

LANDSCHAPSPLAN WINKELDIJK 5, ABCOUDE

8 januari 2016



LANDSCHAPSPLAN WINKELDIJK 5, ABCOUDE

8 januari 2016

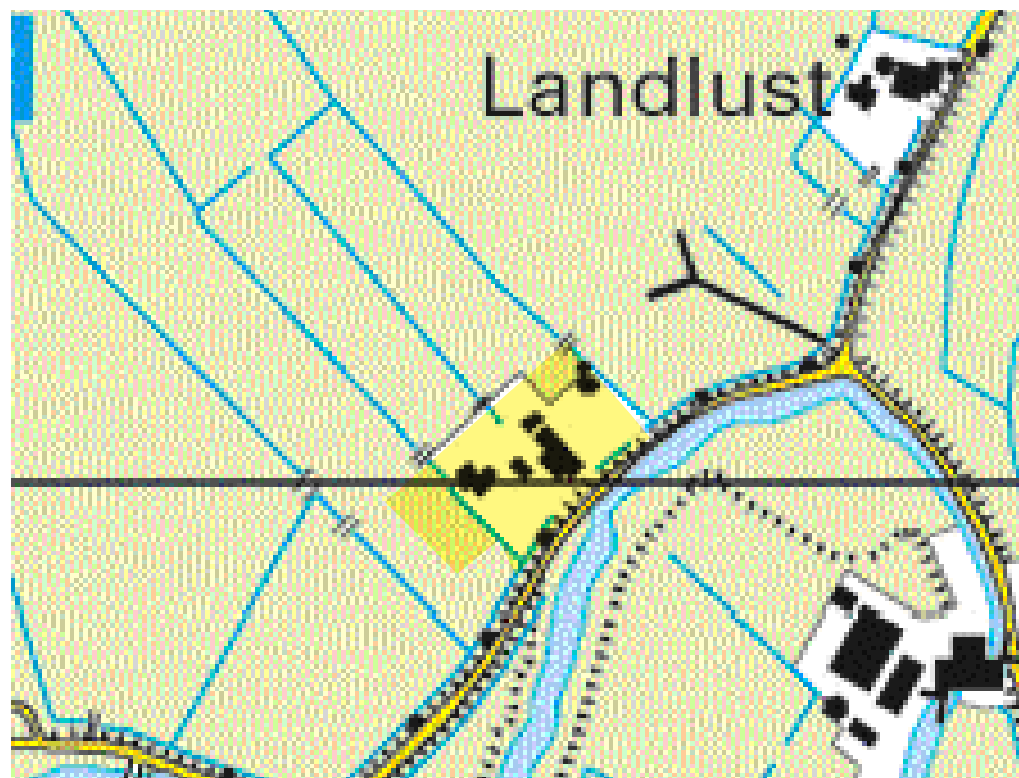
opdrachtgever	gemeente De Ronde Venen
documentstatus	definitief
documentversie	2
datum	8 januari 2016
projectnummer	29415004A
auteur	M. van Spaandonk
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

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 Winkeldijk 5 te Abcoude.

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 zekergestellt en beter beleefbaar worden.

1.2 LIGGING

Het plangebied ligt aan de Winkeldijk; een slingerende dijk langs het riviertje de Winkel dat stroomt ten zuiden van Abcoude. De rivier ligt hoger dan het omliggende veenlandschap en het rivier- en dijkpatroon zijn onderdeel van de 'Stelling van Amsterdam'. Het landschap rondom het plangebied is een open polderlandschap met grootschalige blokverkeveling en veel sloten en weteringen. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.150 m² (ca. 0,9 ha).

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 beschermt 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

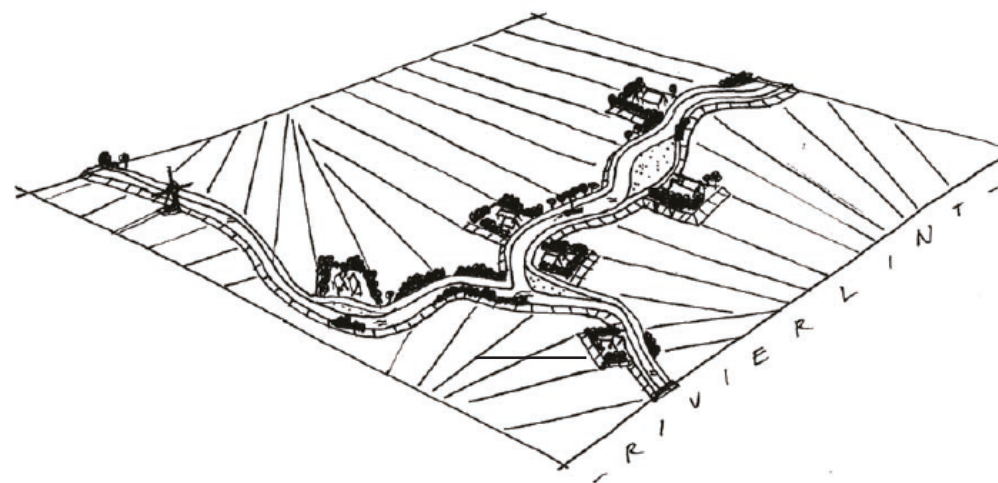
Open polder
Blokontginning (veen)
Opstrekende ontginning (veen)
Droogmakerij
Waard

Het plangebied ligt in de 'zone' van het Rivierlint en grenst met de achterzijde aan het 'veld' van de Open polder.

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 dijkwalen, 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.

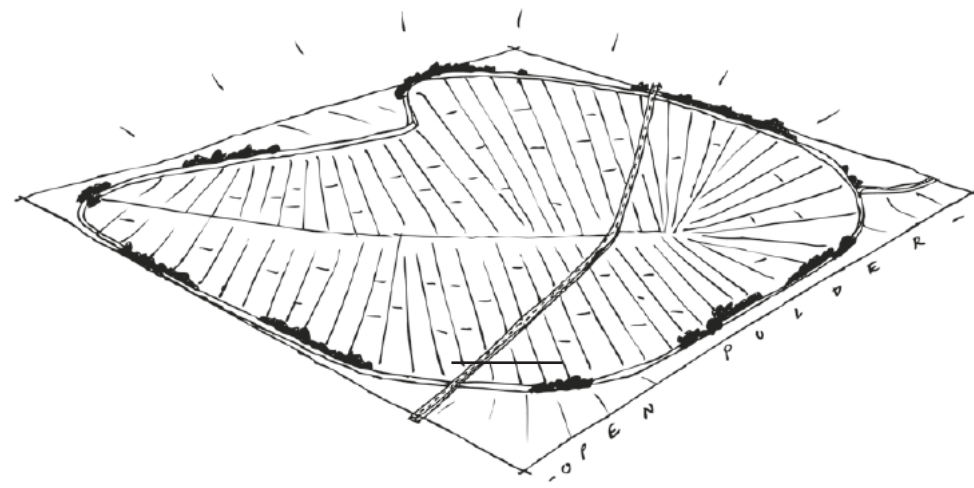


2.1 SCHEMATISCHE WEERGAVE STRUCTUUR RIVIERLINT (BRON: KWALITEITSGIDS)

OPEN POLDER

In de Kwaliteitsgids worden de volgende (relevante) kernkwaliteiten voor het 'veld' van de Open polder benoemd:

- grasland in onregelmatige strokenverkaveling, met de hoger gelegen rivierlinten als horizon van de openheid;
- kavels zijn taps toelopend naar het midden en ongeknipt per strook (verhouding grofweg 1:2);
- open tot aan de randen, met alleen vee en kavelhekjes in de openheid;
- geen opgaande beplanting aanwezig;
- ondiepe sloten met hoog water zijn de kavelscheidingen.



2.2 SCHEMATISCHE WEERGAVE STRUCTUUR OPEN POLDER (BRON: KWALITEITSGIDS)

2.2 PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Binnen het plangebied staan diverse gebouwen. In het oog springend zijn de woonboerderij en aanbouw die in 2009 geheel zijn gerestaureerd. Aan de woonboerderij is een grupstal gebouwd waar 's winters de koeien tussen de staken staan. Direct ten oosten van de grupstal is recent de hooimijt teruggebouwd. Dit geheel van gebouwen vormt een fraai ensemble. Een aantal kleinere stallen en schuurtjes zullen plaatsmaken voor een nieuwe ligboxenstal op de zuidwestzijde van het erf.

Het agrarisch bedrijf heeft twee entrees. De hoofdentree ligt direct ten westen van het boerderijgebouw en wordt gemarkeerd door enkele grote bomen.

De nevenentree ligt meer naar het oosten en wordt thans tevens gebruikt voor de ontsluiting van het bouwverkeer van de ontwikkeling van de woonbuurt en van de verzwaring van de Winkeldijk.

De beplanting op en rond het plangebied is beperkt. Op enkele solitaire bomen op het voorerf en een kleine bomenrij op het achtererf na, is er binnen het plangebied geen opgaande beplanting. Het terrein bestaat voornamelijk uit gras dat aansluit op de agrarische open polder. Behoudens de locatie van de nieuwe woonbuurt zijn de aansluitende gronden allemaal in agrarisch gebruik.

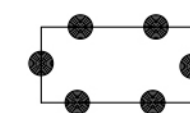
Op een vrij regelmatige afstand van elkaar (circa 50 meter) liggen de sloten van het open polderlandschap. Deze sloten liggen tevens voor een deel op het boerenerf. Ook aan de voorzijde langs de Winkeldijk loopt een sloot. Water speelt een belangrijke rol voor het plangebied.



2.3 BOERDERIJENSEMBLE AAN DE WINKELDIJK



LEGENDA



plangebied

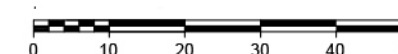


vigerend bouwvlak (9.150 m²)



toekomstige bouwvlak (9.150 m²)

1. boerderijgebouw met woning en grupstal
2. aanbouw aan woning
3. hooimijt
4. werktuigenloods
5. voormalige varkensstal



gemeente

Gemeente De Ronde Venen

projectnaam

Bestemmingsplan Winkeldijk 5, Abcoude en
Kleiweg 27a, Baambrugge

onderdeel

Inrichtingsschets locatie Winkeldijk 5, Abcoude

projectnummer 29415004A

V01 28-07-2015

schaal 1:1000

projectleider JN

V02 15-10-2015

formaat A3

tekenaar JN

blad 1

bestandsnaam V02 151015 29415004A KRT01 inrichtingsschets Wd-A.dwg



BUREAUVERKUYLEN

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

3. LANDSCHAPSPAN

Een groot deel van de bestaande bebouwing blijft behouden (nrs. 1 t/m 5 op de tekening). Op het westelijke deel van het perceel wordt de bebouwing die in bouwkundige slechte staat is gesloopt. Ook het mestbassin aan de achterzijde van het terrein wordt verwijderd. De nieuwe stal wordt op enige afstand van de Winkeldijk gebouwd met het oog op een traditionele indeling met een (formeel) voorerf en een (informeel) agrarisch bedrijfserf die door een denkbeeldige lijn van elkaar gescheiden worden. Het voorerf met de woning was van oudsher het domein van de vrouw en was gericht op 'sier'. Op het voorerf lagen onder andere de moestuin, de siertuin, de huisweide en de boerenboomgaard. De man droeg de verantwoordelijkheid over het achtererf waar het doel meer op 'nut' was gericht. Hier wordt gewerkt en worden de dieren gehouden. Vanaf de Winkeldijk is er een fraai zicht op het bebouwingsensemble van het boerderijgebouw en de hooimijt.

Momenteel is op het boerenerf weinig opgaande beplanting aanwezig. Om het perceel meer in te passen in de karakteristiek van het rivierlint en meer contrast te bieden met het open polderlandschap, worden enkele nieuwe landschapselementen gerealiseerd. Langs de sloten worden twee nieuwe rijen van knotwilgen aangeplant. Deze transparante schermen passen zeer goed in het natte rivierlandschap. Ze zorgen er tevens voor dat de bebouwingsmassa van de nieuwe stal wordt gecamoufleerd. Ook biedt de knotwilgenrij aan de oostzijde enige afscherming van de woonbuurt in ontwikkeling. De aan te brengen beplanting heeft geen negatieve invloed op de afwatering van het gebied en op de huidige sloten.

De bestaande rij populieren wordt aangevuld zodat de nieuwe stal vanuit de nieuwe woningen minder goed zichtbaar is. Ook worden op de achterste perceelgrens enkele solitaire bomen of boomgroepen geplant. Vanaf het boerenerf is er met name aan de achterzijde zicht op het open landschap.

Om de traditionele verdeling van voorerf versus achtererf goed zichtbaar te maken is op het voorerf een kleine boomgaard voorgesteld. Deze vormt samen met de siertuin rondom de woning en een kleine paardenweide het beeld van een typisch boerenvoorierf.



3.1 WEIDE MET SOLITAIRE BOMEN MET DAARACHTER DE OUDE SCHUREN EN BIJGEBOUWEN OP DE LOCATIE VAN DE GEPLANTE LIGBOXENSTAL



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

