

LANDSCHAPSPLAN KLEIWEG 27A, BAAMBRUGGE

26 mei 2016



LANDSCHAPSPLAN KLEIWEG 27A, BAAMBRUGGE

8 januari 2016

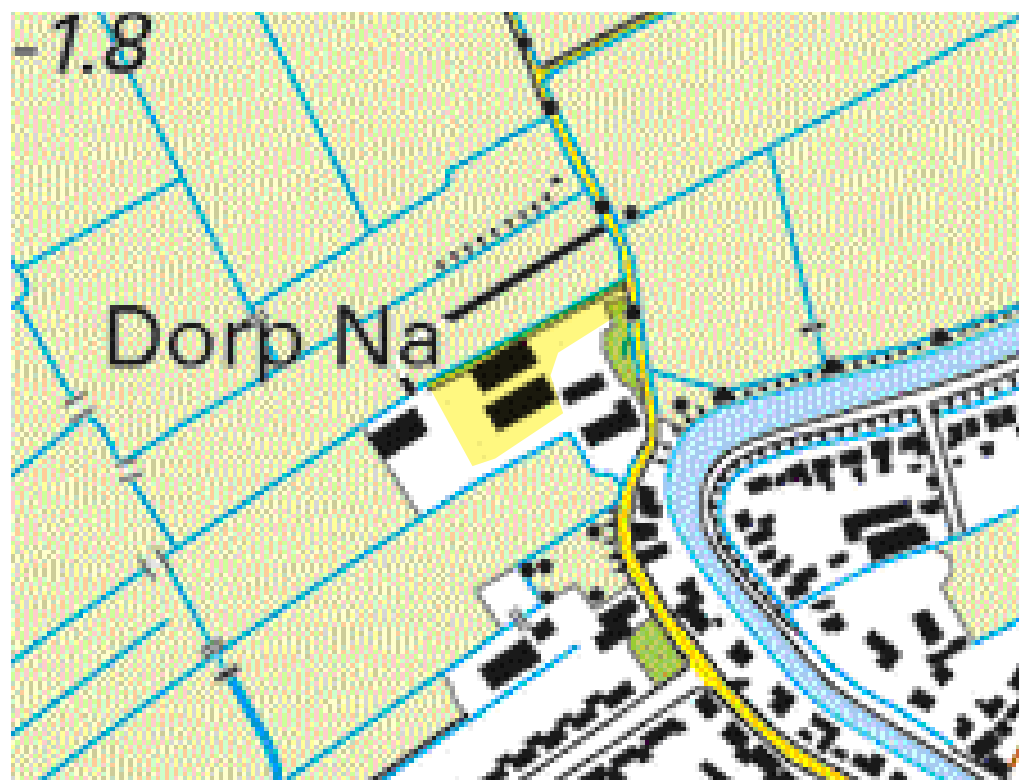
opdrachtgever	gemeente De Ronde Venen
documentstatus	definitief
documentversie	3
datum	26 mei 2016
projectnummer	29415004A
auteur	M. van Spaandonk
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

INHOUD

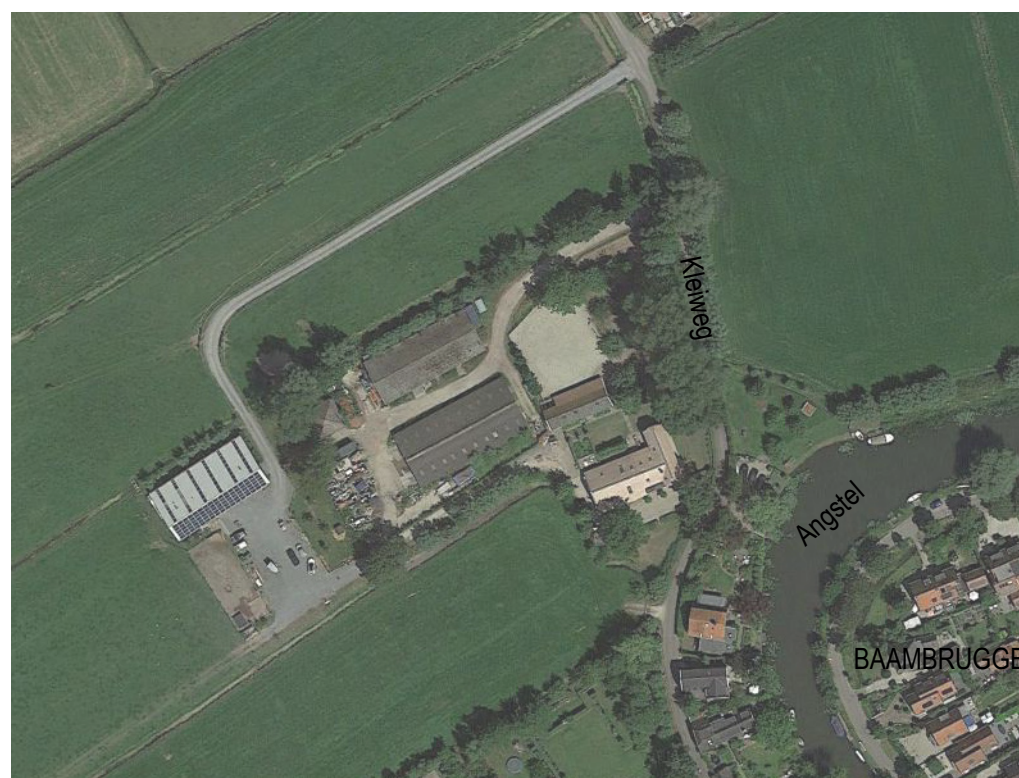
1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LIGGING	7
2.	ANALYSE	8
2.1	KWALITEITSGIDS UTRECHTSE LANDSCHAPPEN - GROENE HART	7
2.2	PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING	7
3.	LANDSCHAPSPLAN	11



1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE



1.2 UITSNEDE TOPOGRAFISCHE SITUATIE



1.3 LUCHTFOTO

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op het adres Winkeldijk 5 te Abcoude is het agrarisch bedrijf van de familie De Vries gevestigd. Op de gronden ten noordoosten van het bedrijf is Land van Winkel in uitvoering. Het betreft een nieuwe woonbuurt aan de zuidzijde van de kern Abcoude (ook wel bekend als De Winkelbuurt).

De geuremissie van het agrarisch bedrijf vormt een belemmering voor het volledig uitvoeren van de woonbuurt. Met het doel de geuremissie te beperken hebben de gemeente en de familie De Vries op 22 december 2010 een overeenkomst gesloten, in grote lijnen omvattende:

- de vormverandering van het agrarisch bouwvlak Winkeldijk 5 te Abcoude;
- de nieuwbouw van een woning ter vervanging van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het adres Kleiweg 27a te Baambrugge.

Op basis van provinciaal beleid dient voor beide locaties een 'verhoging van de ruimtelijke kwaliteit' plaats te vinden. Voorliggend landschapsplan betreft de beschrijving van de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de locatie Kleiweg 27a te Baambrugge.

De ruimtelijke ingrepen zoals beschreven in dit landschapsplan zijn in hoge mate gebaseerd op de provinciale 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Gebiedskatern Groene Hart'. In deze gids zijn de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap het Groene Hart uitgewerkt en concreet gemaakt. De gids biedt inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zekergesteld en beter beleefbaar worden.

1.2 LIGGING

Het plangebied ligt op de overgang tussen het dorpsgebied en het agrarisch buitengebied aan de noordzijde van Baambrugge. De boerderij 'Dorp Na' (Kleiweg 27) vormt al sinds de tweede helft van de 19e eeuw de beëindiging van het bebouwingslint langs de rivier de Angstel.

2. ANALYSE

2.1 KWALITEITSGIDS UTRECHTSE LANDSCHAPPEN - GROENE HART

In de "Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Gebiedskatern Groene Hart" wordt het landschap onderscheiden in 'zones' en 'velden', die elk een fundamenteel andere structuur hebben. De natte laaggelegen grote open ruimten van de 'velden' stralen rust en stilte uit. 'Velden' zijn vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling met rechte sloten, weteringen, kaden en dijken die het vlak doorbreken. De hoger gelegen kleinschalige en meer besloten 'zones' hebben juist een levendige en intieme sfeer. 'Zones' zijn lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschut en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier.

De zichtbare contrasten tussen de 'zones' en de 'velden' maken de landschappelijke diversiteit van het Groene Hart beleefbaar. Maar ze zijn ook complementair aan elkaar en hebben een groot scala aan historische en ruimtelijke relaties. De 'zones' en de 'velden' zijn onderverdeeld in verscheidene typen.

Zones

Rivierlint
Oude stroomrug
Lekzone

Velden

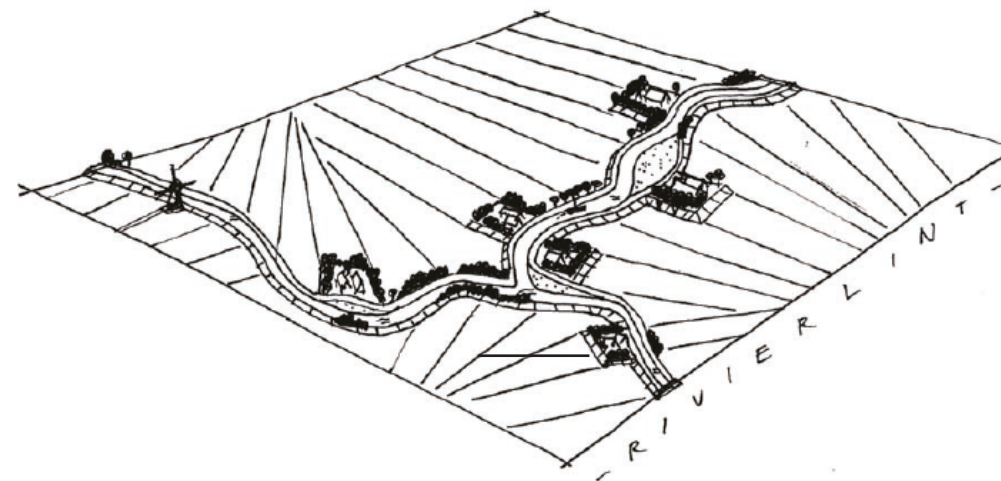
Open polder
Blokontginning (veen)
Opstreckende ontginning (veen)
Droogmakerij
Waard

Het plangebied ligt in de 'zone' van het Rivierlint en grenst met de achterzijde aan het 'veld' van de Opstreckende ontginning (veen).

RIVIERLINT

In de Kwaliteitsgids worden de volgende (relevante) kernkwaliteiten voor de 'zone' van het Rivierlint benoemd:

- meer besloten en kleinschalige zone tussen de open weidelandschappen;
- de rivier ligt hoger dan de omliggende weiden en wordt begeleid door slingerende dijkes met bebouwing en opgaande (erf)beplanting;
- opgaande beplanting geeft wisselende zichten op de meanderende rivier en het omliggende landschap, met soms 'transparante' beplantingsschermen;
- de strook van deze zone is duidelijk begrensd door dijkwaluds, waarbij de erven op dijkhoogte of iets lager liggen, maar altijd hoger dan het ommeland;
- er is sprake van een open lintbebouwing met op sommige erven direct langs de rivier moestuinen en boomgaarden en benedendijks gras;
- in het rivierlint staan veel oude monumentale boerderijen met gedetailleerd woonhuis en erf;
- schaalvergroting vindt plaats op het achtererf en aan de voorkant zijn kleinschalige groenelementen toegepast;
- het erf heeft een samengestelde vorm en beslaat hele kavelbreedten, waarbij de voor- en achterlijn kan verspringen;
- erfbeplanting beslaat zo'n 50-80% van de kavelgrens en bestaat uit inheemse soorten;
- vaak is sprake van een losse beplantingsvorm.

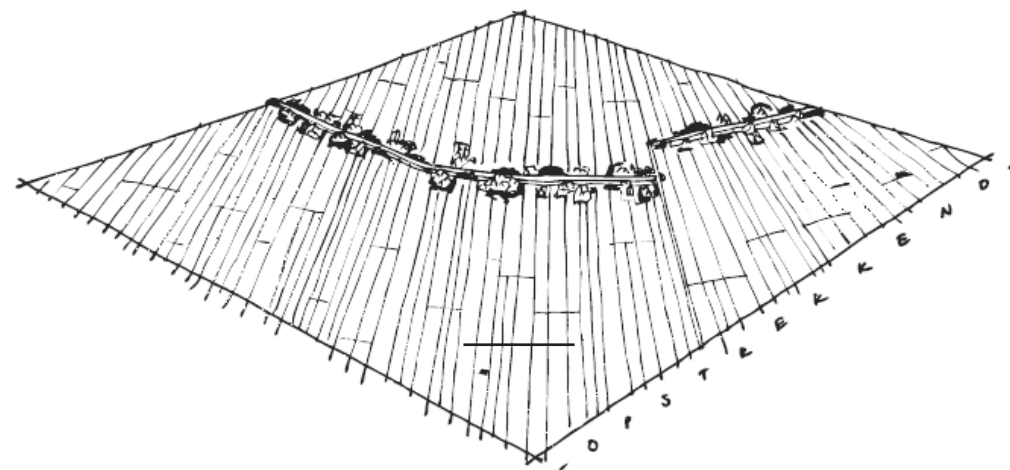


2.1 SCHEMATISCHE WEERGAVE STRUCTUUR RIVIERLINT (BRON: KWALITEITSGIDS)

OPSTREKKENDE ONTGINNING (VEEN)

In de Kwaliteitsgids worden de volgende (relevante) kernkwaliteiten voor het 'veld' van de Opstreckende ontginning (veen) benoemd:

- open weidelandschap dat wordt opgedeeld door bebouwingslinten haaks op de gerende strokenverkaveling met rechte lijnen;
- langgerekte kavels met overwegend een breedte van 50 à 60 meter en een geleding in de lengte;
- openheid geleed door beplante achterkades en kleine pestbosjes op kaveleinden;
- ondiepe ontwatering met hoog water in de sloten;
- singels van gebedseigen soorten langs kavelranden.



2.2 SCHEMATISCHE WEERGAVE STRUCTUUR OPSTREKKENDE ONTGINNING

2.2 PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het fraaie boerderijgebouw aan de Kleiweg 27 is aangewezen als rijksmonument. Bij deze woonboerderij behoren een bijgebouw en de veldschuur ten westen van het plangebied. Ten noorden van de woning ligt een kleine boomgaard en een paardenbak. Binnen het plangebied zelf staan twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De gebouwen worden thans gebruikt voor statische opslag. Achter op het erf staat tevens een hooimijt. De gebouwen staan op enige afstand van de Kleiweg en zijn via een afzonderlijk pad daarop ontsloten. Een groot deel van het plangebied bestaat uit halfverharding (grind).

Langs de noordzijde en deels langs de westzijde is sprake van een landschappelijke inkadering in de vorm van een gesloten groensingel. Ook op de oost- en zuidgrens, op het perceel van Kleiweg 27, zijn groensingels met bomen. Overigens is binnen het plangebied geen opgaande beplanting aanwezig.

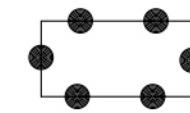
Ten noorden en zuiden van het plangebied vormen twee sloten de begrenzing van het perceel. Deze zijn vanuit het plangebied zelf niet beleefbaar door afschermende beplanting. Ook het open veenlandschap is nauwelijks beleefbaar vanaf het erf.



2.3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING



LEGENDA



plangebied



verharde weg



erfverharding



bestaande bebouwing



nieuwe bebouwing



bestaande bomenrij



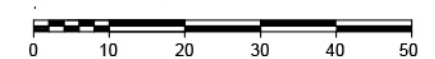
nieuwe bomenrij



groensingel



haag



gemeente

Gemeente De Ronde Venen

projectnaam

Bestemmingsplan Winkeldijk 5, Abcoude en Kleiweg 27a, Baambrugge

onderdeel

Inrichtingsschets locatie Kleiweg 27a, Baambrugge

projectnummer 29415004A

V01 31-07-2015

schaal 1:1000

projectleider JN

V02 15-10-2015

formaat A3

tekenaar JN

blad 3

bestandsnaam V02 151015 29415004A KRT03 inrichtingsschets Kw-B.dwg



BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH
073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL
BUREAUVERKUYLEN.NL

3. LANDSCHAPSLAN

De meest noordelijke van de twee voormalige agrarische bijgebouwen (oppervlakte 400 m²) wordt gesloopt en ter plaatse wordt een vrijstaande woning met een bijgebouw gerealiseerd. De nieuwe woning moet samen met de bestaande bebouwing op het perceel Kleiweg 27 en de hooimijt een 'boerenerfensemble' gaan vormen. Daarbij is de boerderij Kleiweg 27 als het ware het hoofdgebouw en hebben de overige gebouwen de uitstraling van boerschuren. De massa, hoogte en situering van de gebouwen bepalen de hiërarchie. Vaak zijn veldschuren hoger dan de boerderij. De grotere afstand van de nieuwe woning tot de Kleiweg (circa 65 meter) en de boerderij Kleiweg 27 (circa 45 meter) maakt een bouwhoogte van 10 over een beperkte oppervlakte passend. De massa wordt voort beperkt door de toegestane inhoud van 600 m³.

Het te behouden agrarische bedrijfsgebouw (oppervlakte 540 m²) zal worden gebruikt voor de statische opslag van goederen.

Momenteel is het plangebied aan de noordzijde afgeschermd van het open landschap door een gesloten groensingel. Door deze deels te verwijderen en te vervangen door een bomenrij ontstaat meer relatie tussen het erf en het omringende agrarische landschap, maar blijft wordt de bebouwing voldoende afschermd. Vanuit de toegangsweg, maar ook vanuit de boomgaard en paardenbak is dan onder de bomen door zicht op het open achterland. De bomenrij wordt doorgetrokken tot aan de woning. Zodoende valt er wat meer licht op de noordzijde van de woning en is ook hier een relatie met het open landschap en de sloot aanwezig.

Achter op het erf zal een kleine bomenrij een extra (transparant) beplantingsscherm vormen tussen het erf en de achterliggende veldschuur van de buren. Het boerenerf is grotendeels omkaderd met afwisselend gesloten en transparante opgaande beplanting.

Vanuit de nieuwe woning is tevens zicht op de paardenbak en boomgaard bij het perceel Kleiweg 27. Bij de woning wordt een eenvoudige siertuin gerealiseerd met gras, heesters en vaste planten. Een solitaire boom midden op het terrein kan een interessante blikvanger worden voor het boerenerf. De bebouwing en beplanting van beide boerenerven (Kleiweg 27 en 27a) geven een samenhangend beeld.



3.1 TOEGANGSPAD MET BOOMGAARD EN GESLOTEN GROENSINGEL



3.2 GESLOTEN GROENSINGEL AAN DE NOORDZIJDE VAN HET PLANGEBIED



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

