1.3. Leeswijzer

Dit landschapsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie besproken. Het derde hoofdstuk gaat over het huidige gemeentelijk beleid met betrekking op de landschappelijke inpassing van het perceel. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 het landschappelijk inpassingsplan besproken.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Zoelen, aan de Retsezijstraat. Zoelen ligt op een uiteinde van een stroomrug, dat zich uitstrekt van Beusichem tot Zoelen. Het landschap ter plaatse kan worden omschreven als een half open landschap met gesloten boomgaarden (fruitteelt) en open weidegronden. Hiertussen liggen de linten met boerenbedrijven en woningen(-clusters). De wegen worden vaak begeleid door hagen en bomenrijen op de (boeren)erven. Al rijdend door het buitengebied zorgt dit voor een afwisseling tussen besloten erven en open tussenliggende gebieden. Deze open stukken zorgen voor doorkijkjes naar het achterliggende landschap.



Ligging plangebied in het landschap. Luchtfoto: Bing Maps

Het perceel bestaat uit een buitenwoning met een kleine oprijlaan. Achter de woning staan enkele aan- en bijgebouwen waaronder gebouwen ten behoeve van de camping. Naast het perceel, aan de Retsezijstraat, staat een bomenrij van ongeveer 50 meter. Op het perceel zelf, rondom het buitenhuis, staan enkele solitaire bomen van een fors formaat. Het perceel wordt omgeven door open weidevelden en heeft daarom geen aangrenzende bebouwing.



Plangebied rood omkaderd. Luchtfoto: Bing Maps

Het campingterrein ligt aan de achterzijde van het perceel, en is niet zichtbaar vanaf de Retsezijstraat. Het terrein bestaat uit een open grasveld, dat aan één zijde, de westzijde, wordt afgebakend door een houtsingel. De achterzijde (noordzijde) en oostzijde zijn open waardoor de kampeerders het open landschap inkijken tot aan de dijk van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het terrein zelf bestaat uit een grasweide met enkele (jonge) solitaire bomen.

3. BELEID

Het plangebied valt onder het Landschappelijk ontwikkelingsplan van de gemeente Buren. In dit plan worden concrete handvatten geboden waarmee de gemeente initiatieven snel kan goed- of afkeuren. Het is daarmee een visie op welke ontwikkelingen de gemeente wel en niet in het landschap wil hebben.

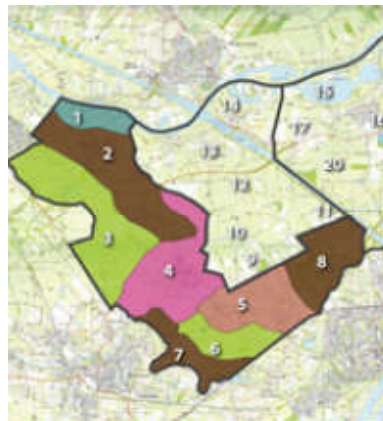
Het ontwikkelingsplan schetst de ontwikkelingsrichting van verschillende delen van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden, waar de openheid voorop moet staan en waar het gebruik van het landschap breder kan worden door recreatie, waterbeheer en natuur toe te voegen. Het plan pleit bovenal om de variatie binnen het landschap te versterken, de banden tussen gebieden te versterken en kwaliteit te stimuleren.



Rijswijk's weidse rivierenlandschap (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Buren)

Het plangebied ligt in een gebied dat omschreven wordt als *“Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn”*. Daarnaast ligt het plangebied aan het Amsterdam-Rijnkanaal dat omschreven wordt als een overgangszone tussen landschappen: *“Amsterdam-Rijnkanaal met schakeling aan de historische waterknoop rond Wijk bij Duurstede in het noorden en de verstedelijking vanuit Tiel”*. Kenmerkend voor Rijswijk's weidse rivierenlandschap zijn de grootschalige weidebouwgebieden. Deze zorgen voor een typerende weidsheid van het landschap. Daarnaast zijn er verbrede agrarische bedrijvigheid gecombineerd met andere functies zoals recreatie en buiten wonen.

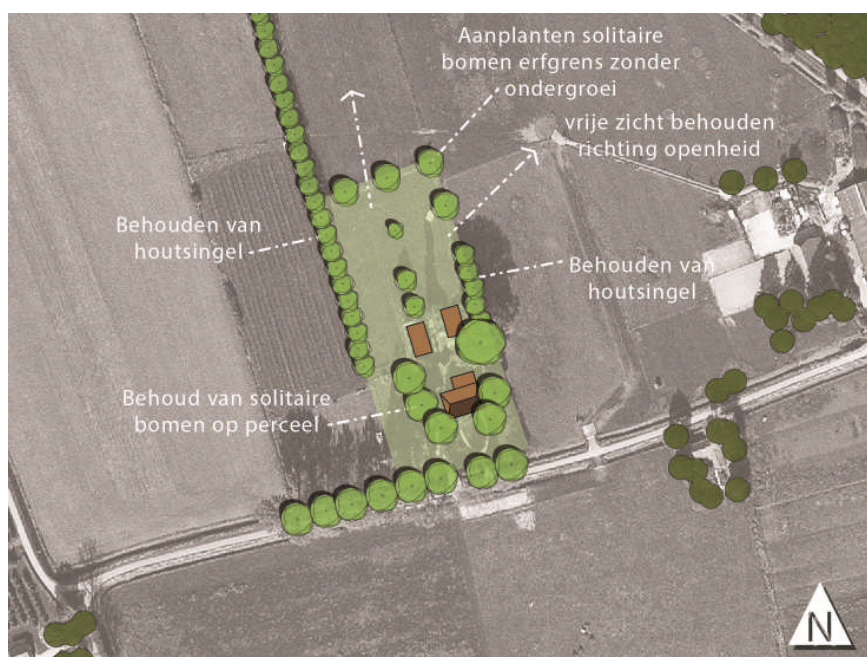
Binnen het Rijswijkse weidse rivierenlandschap wordt de directe omgeving van het plangebied aangeduid als *“Zoelen en omgeving”*. De stroomrug en de oeverwal worden voornamelijk gebruikt voor fruitteelt en akkerbouw. Tussen de bedrijven door kunnen vanuit het dorp langs kavelranden relictten en cultuur historische plekken worden ontsloten middels kleine paden. Ook kan het dubbellint en de oorsprong van de Linge meer worden benadrukt in het landschap. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze zorgvuldig ingepast dienen te worden middels verevening.



Het plangebied behoort tot het gebied 'Zoelen en omgeving' (nr. 8)
(Bron: Landschapsontwikkelingsplan Buren)

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar het behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig te versterken. In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfspvormen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Ook dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden. Op onderstaande erfinrichtingschets is te zien hoe het plangebied er globaal uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Visualisatie landschapsplan (Bron ondergrond: Bing Maps)

Het is bij de inpassing van de camping in het landschap van belang om een aantal landschappelijke elementen te behouden. De bomen met ondergroei op het zuidelijk deel van het perceel zorgen ervoor dat de camping niet tot nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. Zowel vanaf de Retsestraat als de Retsezijstraat is de camping uit het zicht onttrokken. Het is daarom van belang dat deze bomen met ondergroei behouden blijven.

Aan de westzijde van het perceel is op de erfgrans een houtsingel aangeplant. Deze houtsingel zorgt ervoor dat de camping niet zichtbaar is vanaf de westkant van het perceel (onder andere vanaf de Nieuweweg). Ook deze houtsingel dient behouden te blijven ten behoeve van de inkadering van de camping. Aan de oostzijde van het perceel is deels een houtsingel op de erfgrans aangeplant. Deze reikt tot halverwege het campingterrein, en zorgt er ook voor dat de camping niet zichtbaar is vanaf de Retsezijstraat ter hoogte van nummer 5.

Een deel van de oostzijde en de noordzijde van het perceel is open. Hierdoor hebben de kampeeders vrij zicht op de omliggende weilanden en boomgaarden. Het zicht reikt tot aan de houtsingel van het Amsterdam-Rijnkanaal. De openheid aan deze zijden is van belang voor de camping omdat het bijdraagt aan de beleving van het landschap door de kampeerder, en dient daarom behouden te blijven. Om de camping aan deze zijde in te kaderen kunnen er enkele solitaire (streekeigen fruit-)bomen zonder ondergroei worden geplaatst op de (open) erfgrans. Kampeeders kijken onder de bomen door naar het omliggend landschap, terwijl het campingterrein en daarmee tevens het perceel steviger wordt ingekaderd met groen.