

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Meerboomweg 2 Maurik

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.2. Beschrijving planlocatie	5
3. LANDSCHAPSBELEID	6
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren.....	6
3.2. Deelgebied landschappelijke overgangen van Maurik.....	7
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
Inpassing achtererf (oostzijde).....	9
Inpassing zuidzijde.....	9

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om het agrarisch bouwvlak van de Meerboomweg 2 te Maurik te vergroten. De planlocatie betreft een melkvee- en akkerbouwbedrijf, met erfverharding, een bedrijfswoning en diverse stallen en opslagloodsen. Concreet betekent de vergroting van het agrarisch bedrijf dat de ligboxenstal wordt verlengd en dat de opslagloods voor ruwvoer wordt vergroot. Voor dit voornemen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidig ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Meerboomweg, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het betreft een insteekweg van de Provinciale weg N320, ten zuidoosten van de kern van Maurik. De omgeving wordt gekenmerkt door boomgaarden en akkers met (boeren-) erven met bedrijfswoningen aan de weg en bedrijfsbebouwing op het achterterrein.

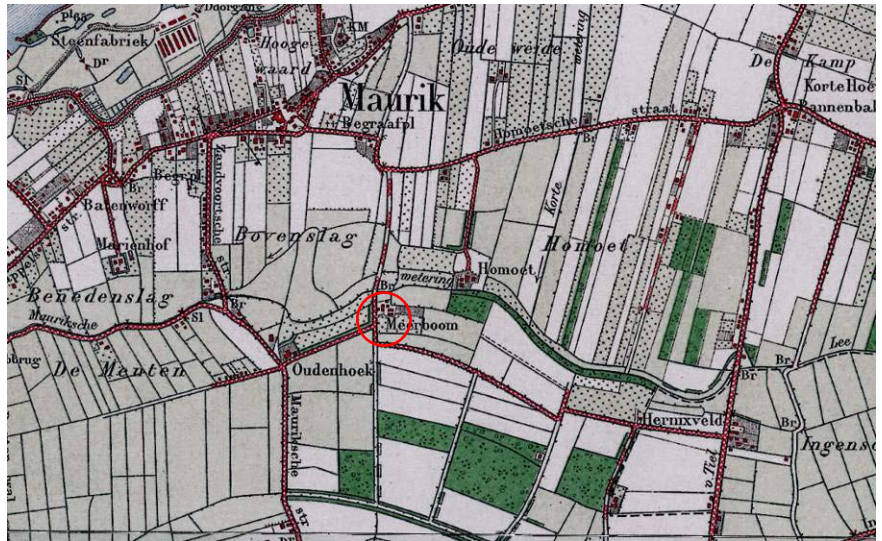


Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het landschapsbeleid van de gemeente Buren

uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in woord en beeld.



Historisch topografische kaart (1900) van het plangebied. (kademo.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt aan de Meerboomweg, ten zuidoosten van Maurik, in het buitengebied van de gemeente Buren. 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 lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De planlocatie ligt op de rand van de oeverwal van Maurik. Er liggen voornamelijk agrarische bedrijven in de omgeving, die zich richten op de teelt van fruit en bomen. De ligging van (fruit)gaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. In de lager gelegen komgronden ten zuiden van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden.



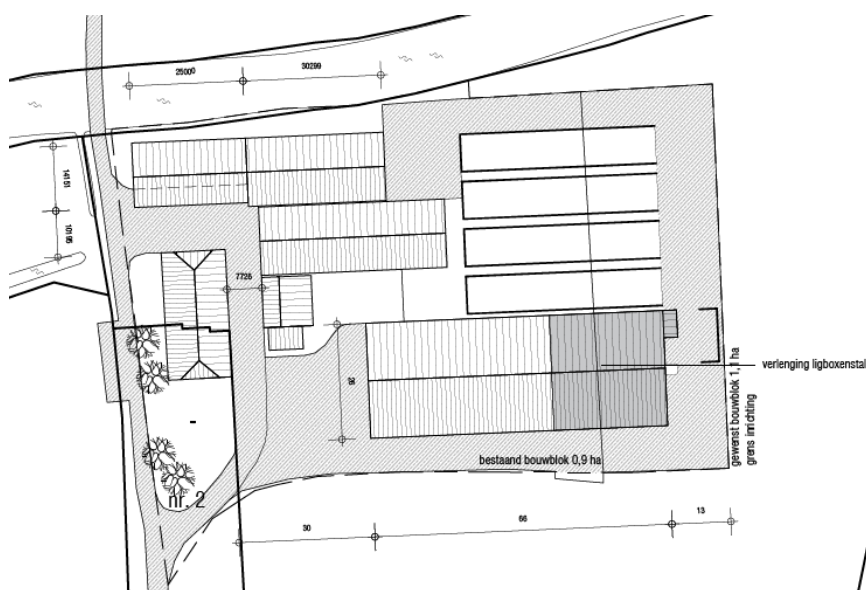
Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

De Meerboomweg is een doodlopende insteekweg van de provinciale weg N320 waaraan twee agrarische bedrijven liggen. Ten zuiden van de provinciale weg loopt de Meerboomweg door naar het zuiden. Ook aan deze zijde loopt de weg dood in het agrarisch gebied. Ten noorden van de planlocatie ligt de Mauriksche Wetering, een watergang die al slingerend door het agrarisch landschap loopt. Ten noorden van de wetering, aansluitend op de zuidzijde van het dorp Maurik, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Ten westen van de planlocatie, op circa 400 meter afstand, staat het gemeentehuis van de gemeente Buren in een parkachtige omgeving.

2.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie betreft een agrarisch erf met bedrijfswoning en diverse agrarische loodsen. De woning betreft een karakteristieke historische boerderij genaamd 'De Meerboom'. Het ligt aan de inrit aan de voorzijde, en heeft aan de zuidzijde een tuin met erfbeplanting. Ten oosten van de boerderij staat de ligboxenstal, opslag voor ruwvoer en loodsen op een verder verhard erf. Ten noorden van het erf ligt de Mauriksche Wetering. Aan de overige zijden grenst de planlocatie aan het verder open agrarisch landschap met grasweiden en akkers. De locatie is van grote afstand al zichtbaar vanaf de provinciale weg. Behoudens de erfbeplanting rondom de karakteristieke boerderij is het erf vrij van landschappelijke beplanting.

Het planvoornemen voor de locatie betreft een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Dit wordt vergroot ten behoeve van de verlenging van de ligboxenstal en de vergroting van de ruwvoeropslag langs de wetering. Onderstaand schetsontwerp geeft de beoogde uitbreiding weer.



Beoogde uitbreidingen planlocatie (ruimtelijke onderbouwing HDD advies)

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren

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.

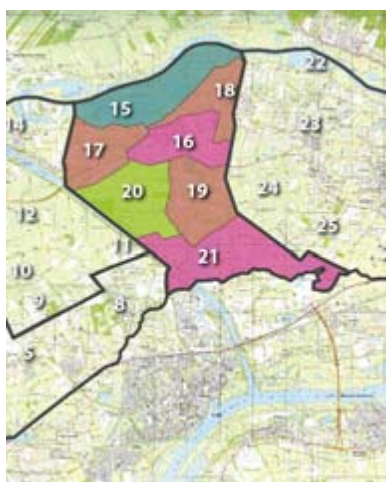


Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Maurik's dynamische rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als het dynamische rivierenlandschap van Maurik. Dit gebied wordt gekenmerkt door een traditioneel opgebouwd rivierenlandschap met uiterwaarden, oeverwal aan de winterdijk, komkleigebied en de oeverwal van de Linge. Typerend voor dit landschapsensemble is dat in ieder van deze zones een specialisatie plaatsvindt met veel moderne dynamiek. Het streven is om deze zonerings met eigen dynamiek te versterken.

3.2. Deelgebied landschappelijke overgangen van Maurik

Binnen het dynamische rivierenlandschap behoort de planlocatie tot het gebied van het dorp Maurik. Dit gebied wordt beschreven als de randen van het dorp Maurik, een plek waar veel dynamiek plaatsvindt. De planlocatie ligt ten zuiden van Maurik, en grenst aan de Wetering. De zuidrand is aangewezen als de plek waar nieuwe landgoederen kunnen worden ontwikkeld. Doel is om te komen tot een mooie gepaste dorpsrand te komen. Dit kan door de typerende verkaveling te behouden, en nieuwe landschapselementen te realiseren.



Het dynamisch rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie behoort deelgebied 16: Dorpsranden van Maurik.

De te stimuleren landschapselementen betreft het toepassen streekeigen landschappelijke beplanting. Voorbeelden zijn een dorpsomgaard; een pad met fruitbomen of doornenroosingels, voorpootbomen in de bermen, een dorpsgaard bij de entree van het dorp en 'zwartepaardendreven' met singels en bomen bestaande uit eiken, linden, paardekastanjes of essen in gras of onderbeplanting.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar een behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. 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. Onderstaande tekening laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Onderhavige landschappelijke inpassing beoogt het perceel in te bedden in zijn omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een inpassing waarbij het zicht op de agrarische bedrijfsbebouwing wordt verzacht, maar niet volledig wordt ontnomen. Dit wordt gedaan door het aanbrengen van passende, streekeigen landschappelijke beplanting op de erfgrenzen aan de zuid- en oostzijde.

Inpassing achtererf (oostzijde)

Aan de oostzijde wordt het agrarisch erf uitgebreid en wordt de ligboxenstal verlengd. Deze zijde is door het ontbreken van opgaande beplanting van afstand zichtbaar al rijdend over de provinciale weg en de recent aangelegde Verbindingsweg. Met oog op de aanleg van de woonwijk Oosterweyden is het wenselijk om deze zijde van de planlocatie te voorzien van landschappelijke beplanting op de grens van het erf.

Om deze reden wordt voorgesteld om een lage geschoren haag aan te planten ter hoogte van de ligboxenstal. De haag wordt aan de rand van het erf geplant en zorgt voor een 'groene plint' voor de planlocatie. Langs de haag wordt een bomenrij aangeplant, met voldoende ruimte tussen de boomkronen. Het is namelijk niet wenselijk om de agrarische bedrijfsbebouwing volledig te 'verstoppert' achter het groen. Het agrarisch bedrijf maakt deel uit van het buitengebied en mag derhalve gezien worden. De bomen zorgen evenwel voor een gefilterd zicht op de stal, zodat deze niet 'kaal' in het landschap komt te staan.

Inpassing zuidzijde

De zuidzijde van de planlocatie is zichtbaar vanaf de provinciale weg. De stal en de toekomstige verlenging ervan staan evenals de woning en tussenliggende loods 'kaal' in het landschap. Om deze reden wordt de voorgestelde haag en bomenrij 'de hoek omgetrokken' tot ongeveer de helft van de zijgevel van de stal. Zodoende wordt de achterzijde van het erf, met de silo's en de opslag, ingepast met beplanting.



Zicht op de historische boerderij en erf, gezien vanaf de provinciale weg. (Google streetview)

Het gedeelte met de voorzijde van de stal, de woning en de tussengelegen kleine loods blijft vrij van landschappelijke beplanting. Hier presenteert het agrarisch bedrijf zich naar haar omgeving en mag derhalve gezien worden. Te meer omdat hier de grasweide vrijwel 'naadloos' overgaat in de verharding van het erf wat een rustig beeld oplevert. De tuinen rondom woning en kleine loods reeds voorzien van lage geschoren hagen. Deze voorzien beide gebouwen van een

passende groene plint. Tevens is de karakteristieke woning reeds voorzien van erfbepanting in de vorm van leibomen en een solitaire boom.