

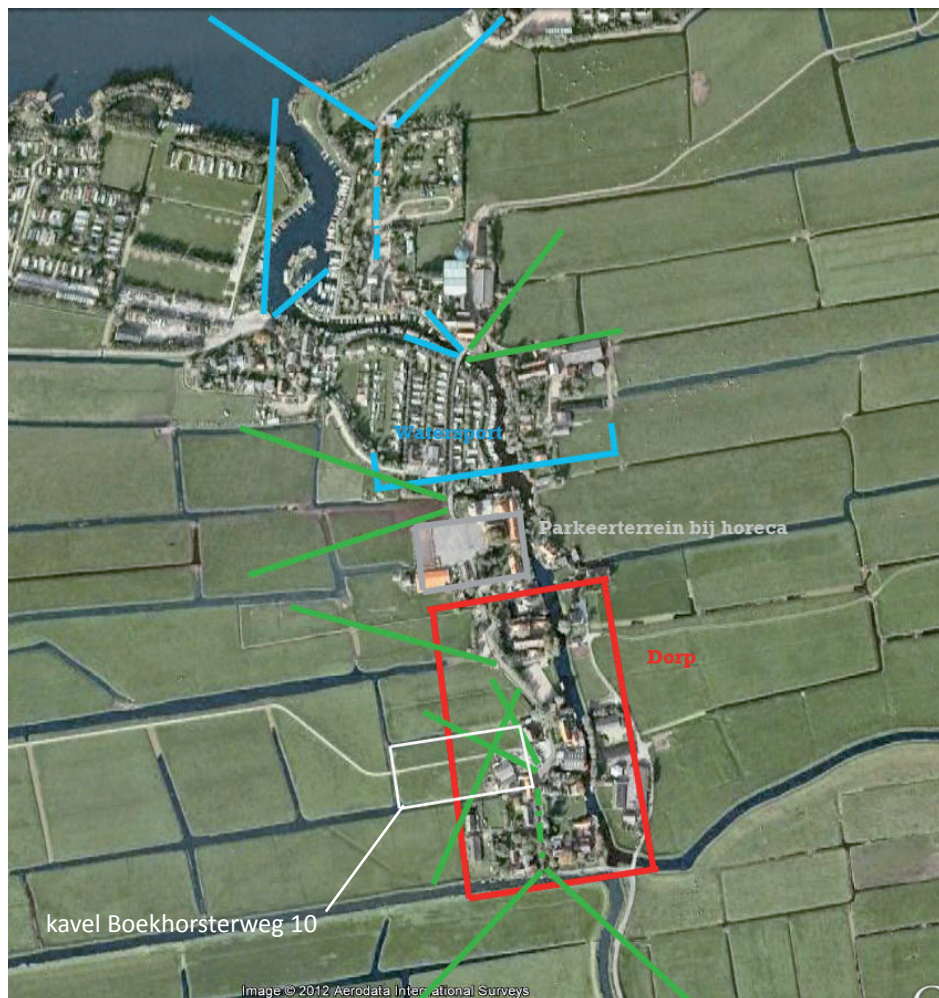
Landschappelijke inpassing met ruimtelijke kwaliteitsverbetering - Boekhorsterweg 10 Oud Ade
april 2012

2012- 04



landscaps architectuur

Willem Hioolenstraat 14
3065 LE Rotterdam
06 30728638
www.scheffener.nl



Aanleiding

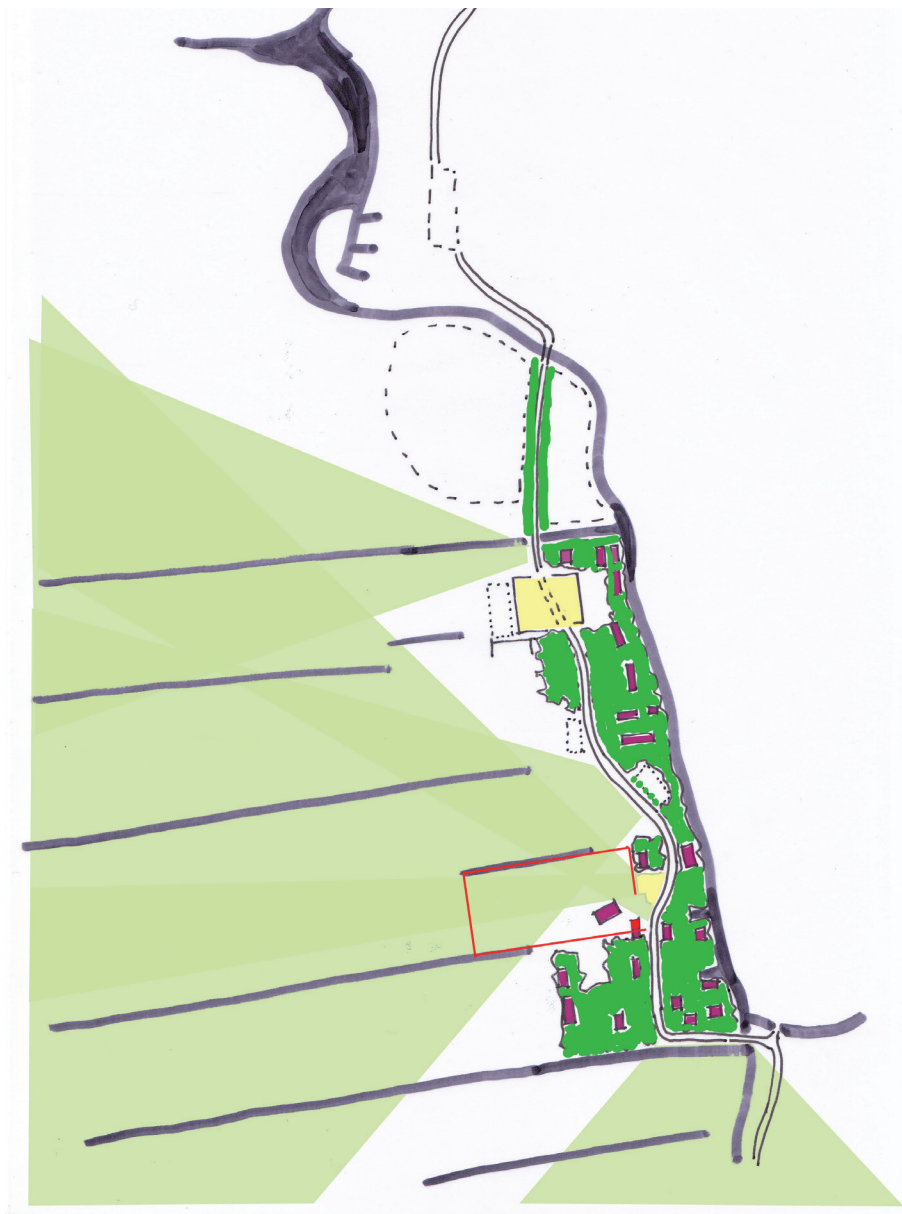
Voor de Boekhorsterweg 10 in Oud Ade (Gemeente Kaag en Braassem) is een bestemmingsplanwijziging in procedure. Voor een deel van de kavel zal de agrarische bestemming gewijzigd worden in een woonbestemming. De Gemeente Kaag en Braassem wil hieraan haar medewerking verlenen en heeft op 14 maart 2011 ingestemd met het principeverzoek.

Er is een rapport met plantoelichting ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging in procedure (concept voorontwerp bestemmingsplan, Schoonderbeek en Partners Advies, 15 september 2011). Hierin zijn de gemeentelijke aandachtspunten voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Uitgaande van de aandachtspunten van de Gemeente, wil de Provincie Zuid-Holland de ruimtelijke kwaliteitsverbetering graag in beeld gebracht hebben door middel van een analyse (in kaart, beeld en tekst) van de huidige en toekomstige situatie en haar context. Hierbij vraagt de Provincie specifiek aandacht voor het maken van een kwalitatief hoogwaardig plan van de landschappelijke inpassing van deze nieuwe ontwikkeling. Naast een gepaste situering van bebouwing kan hierbij ook gedacht worden aan het maken of open houden van zichtlijnen vanaf de openbare weg, het toepassen van streekeigen elementen, beplantingen e.d.

Gemeentelijke aandachtspunten voor de locatie Boekhorsterweg 10 :

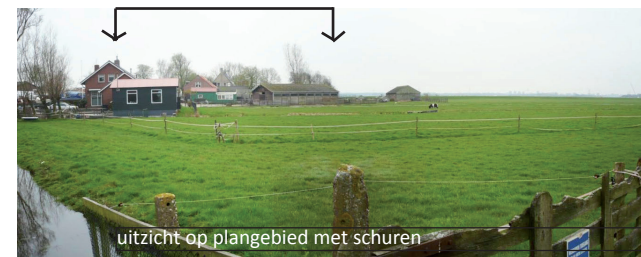
1. het doorzicht naar achterland verbeteren
2. verrommeling van het perceel tegengaan
3. geen extra bebouwingsmogelijkheden creëren
4. ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het perceel



Landschappelijke inpassing Boekhorsterweg 10 Oud Ade

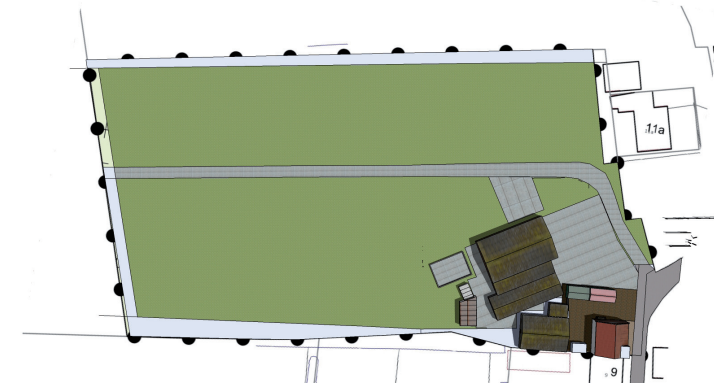
Bestaande situatie in context

Het 'dorpse' deel van het lint, ligt ten westen van de waterloop Oude Ade op een hogere dijk dan de naastgelegen weilanden. Relatief kleine woningen in dicht begroeide tuinen, omzoomd door hagen zorgen voor een besloten karakter van de weg. Er is geen uitzicht naar het oosten; in westelijke richting op slechts drie plaatsen. Uitzicht bij nr. 10, net voor de bocht, wordt in de winter beperkt door een botenopslagplaats, maar in de zomer kan men hier langs de schuren, ver over de weilanden uitkijken. Door de grote diversiteit in uitvoering en scheve plaatsing van deze schuren is het uitzicht beperkt en rommelig. Ze vormen, juist in de bocht, een storende beperking van een mooi uitzicht over de weilanden tot aan de horizon.



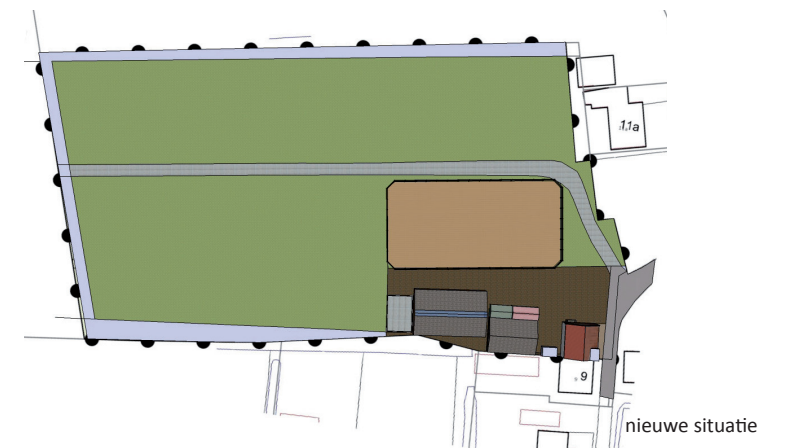
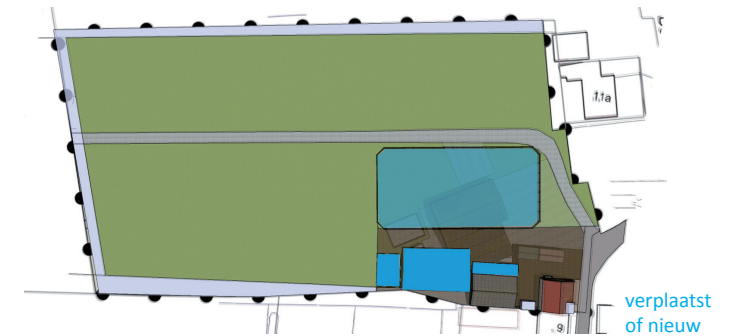
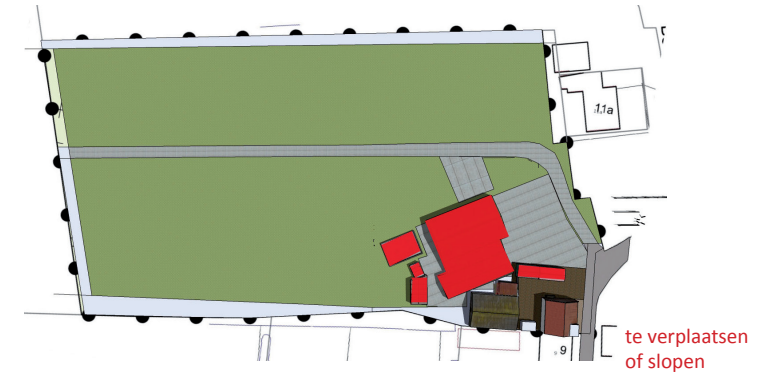


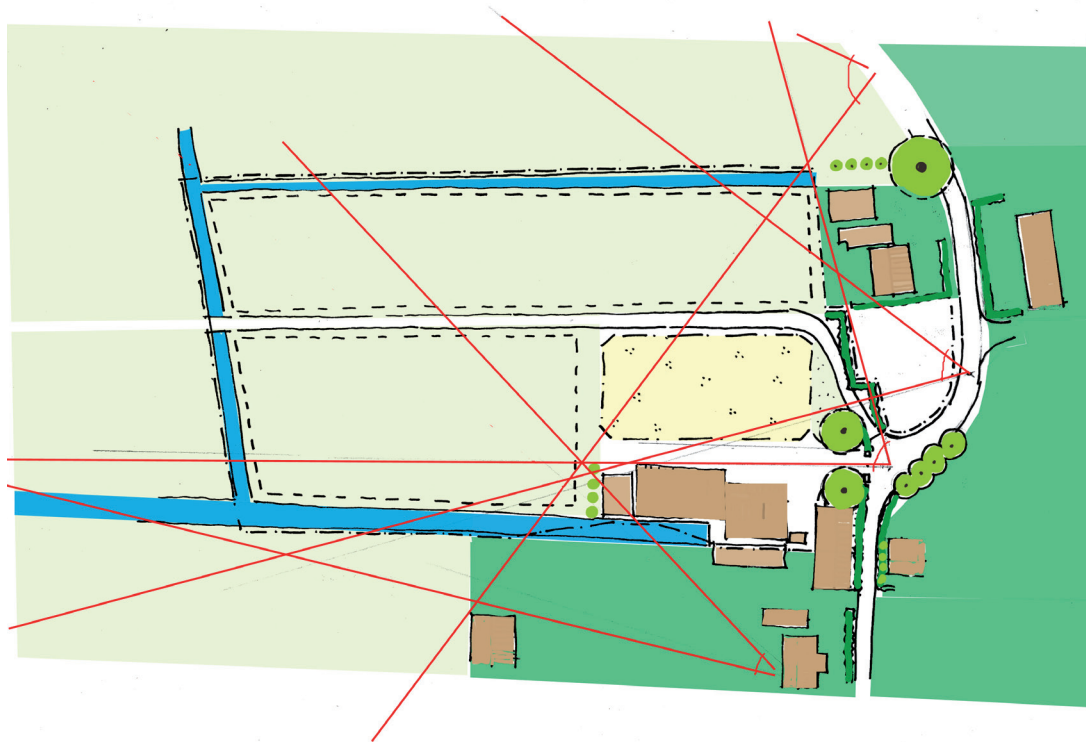
Bestaande situatie
- beperkt uitzicht
- rommelige inrichting perceel





Nieuwe situatie





Nieuwe situatie

1. doorzicht naar het achterland wordt aanzienlijk verruimd

Een groot deel van de schuren zal worden gesloopt c.q. verplaatst, waardoor het doorzicht naar het achterland vergroot wordt. Dit heeft een positief effect op de verhoging van landschappelijke waarden van het lint.

2. het perceel wordt ordelijk

Een deel van de schuren zal gesloopt dan wel herbouwd worden in een lineaire strook achter het woonhuis. De diepte van het compacte bouwvolume zal de huidige bebouwingsgrens niet overschrijden. Het huidige rommelige beeld van schuren die in allerlei richtingen geplaatst zijn zal verdwijnen.

3. geen extra bebouwing

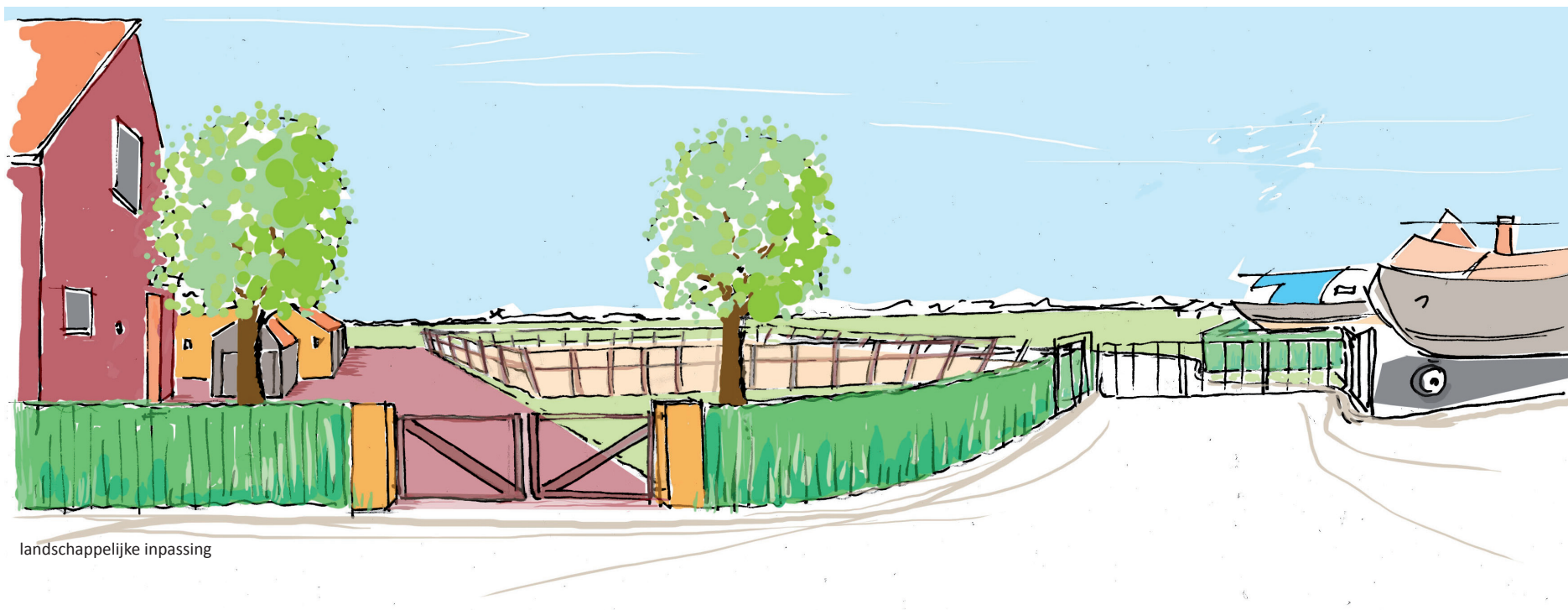
Op het gedeelte van het terrein dat momenteel grotendeels met schuren bebouwd is, wordt een paardenbak aangelegd. De onsluitingsweg, met recht van overpad, van boerderijen op westelijk gelegen kavels moet gehandhaafd blijven.

4. ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en perceel wordt landschappelijk ingepast

Het karakteristieke hoogteverschil van de dijk van het veenontginningslint langs de waterloop Oude Ade en het lager gelegen afgegraven veenlandschap, wordt zichtbaar gemaakt. Door het aanbrengen van karakteristieke hagen (b.v. liguster) langs de weg rondom de voortuin, het planten van in het veenlandschap passende bomen (b.v. es of wilg) aan weerszijden van een entree (met hek of poort), wordt een voorgrond gecreeërd die het uitzicht tot de horizon diepte geeft en prachtig inkadert.



bestaande situatie



landschappelijke inpassing