

Landschappelijk inpassingsplan

“Ruimte voor ruimte initiatief varkenshouderij Angenent”



Nieuwkoopseweg 5 en 7 te Aarlanderveen.

28 april 2022

Inhoudsopgave

1	Initiatief en ligging.....	3
2	Landschappelijk inpassingsplan.....	4
2.1.	Bestaande situatie.....	4
2.2.	Beoogde situatie.....	9
2.3.	Uiterlijk van de woningen.....	11
2.3.1	Bestaande woningen.....	11
2.3.2	Woning A.....	13
2.3.3.	Woning B.....	14
2.3.4.	Woning C.....	15
2.3.5.	Molenbiotoop.....	15
2.4.	Beplantingsplan nieuwe situatie	17
2.5.	Inrichting gezamenlijke ruimte.....	23

1 Initiatief en ligging

Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld na overleg met beleidsadviseur [REDACTED] en stedenbouwkundige [REDACTED] werkzaam voor de gemeente Alphen aan den Rijn.

Het initiatief is gelegen aan de Nieuwkoopseweg 5 en 7 in het buitengebied van dorpskern Aarlanderveen in de gemeente Alphen aan den Rijn langs de N231. Op het erf zijn momenteel stallen, een mestlo en 2 woningen gesitueerd en betreft dus een agrarisch bedrijf met vee.

Het initiatief ligt in een polderlandschap tussen Alphen aan Den Rijn en Nieuwkoop en betreft een varkenshouderij. Natura 2000 gebied, de Nieuwkoopse Plassen, ligt op 3 kilometer afstand van de locatie. Dichtbij gelegen van de varkenshouderij ligt aan dezelfde kant van de N231 een melkveehouderij. Buiten deze melkveehouderij is er aan deze zijde van de Nieuwkoopseweg nog een particuliere woning gesitueerd waarna de weg doodlopend is.

Het initiatief omvat de eventuele beëindiging van de varkenshouderij door het slopen van de 2 varkenstallen en de mestlo respectievelijk 2358m² en 281m² met een totaal van 2639m². Daarnaast zal voor een groot deel van de bestaande verharding groen terugkomen. Voor dit initiatief wordt beroep gedaan op de "Ruimte voor ruimte" regeling waarbij in de plaats van deze stallen en silo 3 burgerwoningen worden gesitueerd. Deze woningen vallen buiten het bestemmingsplan waardoor vereist wordt het bestemmingsplan aan te passen.

2 Landschappelijk inpassingsplan

Bij het landschappelijk inpassingsplan aan de Nieuwkoopseweg 5 en 7 te Aarlanderveen is gekeken naar het omliggende landschap en wat gedaan kan worden om het initiatief zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving ofwel het groene polderlandschap te laten passen zonder dat het een opvallende verandering zal zijn in dit poldergebied. Verwacht wordt dat het kwaliteitsbeeld van dit stuk polder enorm omhoog zal gaan door het slopen van de lange en brede stallen. In de volgende paragrafen wordt een beeld geschetst van de huidige situatie waarna de beoogde nieuwe situatie wordt besproken.

2.1. Bestaande situatie.

In afbeelding 1 is het poldergebied te zien rondom de betreffende varkenshouderij welke zich bevindt in de rode cirkel.

Afbeelding 1:



Op afbeelding 2 is nog een afbeelding van de bestaande situatie weergegeven door middel van een satellietfoto van de varkenshouderij. Aan de linkerkant is de stal te zien van 1561m² met een lengte van 100,2 meter welke is gebouwd in het jaar 1976. Rechts van de stal uit 1976 is de stal te zien van 797m² uit het jaar 1990. Boven de langste stal aan de linkerkant is de meststapel te zien van 281m² uit 2013.

Afbeelding 2: Satellietfoto varkenshouderij



Afbeelding 3: Achterzijde stallen en mestsiro



Afbeelding 4: Linkerzijde stal (100,2 meter lang oppervlakte van 1561m²)



Afbeelding 5: Uitzicht tussen de stallen



Afbeelding 6: Tussen de stallen met achteraan de mestilo



Afbeelding 7: Voorzijde stallen



Afbeelding 8: Rechterzijde stal 797m2.



2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden 3 nieuwe woningen weergegeven in het gebied van de huidige varkensstallen. De nieuwe situatie is hieronder in schaal op afbeelding 9 weergegeven welke dezelfde grootte heeft als afbeelding 2 uit de vorige paragraaf.

De nieuw te realiseren woningen worden aangeduid met A, B en C met respectievelijk 590m³, 800m³ en 590m³ inhoud. In de volgende paragraaf wordt onder andere ingegaan op het uiterlijk van de woningen met betrekking tot inpassing in de omgeving. Ook wordt ingegaan op de omgeving van de woningen van de weergegeven veranderde situatie en hierbij wordt een mogelijk beplantingsplan gepresenteerd. De woningen zullen tevens gebouwd worden met duurzame en nagenoeg onderhoudsvrije materialen zoals gevelsteen en dakpannen.

Afbeelding 9: Beoogde situatie met 3 "RvR" woningen gemarkeerd als A, B en C



2.3. Uiterlijk van de woningen

2.3.1 Bestaande woningen

Afbeelding 10: Woning Nieuwkoopseweg Nr.5



Afbeelding 11: Woning Nieuwkoopseweg Nr.7



2.3.2 Woning A

Woning A bevindt zich aan de Nieuwkoopseweg naast woning met bestaand nummer 7. Er is bevonden dat de woning moet inpassen in de omgeving en de andere bestaande woningen nabijgelegen direct aan dezelfde weg. Hierdoor is bedacht dat de woning een niet te opvallende uitstraling moet hebben ten opzichte van deze bestaande woningen. Een voorbeeld van een dergelijke woning wordt hieronder weergegeven. De woning zal niet worden uitgevoerd met lichte stenen om zich passend te maken in de bestaande omgeving. Voor het dak zullen donkere materialen worden gebruikt zoals zwartgrijze dakpannen. De afgebeelde woning kenmerkt zich aan zijn karakteristiek en tijdloze karakter door de langwerpige raampartijen, opgemetselde topgevels en zijn zadeldak. Vergunningsvrije bijgebouwen met de daaraan samenhangende regels zullen in geval van woning A aan de woning vast worden gebouwd met een zadeldak. Dit zadeldak zal in dezelfde richting wijzen als het zadeldak van de woning voor juiste inpassing in het geheel.

Afbeelding 12: Voorbeeld woning A.



2.3.3. Woning B

Woning B bevindt zich meer op het achter/ midden gelegen gedeelte van het initiatief. Om de woning een minder opvallende uitstraling te geven op deze locatie zal dit een modern en eenvoudige schuurwoning worden zodat deze past in het polderlandschap. Een voorbeeld van een dergelijke woning is weergegeven in afbeelding 13. De schuurwoning kenmerkt zich vaak aan zijn sobere, eenduidige vorm. Vaak bestaat een schuurwoning uit een langwerpige staafmodel met zadeldak en wordt vergeleken met voormalige agrarische schuren/ bebouwing. Dit is dan ook één van de redenen waarom een schuurwoning op de locatie van woning B mooi tot zijn recht zal komen.

Voor de woning zullen geen opvallende (lichte) gevelstenen worden gebruikt, wel donkere dakpannen. Om een authentieke uitstraling te geven aan de woning zullen langwerpige ramen in het ontwerp worden gebruikt. Vergunningsvrije bijgebouwen met de daaraan samenhangende regels zullen in geval van woning B aan de woning vast worden gebouwd met een zadeldak. Dit zadeldak zal in dezelfde richting wijzen als het zadeldak van de woning voor juiste inpassing in het geheel.

Afbeelding 13: Voorbeeld woning B



2.3.4. Woning C

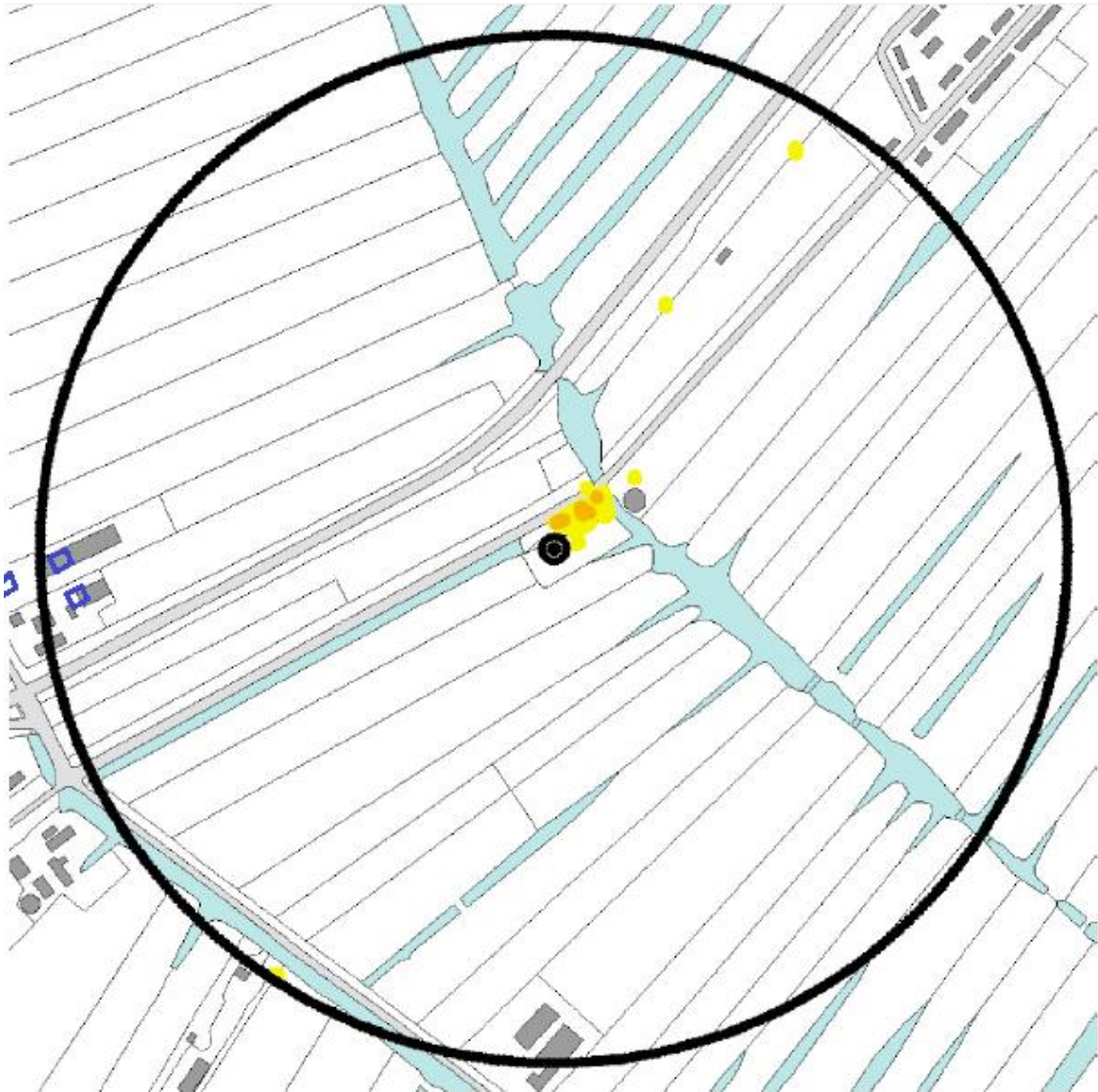
Woning C zal diens ligging soortgelijk uitgevoerd worden als woning B voor een passende uitstraling in de omgeving. Het zal niet worden toegestaan bijgebouwen bij woning C toe te voegen aangezien de behouden en bijbehorende goed onderhouden boeren schuur naast de te realiseren woning ter functie van deze woning C zal gaan dienen.

2.3.5. Molenbiotoop

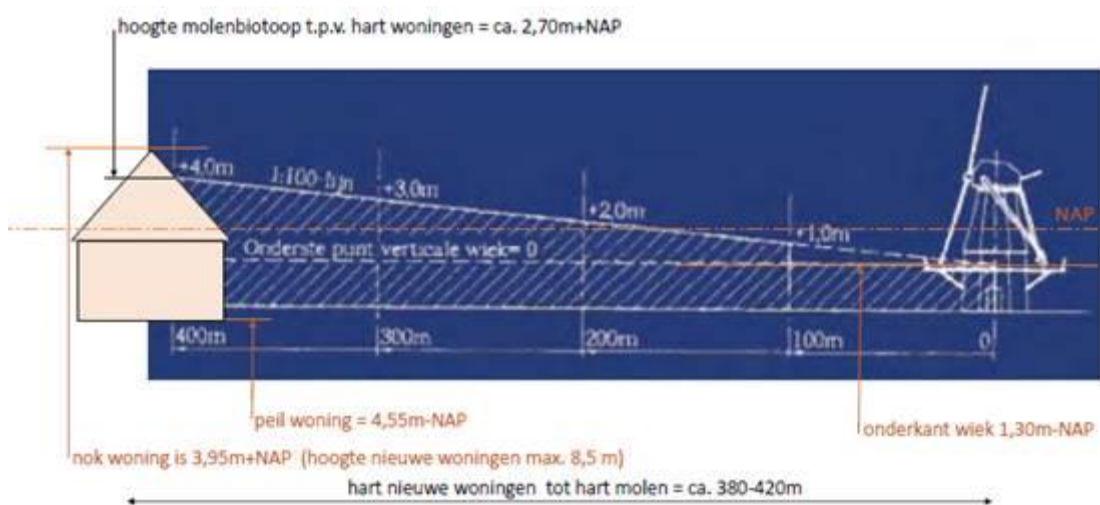
Aangezien het initiatief zich deels binnen en deels buiten de molenbiotoop bevindt, is zoveel als mogelijk rekening gehouden met deze molenbiotoop en de hiervoor geldende regels voor bouwobjecten. Molen no.4 (Putmolen) is het meest nabij de nieuwe woningen gelegen. De nieuwe woningen komen op een afstand van ca. 380 tot 420 meter van de molen, op de rand van de molenbiotoop (zie afbeelding 14). In de huidige situatie is de mestsilo op een afstand van 285 meter van de molen gesitueerd. Deze wordt verwijderd evenals de lange varkensschuur, waardoor de bebouwinglengte meer dan 100 meter afneemt. Daarmee ontstaat een flinke verbetering van de windvang voor molen no. 4 uit de belangrijke zuidwestelijke windrichting. De nieuwe woningen verkrijgen bij voorkeur een gangbare nokhoogte van 8,50 meter (bovenkant nokvorst). Deze hoogte is 1,25 meter meer dan de theoretische molenbiotoop hoogte ter plaatse (zie afbeelding 15). Na een gesprek met de voorzitter Bert Splinter van de Stichting Molenviergang Aarlanderveen op 21 februari 2021 zijn onderstaande punten overeengekomen.

- Gezien de verbetering van de molenbiotoop door de sloop en het kleinere bouwvlak wil de St. Molenviergang niet heel strikt vasthouden aan de maximale hoogte van de woningen van 7,25 m;
- De opdrachtgever zorgt tijdens uitwerking van de woningen dat de maximale nokhoogte lager uitkomt dan de hiervoor genoemde en gewenste nokhoogte van 8,5 meter. Bij voorkeur geeft de stichting aan een nokhoogte van maximaal 8,25 meter en de nok zoveel mogelijk in de richting van de molen. Hier zal de opdrachtgever zich dan ook aan houden bij de uitwerking van de woningen door de nokhoogte niet hoger uit te laten komen dan 8,25 meter en de daken met het slagenlandschap mee te laten gaan zoals getekend in afbeelding 9 en tevens zoals de bestaande woningen.
- De opdrachtgever zal bij de keuze van de beplanting rekening houden met de molenbiotoop. Deze dient niet hoger te worden dan 5,0 m boven maaiveld en daardoor tijdig gesnoeid te worden. De hoogte is daarmee, gelijk aan de vergunningsvrije bijgebouwen. Dit wordt als erfdienstbaarheid (kettingbeding) vastgelegd bij de individuele percelen. De hoogte van de beplanting komt dan lager uit als de maximaal wettelijk toelaatbare hoogte van de molenbiotoop ter plaatse. Gezien hoge beplanting/ bomen een enorm effect hebben op de windvang voor in dit geval de Putmolen is de stichting dan ook tevreden met de compensatie tussen een iets hogere nokhoogte en een aanzienlijk gereduceerde toelaatbare hoogte van de beplanting welke moet worden gehandhaafd.
- De opdrachtgever (en toekomstige eigenaren) zullen ook de bestaande beplantingen zo veel mogelijk aan de molenbiotoop laten voldoen rondom de woningen, ook al valt een deel formeel net buiten de molenbiotoop van 400 m.

Afbeelding 14: molenbiotoop om Putmolen No.4



Afbeelding 15: Schematische voorstelling molenbiotoop



2.4. Beplantingsplan nieuwe situatie

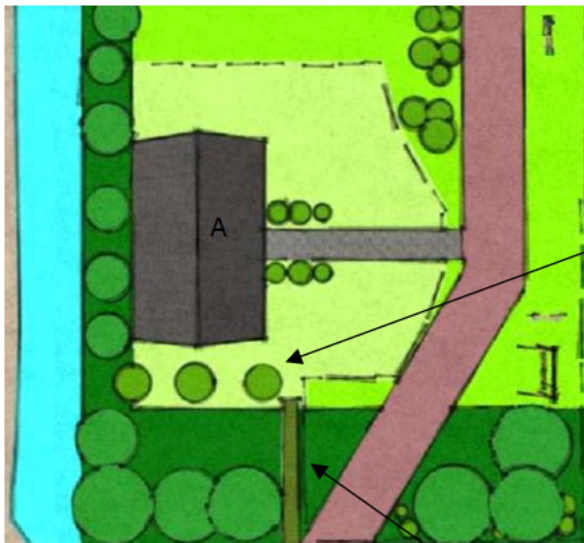
In deze paragraaf wordt het beplantingsplan ofwel het groen om de huizen in de nieuwe situatie voorgelegd.

Zoals in afbeelding 9 is weergegeven, is bedacht om aan de achter, buiten en voorzijde van de percelen een groene strook te creëren zodat de nieuwe situatie meer als een zelfstandig landschappelijk element in het polderlandschap wordt ervaren. De beeldkwaliteit van het polderlandschap ter hoogte van de Nieuwkoopseweg 5 en 7 wordt hierdoor verhoogt doordat er minder gebouw zichtbaar is en meer groen. Echter moet het als mooi groen worden ervaren, maar niet als volledig dicht voor voldoende lichtinval op de percelen.

Op de locatie van de mestsilos en een groot gedeelte van de stal te zien op de afbeelding zal grasland terugkomen en een brede sloot als erfgrens aan de achterzijde van de percelen. Op de percelen geschetst in de beoogde situatie zal veel groen terugkomen door verwijdering van de stallen en verharding waardoor voornamelijk plaats komt voor gazon en kleinere bomen en struiken. Deze bomen en struiken zullen grotendeels bestaan uit knotwilgen en hortensia's die als border dienen aan de buitenzijden van huis A, B en C. Door het beplantingsplan uit te voeren als in afbeelding 9 met alleen borders aan de buitenzijden van de percelen ontstaat er tussen de huizen een gemeenschappelijk en open uitziende ruimte. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 2.5.

Afbeelding 9 zal hieronder nogmaals in delen worden weergegeven met een uitleg van het beoogde beplantingsplan. Het afgebeelde groen is op schaal weergegeven en betreft alleen de grotere accenten van het groen uit het beplantingsplan. Er zal bij uitvoering meer (lage) beplanting worden aangebracht op de percelen.

Afbeelding 16



Afbeelding 17: Leilindebomen



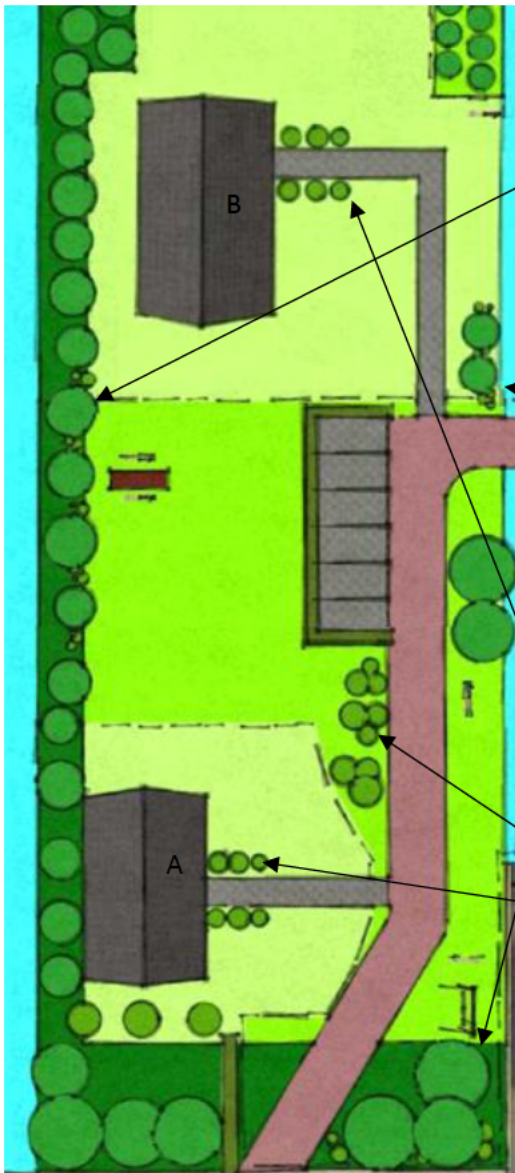
Afbeelding 18: Beukenhaag



Op afbeelding 16 is het gedeelte te zien wat vóór woning A naast bestaande woning 7 in het groenplan is opgesteld. Het idee is om hier een drietal “*Lilia europaea Pallida*” ofwel Leilindebomen te plaatsen net zoals voor de bestaande woning Nieuwkoopseweg 5 om het een groen geheel te maken vanaf de voorzijde gezien van de percelen. Leilinde bomen zijn authentieke bomen die goed passen in het polderlandschap en tevens bij landschappelijke woningen. Op afbeelding 17 is een voorbeeld van leilindebomen te zien. Voor en naast woning A aan de buitenranden van het perceel zullen voornamelijk “*Salix Alba*” knotwilgen worden geplaatst welke overal op het erf weer terugkomen dankzij dat het een goed passende boom is in deze streek en vooral op deze landelijk gelegen locatie.

Op de erfafscheiding van het perceel van woning A zal deels een heg “*Fagus sylvatica*” worden geplaatst zoals weergegeven op afbeelding 18.

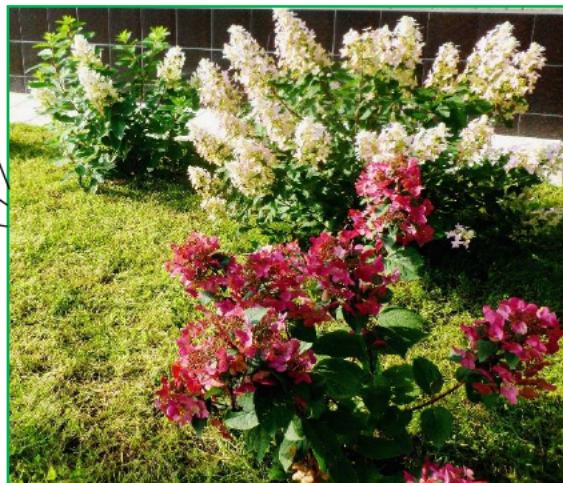
Afbeelding 19



Afbeelding 20: Knotwilgen met daaronder Hortensia's.

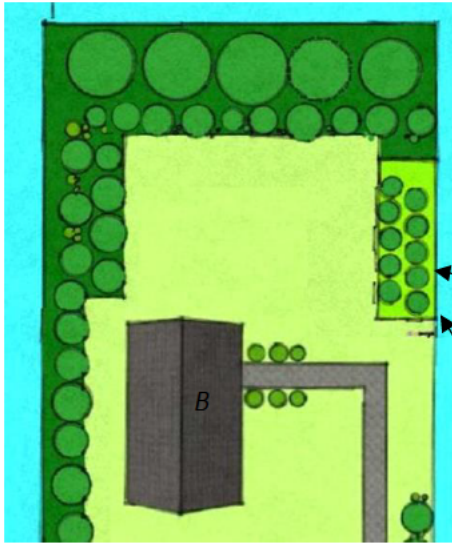


Afbeelding 21: Hortensia's.



Tussen woning A en B zijn langs de sloot meerdere "Salix Alba" knotwilgen bedacht met daaronder "Hydrangea macrophylla" ofwel Hortensia's zoals te zien is op de afbeelding 20. Deze combinatie komt ook terug tussen het bestaande huis Nieuwkoopseweg 7 en de oprit. De Hortensia's, tevens te zien in afbeelding 21, komen terug voor de voorgevels van woning A, B en C en langs de gezamenlijke oprit.

Afbeelding 22



Afbeelding 23: "*Malus domestica elstar*"

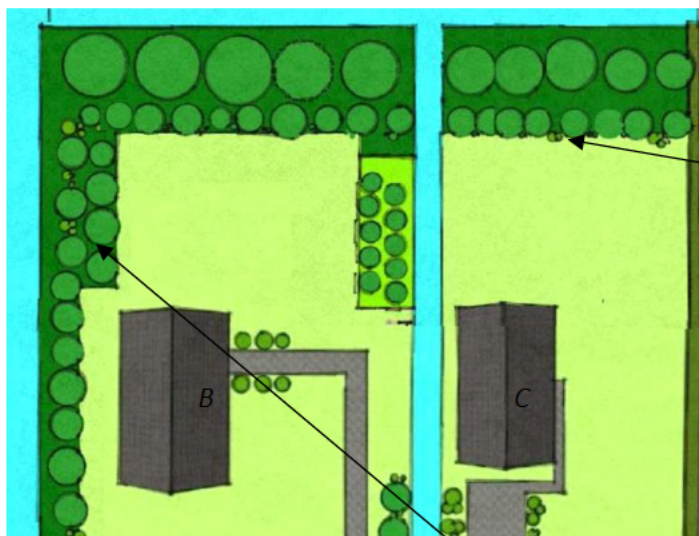


Afbeelding 24: "*Pyrus communis conference*"



Achter woning B is een boomgaard bedacht met appelbomen namelijk de "*Malus domestica elstar*" en perenbomen zoals de "*Pyrus communis conference*" welke zeer gangbare soorten fruitbomen zijn in Nederland. Vaak zijn deze bomen te zien in de polder in omgelegen gebied van boerderijen in van kleinere tot grote boomgaarden. De "*Pyrus*" bloeit van midden april tot begin mei en de "*Malus*" appelboom bloeit overigens zeer mooi van midden mei tot begin juni. Beide bomen hebben hierbij wit/ lichtroze bloesem. In afbeelding 23 en 24 zijn de bomen weergegeven.

Afbeelding 25



Afbeelding 26: Dergelijk voorbeeld van een aantal bomen en struiken.



Afbeelding 27: Dergelijke voorbeeld van een aantal struiken.



Achter woning B en C is bedacht om langs de sloot meerdere verschillende bomen en struiken te planten om het geheel aan te kleden. Hiervoor is aan de achterzijde bedacht om af te wisselen tussen bomen langs de sloot en bomen en struiken in de voorste rij ten opzichte van de woningen zoals te zien is op afbeelding 26 en 27. Aan de zijkant zal worden afgewisseld tussen alleen bomen en bomen en struiken om op sommige stukken meer zicht te hebben op de polder tussen de beplanting door.

Voornamelijk aan de binnenzijde van deze bomen zullen bloeirijke streekeigen planten en struiken worden aangebracht met zowel voor-, zomer- als najaar bloeiers. Dit gedeelte van de tuin moet een grote betekenis hebben voor flora en fauna welke goed is voor plant en dier en na aanbreng zo min mogelijk verstoord zal worden. Een voorbeeld van enkele planten en struiken is te zien in afbeelding 26 en 27. Het grootste gedeelte van de border zal bestaan uit bijvoorbeeld 2 soorten inheemse bomen waaronder de knotwilg en een zelfde aantal streekeigen struiken.

Een kleine ingreep van dergelijk geschikte bomen, struiken en planten zijn onder andere de eerder genoemde "Salix Alba" oftewel knotwilg met daaronder en ertussen Hortensia "Hydrangea macrophylla", ook de Japanse esdoorn Acer palmatum "Atropurpureum", Conifeer Thuja occidentalis "Brabant" en "Smaragd", Aarbeiboom Arbutus "unedo", Portugese laurierkers Prunus lusitanica "Angustifolia", Wintergroene Sneeuwbal Viburnum "Rhytidophyllum", Lavendel Lavandula "Richard Gray".

Afbeelding 28



Afbeelding 29: Voorbeeld knotwilgen



Afbeelding 30: Voorbeeld knotwilgen



Achter woning C zijn aan de polderzijde zoals eerder benoemde knotwilgen bedacht zoals te zien in afbeelding 29 en 30 afwisselend met aan de woningzijde struiken. In afbeelding 28 zijn linksonder naast de sloot 2 bestaande knotwilgen getekend gevolgd door meerdere bestaande knotwilgen te zien aan de rechterzijde van de sloot. Een knotwilg is een wilg die op circa 2 meter hoogte wordt afgezaagd waarna de boom uitlopers krijgt. Deze uitgelopen takken dienen tussen elke 3-5 jaar te worden weggenomen vanaf de verdikking aan de basis van deze takken. De knotwilg heeft zijn naam tevens te danken aan deze verdikking. De knotwilgen geven een karakteristieke uitstraling waarbij de bomen vaak te zien zijn als erfafscheiding tussen boerenlandschappen. De welbekende knotwilg is makkelijk te onderhouden door zijn hoogte en groeit snel. De knotwilg biedt een goede broedplek voor vogels en is goed voor insecten die in holle ruimtes van de boom en onder de schors leven.

2.5. Inrichting gezamenlijke ruimte

In deze paragraaf wordt de inrichting van de gezamenlijke ruimte verder uitgewerkt. De gezamenlijke ruimtes zijn in de eerder getoonde afbeelding 9 omlijnt met een stippellijn en specifiek weergegeven in afbeelding 31.

Deze gemeenschappelijke ruimte tussen de huizen bestaat voornamelijk uit gazon en een gezamenlijke parkeergelegenheid welke is omringt door een laag gevormde beukenhaag. Door deze gezamenlijke ruimte wordt een openlijke sfeer gecreëerd tussen de woningen. Woning C wordt hierbij betrokken door de voorzijde van het perceel open te laten en alleen aan te kleden met meerdere hortensia's en gazon. Ook is er sprake van een gezamenlijk gazon waar bankjes geplaatst kunnen worden en waar ruimte is voor een mogelijke recreatie plek. Aan de linkerkant van de parkeergelegenheden is een veldje gesitueerd waar meer zit mogelijkheden geplaatst kunnen worden en sportieve activiteiten kunnen worden uitgevoerd wanneer gewenst. Ook de boomgaard is voor gezamenlijk gebruik en kan door de openheid op het erf altijd worden bereikt. Ruimte genoeg dus om met vrienden en familie te sporten of te relaxen door de vele mogelijkheden op het gezamenlijke erf.

Afbeelding 31: Gezamenlijke ruimte

