

**Agrarisch bedrijf De Hoef te Odijk**

**Functieverandering bouwblok**

**landschappelijke inpassing**



<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Huidige beeld .....	3
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Ligging en begrenzing .....	4
2.2. Landschappelijke context .....	4
2.3. Projectgebied .....	4
<b>3. RUIMTELIJKE HOOFDOPZET .....</b>	<b>7</b>
<b>4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....</b>	<b>9</b>
4.1. Erfbeplanting .....	9
4.2. Ontsluiting .....	9
4.3. Natte natuurzone.....	11
4.4. Houtsingel .....	12
4.5. Bloemrijk grasland.....	13
4.6. Hydrologie .....	13

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

De eigenaar-ondernemer van het agrarisch bedrijf De Hoef, gelegen aan de Rijnseweg 3 te Odijk, heeft het voornemen om binnenkort te komen tot bedrijfsbeëindiging. Dit op grond van leeftijd en het ontbreken van een bedrijfsopvolger. Het provinciaal beleid (Ruimte-voor-Ruimte) is er op gericht om deze bedrijfsbeëindiging voor de ondernemer financieel mogelijk te maken en tevens een bijdrage aan de omgevingskwaliteit te leveren. De ondernemer wenst gebruik te maken van de mogelijkheden die het beleid biedt.

Om in aanmerking te komen voor een ontwikkeling in het kader van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid is een onderbouwde ontwikkelingsvisie noodzakelijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is een visie op de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, die worden gesteld aan de beoogde functieverandering.

Deze nota 'Landschappelijke inpassing' gaat hier nader op in.

### 1.2. Huidige beeld

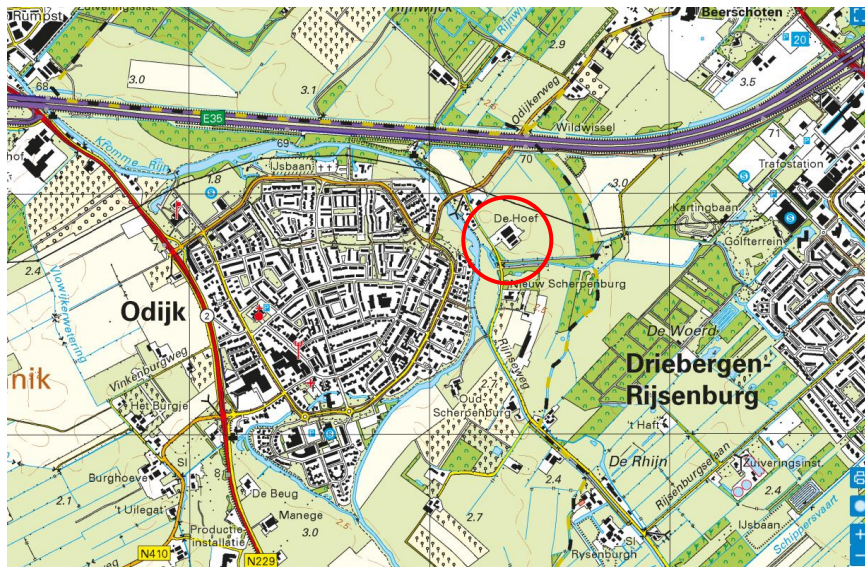


*Agrarisch bedrijf De Hoef met een vriendelijke uitstraling naar de Rijnseweg*

Het te handhaven hoofdgebouw, het woonhuis presenteert zich aan de weg met een landelijke voortuin; verder staat het huis 'koud' op het verharde erf, waar de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is geregeld. Een bossing langs de Rijnseweg (geen eigendom) en een daarachter gelegen weide zorgen voor een nette landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwblok. Door de beslotenheid van het landbouwperceel aan de noord- en oostzijde zijn er aan deze zijde geen visuele uitstralings-effecten van het bedrijf op de verdere omgeving. Door het ontbreken van een erfbeplanting aan de westzijde is vanuit de omgeving wel vrij zicht op de bedrijfsgebouwen.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ligging en begrenzing



Topografische kaart 1:25.000

### 2.2. Landschappelijke context

Voor een overzicht van relevante informatie uit de landschapsanalyse wordt verwezen naar het document 'Ruimtelijk plan'. Hieronder volgt een beknopte samenvatting.

De bodem in en rond het projectgebied betreft de overgangszone tussen de rivierkleigronden, afgezet door de Kromme Rijn en de dekzanden van de Utrechtse Heuvelrug.

De gemiddelde maaiveldhoogte ligt in deze omgeving op ca. 2,50 m. +NAP. Het bouwblok zelf ligt op ca. 2,60 m. +NAP, terwijl de omliggende gronden (oost en zuid) gemiddeld op 2,40 m. +NAP liggen.

Het projectgebied maakt deel uit van het lage kommengebied tussen de Kromme Rijn en de Utrechtse Heuvelrug. Hier komt het grondwater uit de heuvelrug aan de oppervlakte. De afwatering van deze omgeving is gericht op de hoofdwatergangen Langbroekerwetering en uiteindelijk op de Kromme Rijn.

Het projectgebied ligt op het grensvlak tussen het slagenlandschap langs de Langbroekerwetering en het rivierenlandschap langs de Kromme Rijn. De natuurlijke bosbeplanting bestaat hier voornamelijk uit soorten van de natte voedselrijke gronden; populier, es, els en wilg.

### 2.3. Projectgebied

Het huisperceel van agrarisch bedrijf De Hoef, het feitelijke projectgebied ligt direct aan de Rijnseweg en meet ca. 100 x 100 m.





*Begrenzing van het bouwblok*

Het woonhuis presenteert zich aan de weg met een landelijke voortuin; verder staat het huis 'koud' op het verharde erf, waar de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is geregeld.

Een bossing langs de Rijnseweg (geen eigendom) en een daarachter gelegen weide zorgen voor een nette landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwblok. Door de beslotenheid van het landbouwperceel aan de noord- en oostzijde zijn er aan deze zijde geen visuele uitstralings-effecten van het bedrijf op de verdere omgeving. Door het ontbreken van een erfbeplanting aan de westzijde is vanuit de omgeving wel vrij zicht op de bedrijfsgebouwen.



*Vriendelijke uitstraling naar de Rijnseweg*



*Landelijk beeld Rijnseweg*

De gronden direct aansluitend aan het huisperceel behoren tot het eigendom van het agrarisch bedrijf De Hoef en is in gebruik als grasland. In het noordwestelijk deel staat een hoogspanningsmast.



*Omgeving van het huisperceel; grasland met hoogspanningsmast*

Ten noorden van het projectgebied loopt de autosnelweg A12, deels afgeschermd door een hoog opgaande bossingel. Deels ook, met name aan de westzijde, is de weg duidelijk in beeld, mede door de verhoogde ligging van het tracé.



*Verhoogde ligging van de A12*

### 3. RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

De dienstwoning blijft aan de Rijnseweg het beeld bepalen. Vanuit de privé-tuin is een vrije toegang mogelijk naar het aangrenzende hooilandje. De gehandhaafde, maar aangevulde erfbeplanting langs het hooilandperceel gaat de afscherming verzorgen van het nieuw ontwikkelde wooncluster. De inritconstructie met de waardevolle boomgroep aan de poort, wordt gehandhaafd en gaat mede dienen voor de ontsluiting van de achterliggende woningen en de achterliggende landbouwgronden.



De nieuwe woningen worden achter de dienstwoning gesitueerd en ontsloten op de bestaande (en verlengde) erfopgang, die overgaat in een kavelpad naar de achterliggende percelen. Deze overgang wordt gemarkeerd door een 'plaatsje' dat toegang geeft tot de beide nieuwe percelen. Er is sprake van een versprongen rooilijn waardoor beide woningen zich onderscheiden van elkaar. De rooilijn ligt voor de eerste



woning op 20 en voor de achterste woning op 10 m. gerekend vanaf de voorerfgrens. Door ook de plaatsing van de bouwvolumes qua lengterichting te variëren, onderscheiden ze zich duidelijk van elkaar en versterken ze de collectieve toegangspartij.

De kavels meten elk ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Elke woning beschikt over een riante tuin, aansluitend aan een perceel met een onbebouwd, semi-agrarisch karakter. De woningen staan op een onderlinge afstand van ca. 15 meter.

Garages/bergingen kunnen inpandig binnen het bouwvolume van de woningen worden opgenomen, waardoor het aantal gebouwen op het erf kan worden geminimaliseerd en de groene karakteristiek ervan wordt versterkt.

Indien echter bij de woningen een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd, dan bij voorkeur in de vorm van één enkel gemeenschappelijk gebouw. Zo blijft het totale bebouwingsbeeld robuust en compact, hetgeen past bij de ruimtelijkheid van een landelijk erf.

Ook kan een tweetal bijgebouwen worden gerealiseerd in de vorm van een twee-eenheid, waarbij toch ook het beeld ontstaat van één eenduidig gebouw. Beide 'helften' staan privaatrechtelijk op zichzelf en kunnen worden gescheiden door een smalle doorsteek t.b.v. het beheer en onderhoud.

Buiten de tuinen en erven van het wooncluster wordt met de ontwikkeling van (half-)natuurlijke habitats, zoals bosclementen, extensief beheerde kruidenvegetaties, boomgaarden, etc. een bijdrage geleverd aan de algemene omgevingskwaliteit. Deze kwaliteit straalt zowel af op de landelijke omgeving, als op het wooncluster zelf.





## 4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### 4.1. Erfbeplanting

#### *Algemeen*

Het wooncluster wordt met een streekeigen erfbeplanting ruimtelijk ingepast in de omgeving. De erfbeplanting is er op gericht, de ruimtelijke samenhang op het erf te versterken. De visuele uitstraling van het erf op de omgeving blijft beperkt, wordt verzacht, en/of bewust geënceneerd, dit ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft de erfbeplanting grote betekenis voor de biodiversiteit op en rond het erf.

#### *Uitwerking*

De grenzen van de afzonderlijke percelen worden gemarkeerd met beplanting die deels een streekgebonden karakter heeft, maar deels ook een tuinachtig en gecultiveerd karakter heeft. De hoogte is maximaal ca. 1,00 m en het toegepaste sortiment heeft een inheemse oorsprong. Zo worden soorten toegepast die als blokhaag zijn te scheren, zoals Beuk, Veldesdoorn, Haagbeuk, Liguster en Meidoorn.



De zij- en achtererfgrenzen kunnen worden ingeplant met streekgebonden soorten, die wel hun natuurlijke vorm behouden, zoals Meidoorn, Sleedoorn, Hazelaar, Gele kornoelje, Gelderse roos, etc. Ook kunnen hier tal van boomvormers worden toegepast, zoals Zwarte els, Winterlinde, Haagbeuk, Boswilg, Schietwilg, Gewone vogelkers, etc. Ook kunnen in beperkte mate houten hekwerken met een landelijke uitstraling (natureel hout) worden toegepast.

Ten behoeve van een aantrekkelijk woonmilieu (gebruiksruimte, uitzicht, bezonning, etc.) en voor een goede landschappelijke inpassing, wordt een deel van het aanliggende graslandperceel gereserveerd voor (onbebouwde) groene functies, zoals boomgaard, schapenwei, hooiland, of een (natte) natuurfunctie. Deze zone is op het Ruimtelijk ontwerp aangegeven als 'onbebouwd semi-agrarisch'.

### 4.2. Ontsluiting

#### *Algemeen*

De inritconstructie aan de Rijnseweg met de waardevolle boomgroep aan de poort, wordt gehandhaafd en gaat mede dienen voor de ontsluiting van de achterliggende woningen en landbouwgronden. Bij de

perceelstoegangen van de nieuwe woningen verbreedt het pad zich tot een 'plaatsje', waarna het als onverharde kavelontsluiting doorloopt naar achteren.

### *Uitwerking*

Het vanaf de inrit aan de Rijnseweg doorgetrokken ontsluitingspad krijgt een zachte uitstraling. Het verhardingsmateriaal is een stabiele halfverharding, maar het pad kan ook in asfalt worden uitgevoerd. In dat geval dient een slijtlaag te worden aangebracht (afstrooien met split). Voorbij de erftoegang van de achterste woning versmalt het pad zich tot een onverharde kavelontsluiting. De overgang naar het onverharde pad wordt gemarkeerd door een halfverhard 'plaatsje'.



*Informeel ontsluitingspad*

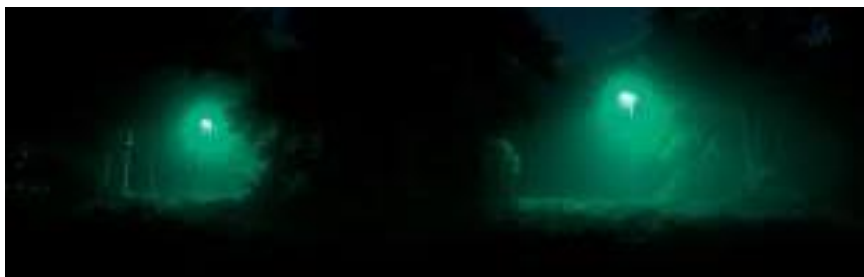
De berm tussen watergang en ontsluitingspad wordt ingeplant met een rij hoogstam vruchtbomen. Hiermee wordt het aanzicht vanuit de omgeving op de woningen verzacht en wordt anderzijds het uitzicht van de bewoners ingekaderd. Zo kan het zicht op de hoogspanningsmast wat worden verzacht. Het aansluitende graslandperceel kan landbouwkundig in gebruik blijven. Voor het sortiment wordt bij voorkeur een keuze gedaan uit streekgebonden fruitrassen, zoals bv. Winterjan, Gieser Wildeman, Ijsbout (stoofperen), Sterappel en Schone van Boskoop (appels). Maar ook soorten als Kweepeer en Mispel zouden kunnen worden toegepast.



*Hoogstamvruchtbomen langs pad*

De verlichting is uitsluitend ter oriëntatie en wordt beperkt tot enkele goed geplaatste lichtpunten, bijvoorbeeld nabij de privé-opritten. De armaturen hebben een beperkte lichtpunthoogte (max. 1,5 m.), en worden geplaatst in de westelijke berm. De lichtbundel wordt naar 'binnen' (op het oosten)

gericht. Met een zachtgroene lichtkleur wordt de natuurlijke omgeving het minst belast.



*Beperkt aantal armaturen, ecologisch verantwoorde lichtkleur, naar 'binnen' gericht licht*

Buiten de tuinen en erven van het wooncluster wordt met de ontwikkeling van (half-)natuurlijke habitats, zoals bouselementen, extensief beheerde kruidenvegetaties, boomgaarden, etc. een bijdrage geleverd aan de algemene omgevingskwaliteit. Deze kwaliteit straalt zowel af op de landelijke omgeving, als op het wooncluster zelf.

### **4.3. Natte natuurzone**

#### *Algemeen*

Inspelend op de bestaande bodemeigenschappen wordt aan de noordwestzijde van het ontsluitingspad een natte natuurzone ontwikkeld, bestaande uit vochtig hooiland, overgaand in een plas-draszone. Het bestaande reliëf wordt versterkt door de aanleg van een begreppeling, die uitmondt in een berm-sloot langs het ontsluitingspad. Voor een kansrijke ontwikkeling zal de bovensteek (bouwvoor) worden verwijderd om het verschrallingsbeheer een goede uitgangspositie te geven.

#### *Uitwerking*

De vegetatie-eenheid 'vochtig hooiland' ligt aan de noordwestzijde van het ontsluitingspad en bestaat uit een grazige vegetatie met overgangen naar plas-dras. Ten gevolge van licht reliëf kan hier een gevarieerd, kruidenrijk grasland ontstaan. Het gaat om een lager gelegen terreindeel met een hoge grondwaterstand waar de begreppeling uitmondt in een watervoerende watergang.

De vegetatie bestaat uit soorten als Fioringras, Ruige zegge, Liggende ganzerik, Moerasvergeet-mij-niet, Grote weegbree, Kruijpende boterbloem, Geknikte vossestaart, Penningkruid en Akkermunt. Gezien de beperkte omvang van deze zone is begrazingsbeheer (extensieve beweiding met lage veebezetting) waarschijnlijk niet mogelijk. De vegetatie wordt hier met een extensief maaibeheer in stand gehouden, waarbij de afvoer van het maaisel zal leiden tot de gewenste verschralling en verdere ontwikkeling van een kruidenrijke vegetatie.



*Voorbeeld van begreppelde plas-draszone*

De 'plas-draszone' tussen het hooiland en de bermsloot vormt vanwege de lichte peildynamiek een dynamische gradiëntzone, waarin soorten als Moerasvergeet-mij-niet, Moerasspirea, Dotter, Waterweegbree en Zwanenbloem kunnen gedijen.

#### **4.4. Houtsingel**

##### *Algemeen*

Houtsingels vormen een algemene verschijning in deze omgeving. Met name aan de zuidzijde wordt het projectgebied op korte afstand begrensd door een zware houtsingel. Door aan de noordgrens van het getransformeerde erf een vergelijkbare houtsingel te ontwikkelen, krijgt het erf een passend ruimtelijk kader.

##### *Uitwerking*

Aan de noordoostzijde van de woonkavels wordt een houtsingel tot ontwikkeling gebracht, waarin o.m. soorten kunnen worden aangeplant als Zwarte els, diverse soorten Wilg, Zomereik en Winterlinde (boomvormers). Daarnaast worden soorten aangeplant als Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Vlier, Gewone vogelkers, Hazelaar en Kamperfoelie (struiklaag), terwijl zich daaronder van nature nog soorten



*Voorbeeld van structuurrijke houtwal*

zullen ontwikkelen als Hondsdraf, Penningkruid, Nagelkruid, Heksenkruid, Hennepnetel, etc. (kruidlaag).



Zo kan een structuurrijke, enigszins transparante beplanting ontstaan, die voldoende ruimte biedt voor spontane ontwikkelingen. Een dergelijk milieu vormt bovendien een waardevolle habitat en/of migratieroute voor tal van diersoorten, o.m. geleiding van vleermuizen.

#### 4.5. Bloemrijk grasland

##### *Algemeen*

Achter de houtsingel op de noordoostgrens van het projectgebied ligt een wat lagergelegen graslandperceel, dat mogelijkheden biedt voor de ontwikkeling van bijzondere natuurwaarden. Versterking van het maaiveldreliëf in het perceel, juist noordelijk van het bouwblok, leidt tot een grotere gradiëntwerking. Als bovendien de bouwvoor hier wordt verwijderd en een, op verschraling gericht extensief maaibeheer wordt gevoerd, zal een grote botanische diversiteit ontstaan.

##### *Uitwerking*

Hier zal de eerste jaren een verschrulingsbeheer wordt gevoerd (verwijderen cultuurdek, 2 a 3x /jaar maaien en afvoeren maaisel), waarna zich een stabiel bloemrijk grasland zal ontwikkelen. Voor een kansrijke ontwikkeling zal de bovensteek (bouwvoor) worden verwijderd om het verschrulingsbeheer een goede uitgangspositie te geven.



*Voorbeeld van bloemrijke kruidenvegetatie*

Hierin komen uiteindelijk soorten voor als Kattedoorn, Grasklokje, Pastinaak, Glad walstro, Paardenbloem, Witte klaver. In de beoogde climaxfase volstaat een extensief maaibeheer (1x /jaar maaien en afvoeren maaisel), al is een extensieve beweiding (jongvee, schapen) met lage veebezetting ook denkbaar.

#### 4.6. Hydrologie

##### *Algemeen*

In het Kromme Rijnlandschap kan de toevoeging van natte natuur een belangrijke kwaliteitsslag betekenen. Het ligt dan voor de hand om de

vereiste infiltratie van hemelwater te combineren met een natuurgerichte maatregel. De aanleg van greppels, watergangen en poelen biedt gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van tal van botanische waarden. Doordat deze wateren visloos zijn, bieden ze tevens een geschikte voortplantingsbiotoop voor amfibieën.

#### *Uitwerking*

Het ontsluitingspad wordt over de volle lengte begeleid door een infiltratiesloot, waar de begreppeling van het vochtig hooiland op uitmondt. Ter hoogte van de woningen wordt een terreinstrook van ca. 20 meter gereserveerd voor verbreding van deze sloot en de realisering van een plas-drasmilieu, overgaand in vochtig hooiland. In deze infiltratiesloot, die via een overstort is aangesloten op de watergang langs de Rijnseweg, kan het hemelwater van daken en verhardingen worden geloosd, waarna het een bijdrage vormt voor de vernatting van de plas-draszone en daar ook kan infiltreren. Door het hemelwater via bodempassage te lozen op het infiltratiebekken, kan de waterkwaliteit in het bekken worden bevorderd.



*Infiltratiebekken met hoge natuurlijkheidsgraad*