

Landschapsanalyse Langbroekerdijk A2 Langbroek

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschapsanalyse fam v Garderen Langbroekerdijk A2 Langbroek

Datum : 14 maart 2014

Aanleiding: Verzoek van gemeente Wijk bij duurstede, om een landschappelijke analyse uit te voeren voor agrarisch bouwblok aan de Langbroekerdijk A2 Langbroek. Voor dit perceel wil de eigenaar de ruimte voor ruimteregeling gaan inzetten om de agrarische opstallen te kunnen slopen. Er kunnen daarna twee woningen terug op het perceel waarbij de woningen, volgens de regeling, binnen oorspronkelijk bouwblok geplaatst moeten worden. Echter dient ook landschappelijke kwaliteit behaald te worden, dus kijken waar wat kan op welke plek en hoe, is cruciaal. Na plaatsbepaling kunnen vervolgens landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijng gebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijng gebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

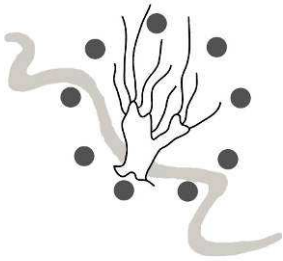
Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied 2003-herziening 2009

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 -2014?

Onderliggend landschap algemeen

- Het perceel ligt in het coulisselandschap van de Langbroekerwetering. Het kenmerkt zich door een langgerekte Copeverkaveling en heeft een nat karakter. Het is gelegen aan de zogenaamde ontginningsas van de Langbroekerdijk met haar Langbroekerwetering.
- De langgerekte percelen met een globale breedte van ca. 55m zijn begrensd met afwateringsloten en kavelgrensbeplantingen van (knot-) els of wilg.
- De erven zijn als bebouwingslint, langs de Langbroekerdijk gelegen. De oudste bebouwing van dit gebied staat langs deze dijk. Het valt op dat de dat de erven compact en dicht tegen de ontginningsas van de Langbroekerdijk liggen.
- Erven zijn rechthoekig (langer dan breed).
- De bebouwing is over het algemeen oud tot zeer oud/ Je komt er veel langhuisboerderijen tegen met daarnaast de zomerhuisjes en /of bakhuisjes. Ook staan er oude krukboerderijen en dwarshuizen die soms tegen de oudere langhuisboerderij is aangebouwd.
- De grond in de Langbroekerweteringgebied bestaat vooral uit zware klei al dan niet op veen. Meer naar de heuvelrug toe wordt de grond zandiger.
- Het landschap bestaat voor een groot gedeelte uit weilanden afgewisseld met stroken bos en af en toe een akker. Boomgaarden zijn er nog wel en bestaan uit kleine huisboomgaarden en fruitrijen .
- De beplanting bestaat afwisselend uit lange blokken bos. Waarbij de landgoedbossen vaak een breedte hebben van meerdere kavels van de oorspronkelijke 55m. De bossen bestaan uit hakhoutbossen van alleen es, of op de wat drogere gedeelten afwisselend gemengd met es, zachte berk, zomereik en els. De parkbossen van de landgoederen zijn veelal eikenbossen.
- De kavelgrens beplantingen bestaan vooral uit knotbomen. Bij de zandgronden is dat vooral zwarte els. Bij kleigronden is dat vooral de wilg. Ook komen houtsingels voor. Deze smalle singels die vaak als windkering diende werd ook gebruikt voor geriefhout en staan vooral in de lengterichting.
- De lengterichting is dus ook de richting van de zichtlijnen. Dwars op de percelen zijn de zichtlijnen kort en is het beeld veelal dicht.
- Voor op de kavel staan vaak solitaire bomen of enkele leilinden (zonzijde) voor het woonhuis. Ook liggen aan de voorzijde van oudsher vaak een boomgaard, een moestuin, wekje of bloementuin, omgeven door hagen van buxus, liguster of meidoorn. Meer naar achter groeien bosjes met soorten als vlier, populier, es, els, sleedoorn en wilg.
- De lange zichtlijnen tussen de boerderijen zijn kenmerkend voor de kwaliteit van het gebied.
- Afwisseling tussen boerderijen, percelen en ridderhofsteden.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

- Woonbebouwing op de kop van de kavel plaatsen (tot 10 m uit Wetering. Bebouwing in lengterichting op het perceel te plaatsen (behalve bij T- of krukhuisboerderij).)
- Bijgebouwen liefst achter bestaande bebouwing plaatsen. Bij inrichting van de percelen de lengterichting van de verkaveling benadrukken.

Huidig erf

Het huidige erf ligt aan de Langbroekerdijk. De boerderij is van het dwarshuistype, die oorspronkelijk wel was gebouwd als langhuis. maar waar later het dwarshuis is bijgebouwd. Daarachter staan oorspronkelijke schuren in zwart gepotdekseld hout en de stenen stallen. Waarbij de houten schuurtjes/ stallen kleinschalig zijn en de stenen stallen grootschalig. Er is ook een schuurberg aanwezig. Dat is een hooiberg met bebouwing eronder en ernaast. Verder naar achteren is nog een kavelpad en een rij fruitbomen. Het erf is zeer langgerekt. De zichtlijnen naar achteren zijn niet (meer) aanwezig door de vele bebouwing op het erf. Het erf is erg volgebouwd. Aan de weteringzijde is nog een moestuin aanwezig en een weilje. En langs de wetering en de sloot staan fruitbomen (hoog- en halfstam). In de voortuin staan leilinden. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de lintbebouwing van de Bovenwijkerweg.

Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat het een traditioneel kleinschalig voorerf is met authentieke dwarshuisboerderij, Achter de boerderij is een schuurberg aanwezig en een aantal oude gepotdekselde plankenschuren en kaploods. Daarachter het moderne bedrijf met de varkensstallen. Het is een langgerekt erf dat veel bebouwing bevat. Zichtlijnen door het erf zijn er niet. En langs het erf alleen bij de westsloot. De voortuin, moestuin en weilje zijn nog authentiek en er staan fruitbomen (hoog- en halfstam).

De kwaliteiten van dit erf zit in:

De oorspronkelijke boerderij met bijgebouwen als schuurberg en gepotdekselde schuurtjes.
De oorspronkelijke erfindeling met gebouwen, moestuin weilje en fruitrijen.
De traditionele ervorm; langer dan breed.
Beplanting staat overwegend langs de kavelgrens.
Erfgrensbeplanting bestaat uit fruitbomen.
Duidelijke herkenbaarheid boerenerf in het slagenlandschap.
Door sloop veel van het perceel weer "open" te maken.

De ligging in de cope-ontginning van het slagenlandschap is uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

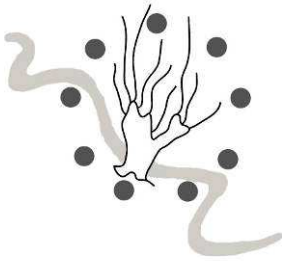
Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.
Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijngedebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.
Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

Analyse:

Als we de erven in dit gebied bekijken dan zien we globaal drie schalen van bebouwing. De zogenaamde korrels. Dit is de oorspronkelijke korrel, de 1^e schaalvergroting (jaren 50-60 vorige eeuw) en de tweede schaalvergroting (jaren 90- 00).

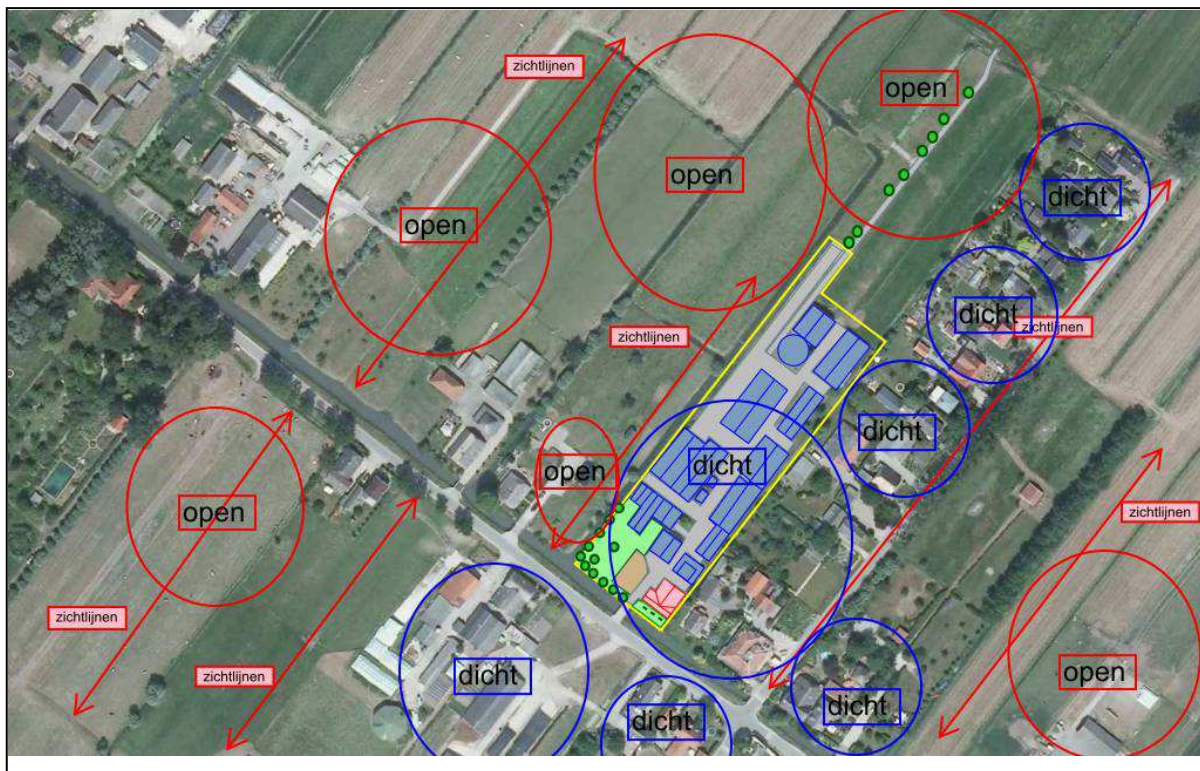
Het lijkt acceptabel om de tweede korrelgrootte te hanteren en die als grens te gebruiken waarbinnen de bebouwing teruggebouwd wordt. De maat en schaal sluit goed aan bij de overige erven en er is veel kwaliteit en ruimte te winnen door een goed ensemble neer te zetten en het achterland weer open te maken. Een aantal scenario's op schetsniveau, zijn met de initiatiefnemer doorgenomen en de variant die hierna is weergegeven kwam daaruit als meest positieve naar voren. Andere hadden bezwaren, als over elkaars grond moeten om het perceel te bereiken of niet evenwichtig over het erf verdeeld (ensemblewerking).



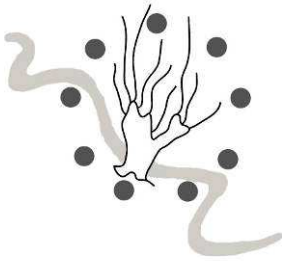
Kaarten:



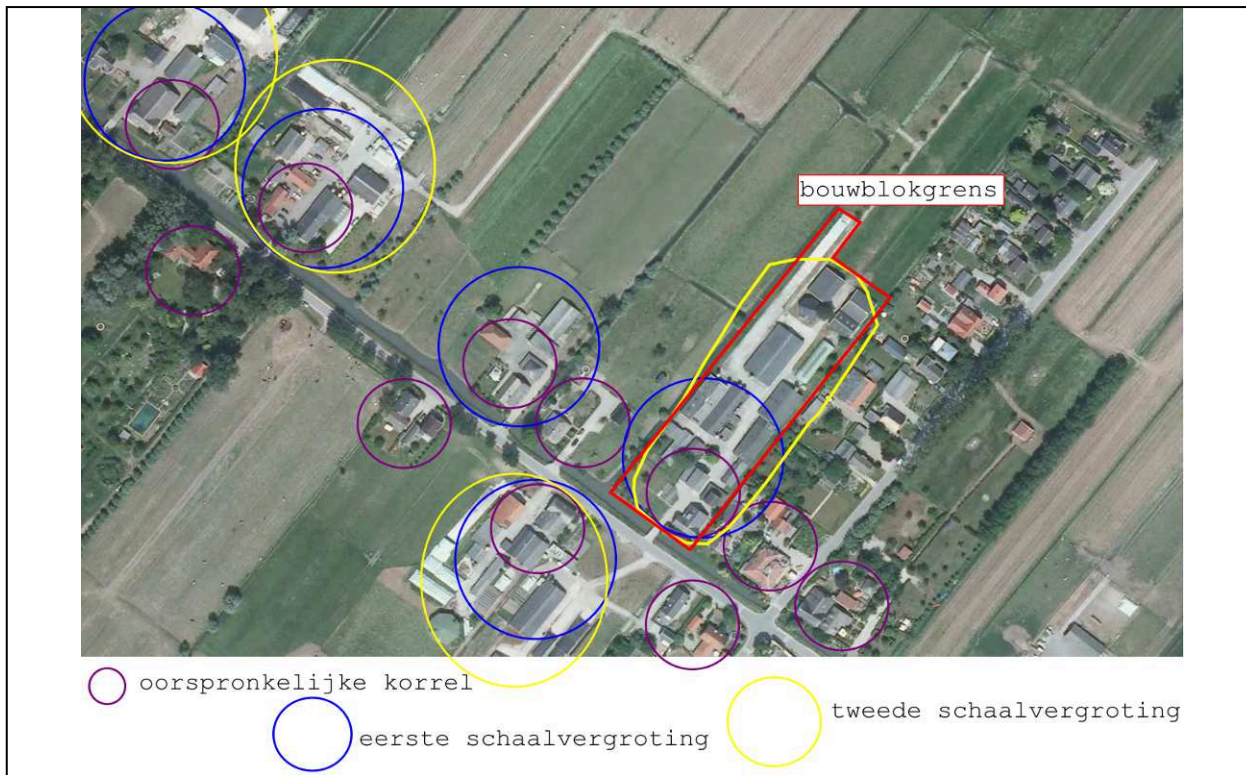
gebiedskaart omgeving Langbroekerdijk A2



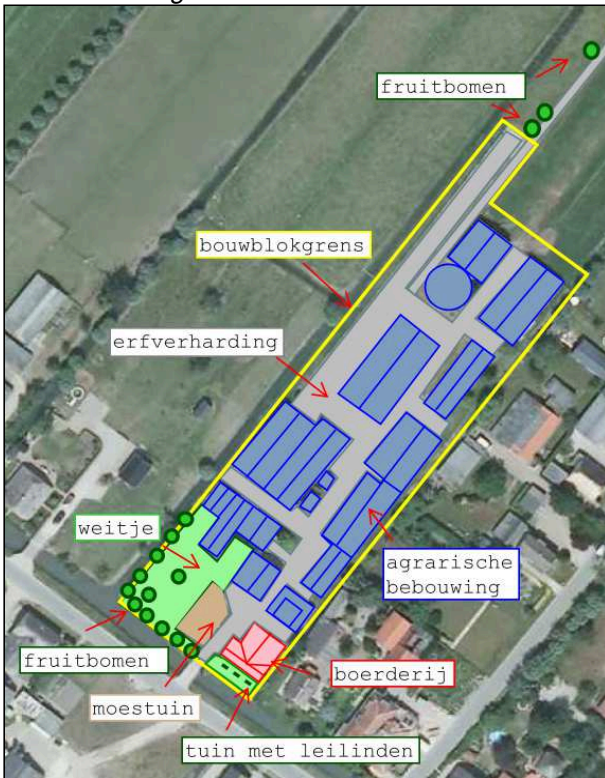
zichtlijnen en openheid gesloten binnen en buiten het perceel



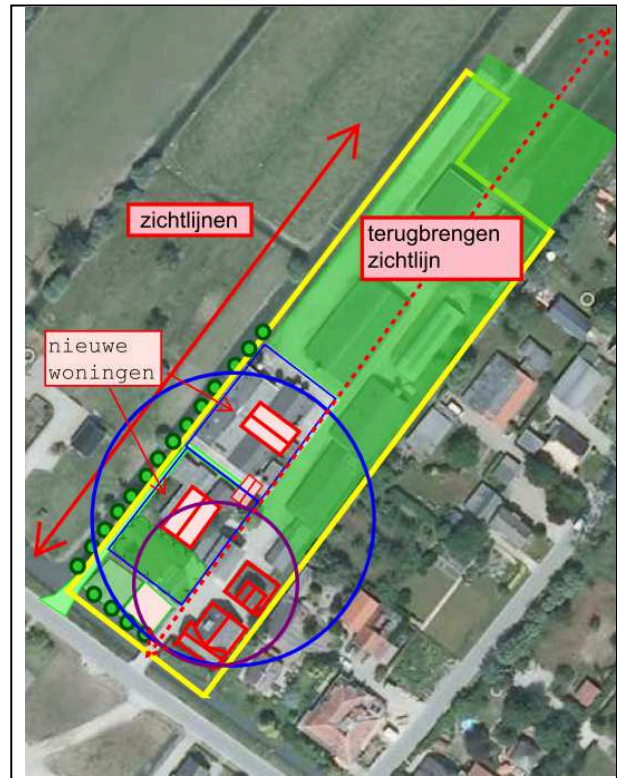
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Korrelgrootte erven



Bestaande structuur erf



schets mogelijke locatie woningen binnen blauwe korrel

Bunnik maart 2014, W. Jaaltink Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.