



**Landschappelijke inpassing en
verplaatsing agrarisch bedrijf
Middelland 38 te Krimpen a/d Lek**

Opdrachtgever:
De heer A. van der Laan

24 maart 2014
LTL/20595

**Landschappelijke inpassing en
verplaatsing agrarisch bedrijf
Middelland 38 te Krimpen a/d Lek**

IN OPDRACHT VAN:

De heer A. van der Laan

24 MAART 2014
LTL/20595

IS VOORBEREID DOOR:

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.

Postbus 67
2860 AB Bergambacht
tel 0182-357077
fax 0182-357027

email: info@lagendijkTLarchitecten.nl
website: www.lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

• Inleiding	5
• Bestaande situatie	6
Projectgebied in wijde setting	6
Projectgebied ingezoomd	7
Fotobeelden huidige situatie	8
• Inventarisatie / analyse	11
Bestemmingsplan	12
Structuurvisie	13
Gebiedsvisie Polder Krimpen aan de Lek	14
Landschappelijke kwaliteit	16
Ruimtelijke relaties	18
Karakteristiek modern agrarisch bedrijf	20
Landschappelijke hoofdstructuur	22
• Aanbevelingen	23
Ruimte - massa en ruimtelijke relaties	24
Voor- en nadelen	25
Zichtlijnen vanuit boerderijclusters	26
Ontwerputgangspunten nieuwe boerderijcluster	27
Inrichtingsplan nieuwe boerderijcluster	28
Inrichtingsplan opties	29
Ontwerputgangspunten bestaande boerderijcluster	30
Inrichtingsplan bestaande boerderijcluster	31
Referentiebeelden erfbeplanting	32
• Conclusie	33

Inleiding

Aanleiding

De heer A. van der Laan, veehouder aan Middelland 38 te Krimpen aan de Lek heeft een veehouderijbedrijf met verouderde stallen. Het complex draagt op dit moment bij aan de verrommeling van de dijklint. De steeds strenger wordende milieueisen vragen eveneens om een adequate oplossing. De wens is de bedrijfsgebouwen te vernieuwen en een modern agrarisch bedrijf te realiseren dat voldoet aan de hedendaagse eisen.

Tevens is er de ambitie dagbesteding aan te bieden voor mensen met een verstandelijke beperking en voorlichting over het boerenbedrijf te kunnen geven aan een breed publiek, inclusief scholen.

De hedendaagse boerderij vraagt meer ruimte. Dit betekent op de huidige locatie een onevenredig zware druk op de bestaande omgeving, onderzoek naar alternatieven is daarom gewenst.

Naast landschappelijke draagkracht zijn ook aspecten van belang zoals ontsluiting, veiligheid, de relatie met de Polder Krimpen, bewoners langs de dorpsrand van Krimpen aan de Lek en de algehele beeldkwaliteit van dit deel van de Krimpenerwaard.

In een studie van de Polder Krimpen komt de wens naar voren het gebied groen te houden en vooral grotendeels als veenweidegebied in gebruik te laten zijn bij agrarische ondernemers. Om dit te kunnen bereiken is het essentieel dat die bedrijven daarbij een goede bedrijfsvoering kunnen uitvoeren en klaar zijn voor de toekomst.

In dit rapport wordt nader onderzoek gedaan naar de landschappelijke draagkracht binnen van het eigendomsgebied van de opdrachtgever voor zo'n nieuwe boerderij.

Doelstelling

Het doel is een moderne gezonde agrarisch bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen binnen de landschappelijk waardevolle Polder Krimpen. Hierbij moet ruimte zijn voor voorlichting over de moderne veehouderij en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast is doelstelling de overlast voor de omgeving te beperken en te komen tot landschappelijk herstel en een positieve bijdrage te leveren aan de landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

Aanpak

Bij het onderzoek worden stedenbouwkundige en landschaptechnische aspecten in kaart gebracht en de consequenties van verschillende opties nader bestudeerd.

Dit wordt gedaan door middel van een inventarisatie en analyse voor verschillende onderdelen.

Onderwerpen omvatten onder andere de landschappelijke hoofdstructuur, ruimtelijke relaties, inrichtingsprincipes van het moderne veehouderijbedrijf, integratie in de Polder Krimpen en het huidig bestemmingsplan. Ook het ruimtegebruik in relatie tot de gewenste beeldkwaliteit vormt onderdeel van de planvorming en het onderzoek.

Hier worden constateringingen gedaan die leiden tot aanbevelingen en voorkeuren. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie.





Google Earth met projectgebied



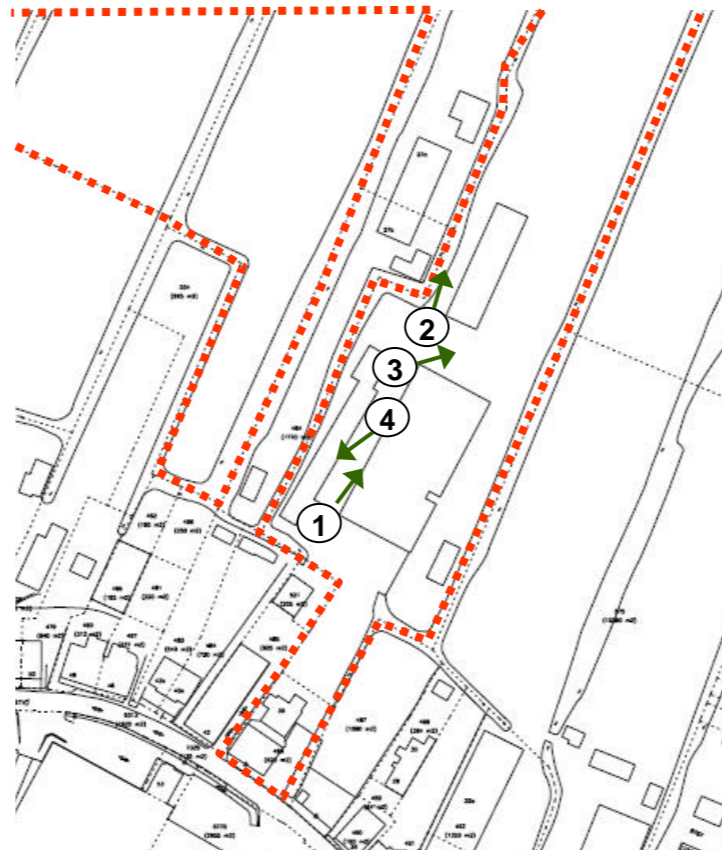
GBKN met projectgebied



Groen gebied: Eigendomssituatie de heer A. van der Laan
Bron: Gebiedsvisie Polder Krimpen aan de Lek, nov. 2009



Links opslag voor bedrijfsmaterieel en rechts de ligboxenstal



Links woningen nr. 27A en B derden met daarnaast een sloot en aansluitend een pad en jongveestal



Terrein achter ligboxenstal met jongveestal en voederkuilen



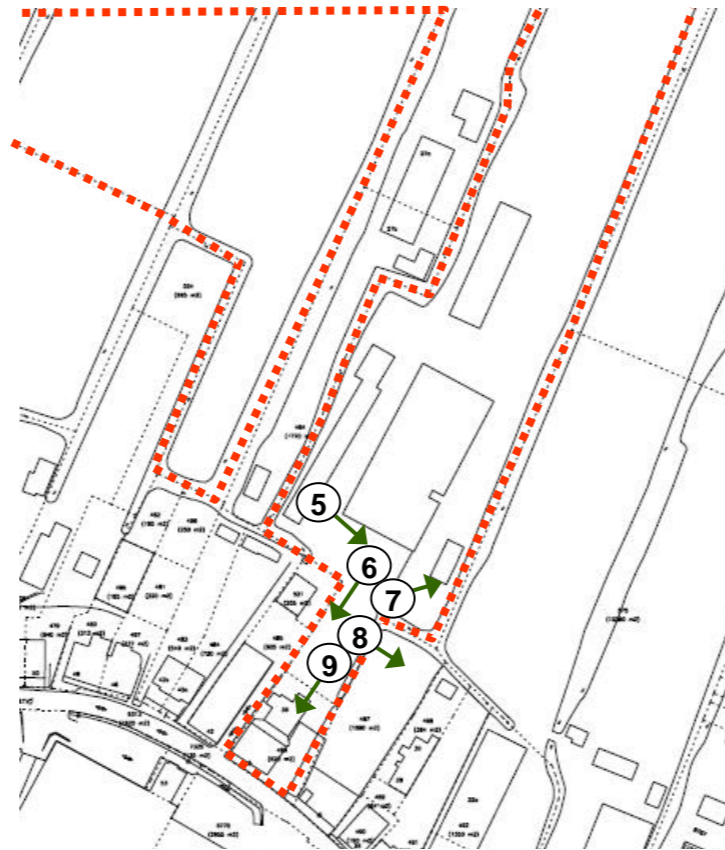
Loods voor opslag van materieel voor het bedrijf



Voorzijde (zuidzijde) ligboxenstal



Beeld vanaf ligboxenstal richting de bedrijfswoning met tuin en tuinhuis



Kleine schuur naast de ligboxenstal



Beeld vanaf terrein richting bebouwde kom Krimpen aan de Lek



Beeld vanaf terrein richting bebouwde kom Krimpen aan de Lek



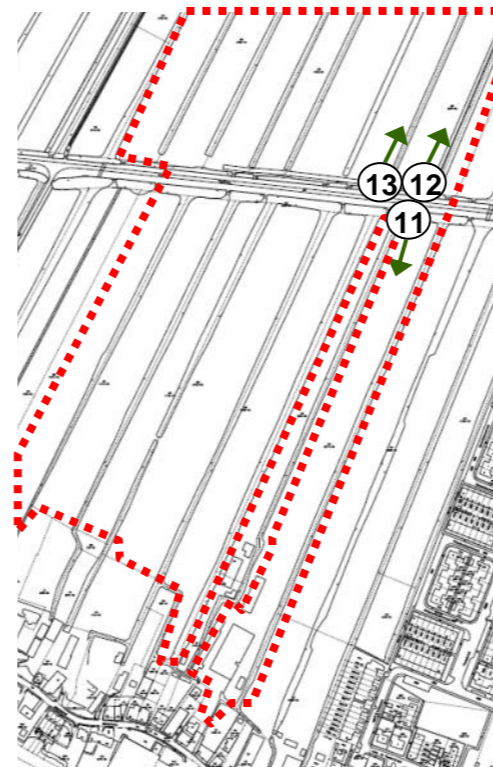
Beeld vanaf bedrijfswoning met tuin en tuinhuis naar ligboxenstal.



Kleine schuur naast de ligboxenstal. Beeld vanaf Tieldweg in zuidelijke richting.



Beeld vanaf Tieldweg in noordelijke richting.



Beeld vanaf Tieldweg in noordelijke richting.

Bestemmingsplan

Het is essentieel om bij de planvoorbereidingen voor de nieuwe inrichting rekening te houden met het huidige bestemmingsplan. Het geldige bestemmingsplan voor het projectgebied is 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied' van gemeente Nederlek, 2010-05-25. De hieruit volgende bestemmingen met bijbehorende regels zijn van toepassing voor het projectgebied:

Enkelbestemming Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn bestemd voor (hier van toepassing):

- Grondgebonden agrarische bedrijven;
- Opslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van het agrarisch bedrijf;
- Aanduiding 'Landschapswaarden' met behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarde;
- Natuurbeheer;
- Extensief dagrecreatief medegebruik;
- Water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Wegen en paden met daarbij behorende: erven en bouwwerken;
- Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Enkelbestemming Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor (hier van toepassing):

- Grondgebonden agrarische bedrijven;
- Opslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van het agrarisch bedrijf;
- Natuurbeheer;
- Extensief dagrecreatief medegebruik;
- Water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- Wegen en paden met daarbij behorende: erven en bouwwerken;
- Per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

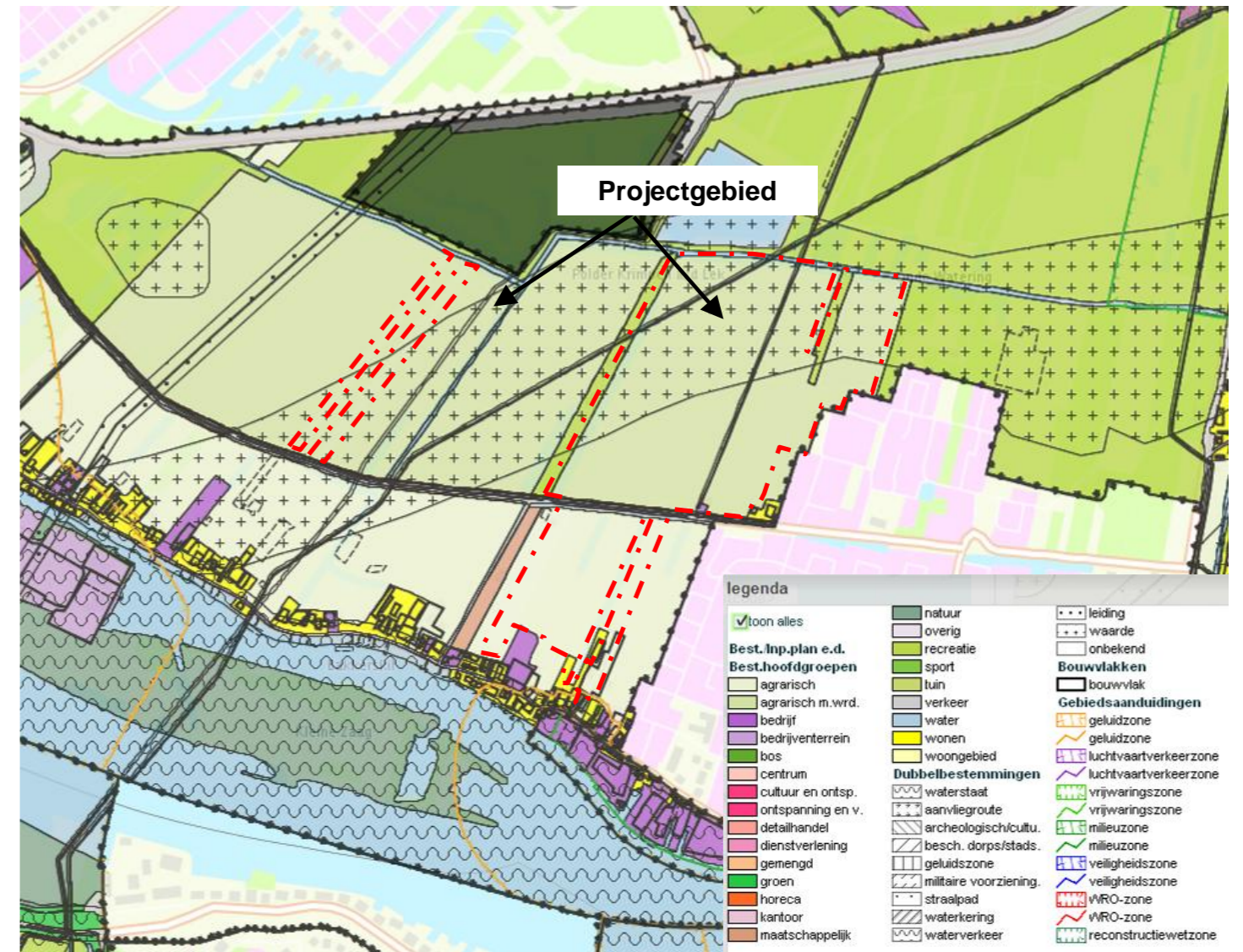
Deze gronden zijn bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming en mede bestemd voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie

Voor deze gronden geldt dat de bouw van een woning of gebouw binnen deze zone niet is toegestaan. (Deze zone valt over de bestaande bedrijfswoning).

Indien de locatie van de boerderij zou veranderen naar de bestemming Agrarisch met Waarden dan betekent dit dat:

- Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd achter de bedrijfswoning, met goothoogte van max. 6m en bouwhoogte van max. 9m;
- Mogelijkheid voor 1 woning van 650m³ binnen het bouwvlak, met goothoogte van max. 6m en bouwhoogte van max. 9m;



- Bijgebouwen met een maximaal opp. van 50m² moeten ook binnen het bouwvlak vallen achter de voorgevel van de bedrijfswoning met een max. goothoogte van 3m en bouwhoogte van max. 6m.
- Bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 8m bedragen;
- Bouwhoogte van kuilvoederplaten en mestplaten mag niet meer dan 2m bedragen.

Analyse

Het agrarisch bedrijf is mogelijk op de bestemming agrarisch zoals bestaand of op de bestemming agrarisch met waarden. Dit betekent dat in het gehele eigendomsgebied mogelijkheden geboden worden vanuit het bestemmingsplan. Een goede ontsluiting voor moderne bedrijfsvoering is essentieel. Momenteel vindt dit plaats via de dijk (Middelland) en de Tiendweg. De Tiendweg biedt meer perspectief en is minder belastend voor de relatief lastige ontsluiting via de dijk. Daarnaast is de situering van de bedrijfsgebouwen aan de Tiendweg centraler voor de bedrijfsvoering, hetgeen de logistiek naar de landerijen ten goede komt. Aandacht verdient de recreatieve functie van de Tiendweg qua veiligheid. Op dit moment loopt er op de koppen van de weilandkavels reeds een pad voor interne ontsluiting van de boerderij.

Naast de agrarische bedrijfsvoering is ook doelstelling een maatschappelijke en recreatieve functie te vervullen. De maatschappelijke functie heeft betrekking op dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking en de recreatieve functie heeft betrekking op een theetuin met bijbehorend gebouw en een voorlichtingsfunctie voor een brede bevolking en scholen over het moderne agrarische bedrijf.

Structuurvisie

Naast het bestemmingsplan is er een structuurvisie geschreven door gemeente Nederlek. Dit is Structuurvisie Nederlek 2005-2015, April 2006, door Rothuizen van Doorn 't Hooft.

Waterbeheer

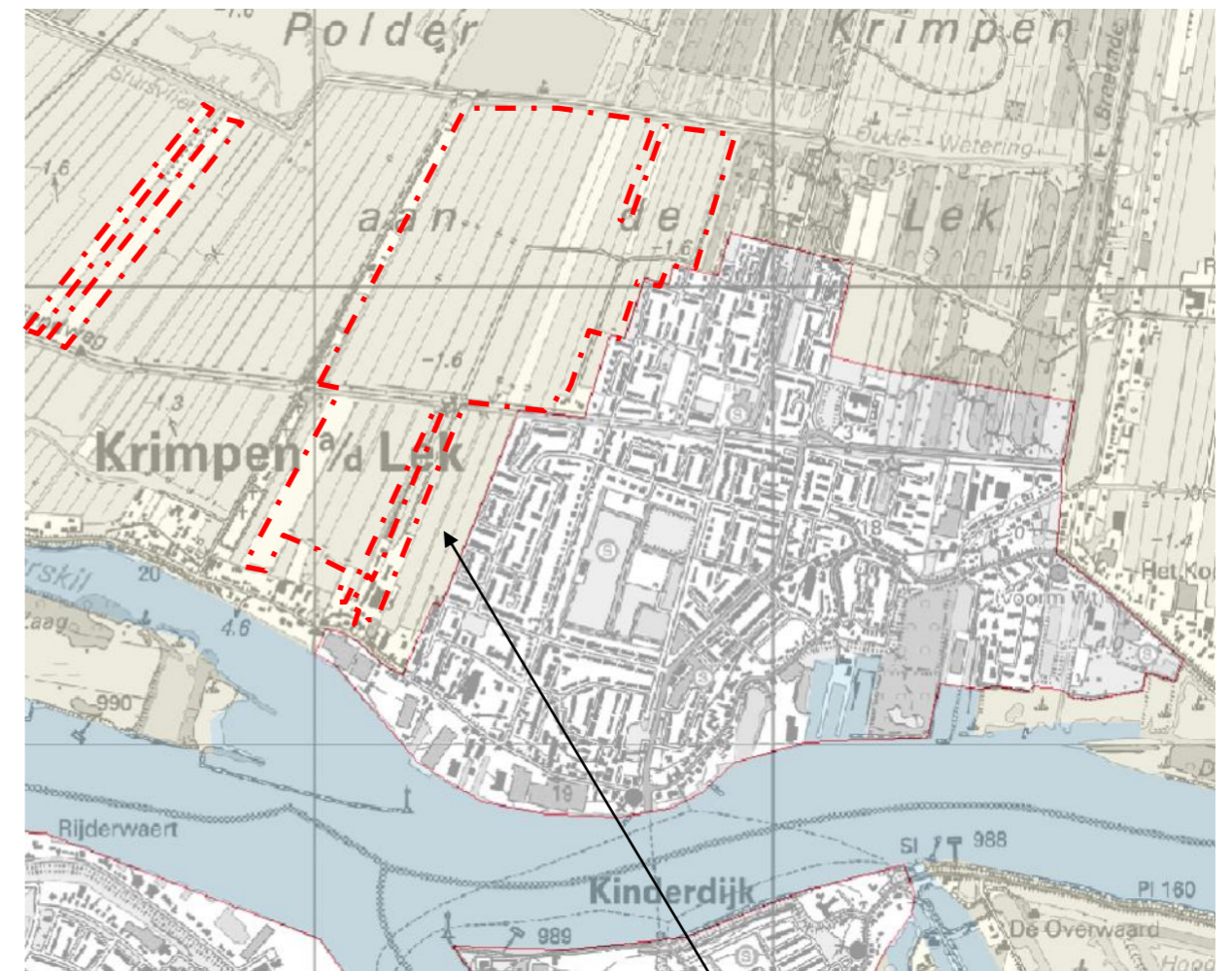
Waterbeheer is heel belangrijk in dit laag gelegen stuk polder. Bij herontwikkelingen in de gemeente moet rekening worden gehouden met het realiseren van open water in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van 10% open water ten opzichte van de verharde oppervlakten. Meer open water is wenselijk omdat het huidige percentage open water in de kern Krimpen aan de Lek slechts 5,6% bedraagt.

Rode Contour

De rode contour van Krimpen aan de Lek vormt voor een gedeelte de grens van de eigendomspercelen van de heer van de Laan. Binnen de rode contour moeten alle 'rode functies' een plaats kunnen krijgen en behouden. Met name in de gemeenten in het Groene Hart wordt door de provincie in principe niet van deze strakke contour afgeweken.

Eigendom Projectontwikkelaar

De drie percelen tussen het eigendomsgebied van van der Laan en de rode contour van Krimpen aan de Lek zijn in handen van een projectontwikkelaar. Dit staat echter niet aangegeven in de structuurvisie aangegeven, maar moet wel met de ontwikkeling van de boerderij meegenomen worden. Bij eventuele uitbreidingen van de boerderij op de huidige locatie kan de eigenaar in de toekomst beperkingen oplopen mede door de milieucirkels van het bedrijf.



Rode contour Krimpen aan de Lek



indicatieve consequenties waterbeheer Krimpen a/d Lek

- watervraag (0,5 ha.)
- niet van toepassing
- beperkt van toepassing
- substantieel van toepassing
- volledig van toepassing

Analyse

Waterbeheer

Ten aanzien van de verharde oppervlakte zal een eventuele toename van het verharde oppervlak gecompenseerd moeten worden. Vanuit de agrarische bedrijfsvoering is echter niet de ambitie agrarisch waardevol land om te zetten in water. Op de her te ontwikkelen bestaande huiskavel bestaat de mogelijkheid veenputten te graven ter compensatie.

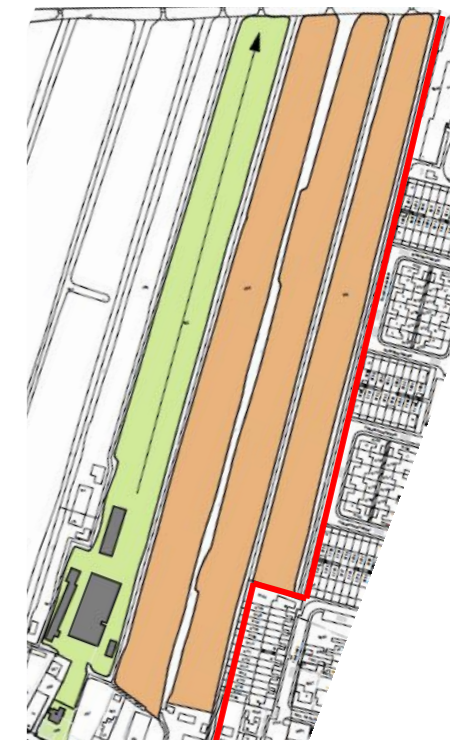
Rode Contour

De bedrijfsverplaatsing heeft geen invloed op de bestaande rode contour.

Eigendom Projectontwikkelaar

Dit heeft geen invloed op de eventuele bedrijfsverplaatsing.

Een gezond agrarisch bedrijf biedt de beste garantie tot behoudt van het open veenweide gebied van de polder Krimpen. Daarmee wordt een zo duurzaam mogelijke oplossing gecreëerd.



Eigendom projectontwikkelaar

Gebiedsvisie

Vanuit de Gebiedsvisie 'Polder Krimpen aan de Lek', waarbinnen het projectgebied valt, van gemeente Nederlek zijn de volgende aandachtspunten van toepassing op het projectgebied.

Structuurvisie

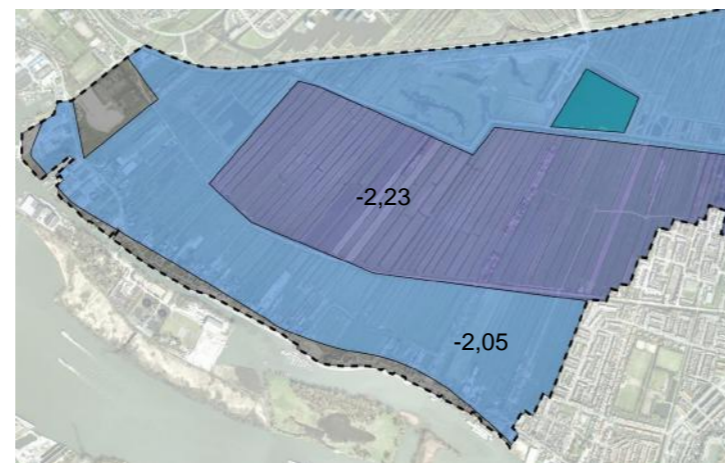
In de structuurvisie Nederlek 2004-2015 is het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld van het gemeentelijk grondgebied opgenomen, wat vooral is gericht op het beschermen en waar mogelijk versterken van de waardevolle gebiedskarakteristieken door de aanwezige kwaliteiten als zodanig te benoemen en in stand te houden.

In de strategie voor de polder Krimpen aan de Lek komt naar voren dat de polder bij Krimpen aan de Lek veel minder waardevol is dan de andere polders in de gemeente. De beleving van het slagenlandschap is hier beperkt. Daarbij komt ook dat er in dit deelgebied een claim ligt voor extra waterberging in de omvang van 25 tot 40ha. die niet of nauwelijks is te bewerkstelligen in het oorspronkelijke slagenpatroon. Daarnaast is ook de ontsluiting van de polder matig en zorgt voor problemen in de kern Krimpen aan de Lek. In de polder Krimpen aan de Lek is het vooruitstreven om het cultuurlandschap aanzienlijk te versterken of zelfs (gedeeltelijk) te transformeren.

Bodem en water

In de polder zijn drie bodemsoorten te onderscheiden. De bodem van het projectgebied bestaat in het noordelijke gedeelte uit bosveen en in het zuidelijke gedeelte uit zware klei. In het noordelijke gedeelte dient dus rekening te worden gehouden met een instabiele ondergrond.

Ten noorden van de Tiendweg ligt het waterpeil in het projectgebied gemiddeld 18cm lager onder het NAP dan in het zuidelijke gedeelte. Dit betekent dat met behulp van gemalen het overtollige water afgevoerd moet worden. Het gebied heeft dus maar een beperkt waterbergend vermogen.



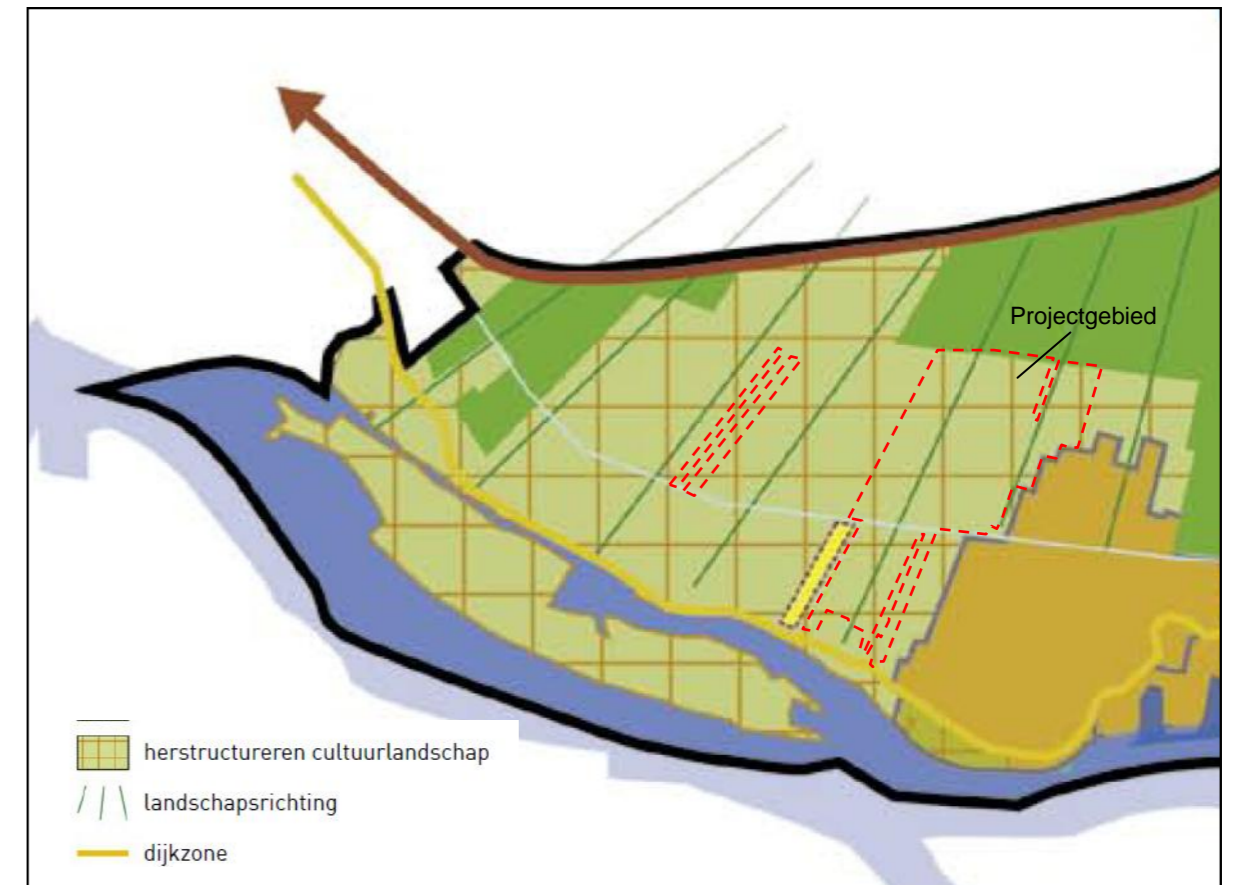
Oppervlaktewater

Slagenlandschap

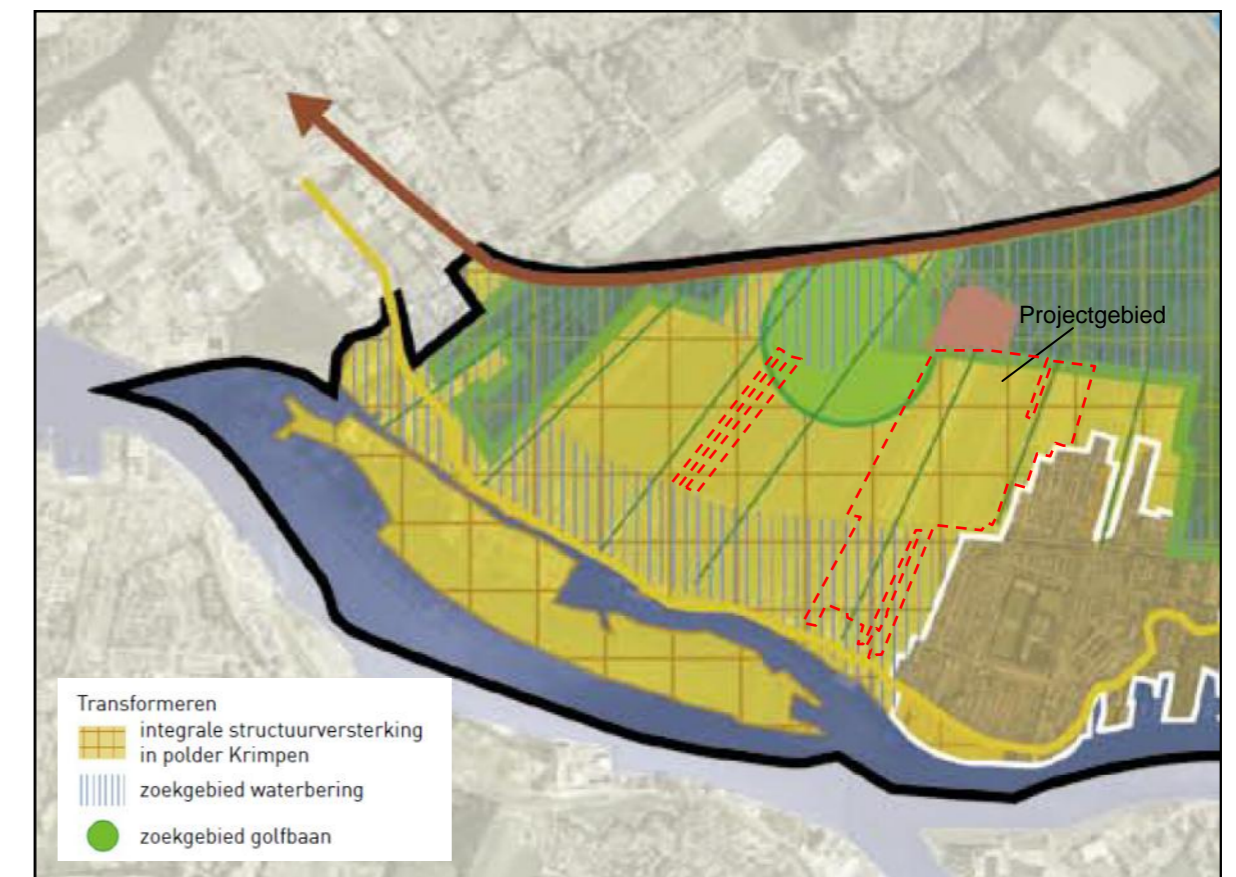
Enigszins verborgen voor de buitenwereld is het slagenlandschap duidelijk aanwezig in de polder. Echter is dit wel beperkt door de lintbebouwing aan de dijk, ontwikkeling van de Krimpenerhout en ontwikkeling van de golfbaan. Maar de hoofdstructuur is nog wel aanwezig en kan opgepakt worden als aanknopingspunt voor een verdere landschappelijke ontwikkeling van de polder. Ook is de polder Krimpen aan de Lek aangewezen als het gebied waarin de boscompensatie als gevolg van de aanleg van de voetbalvelden een plaats dient te krijgen op een goede landschappelijke manier.



Landschap



Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (structuurvisie Nederlek 2004-2015)



Strategie landelijk gebied (structuurvisie Nederlek 2004-2015)

Gebiedsvisie (vervolg)

Positionering polder in groter verband

De volgende vragen dienen zich aan bij de discussie over de positionering van de polder in groter verband:

- Hoe wordt de polder gebruikt en welk toekomstperspectief hebben de verschillende gebruikers?
- Welke positie zou de polder in de toekomst in moeten nemen in het netwerk van landschap, ecologie en waterhuishouding?
- Welke positie zou de polder in de toekomst in moeten nemen in het recreatieve netwerk?

De polder herbergt met name agrarische en recreatieve functies. De ontwikkeling van de melkveehouderij wordt enigszins beperkt door de ligging van de agrarische stallen in de lintbebouwing (woningen) aan de dijk waardoor nieuwe investeringen bijna onmogelijk gemaakt worden.

In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals de surfplas met strand, golfterrein Crimpenerhout en het bosrijk gebied de Krimpenerhout. Een uitbreiding van dit bosrijk gebied is niet gewenst. Daarnaast is er een stelsel van voet- en fietspaden aanwezig rondom het projectgebied.

Gelet op de ligging is het de wens om de polder een recreatieve poortfunctie te geven, die toegang heeft tot de Krimpenerwaard. Tijdens de discussie over de positionering van de polder in groter verband komen de volgende ideeën naar voren:

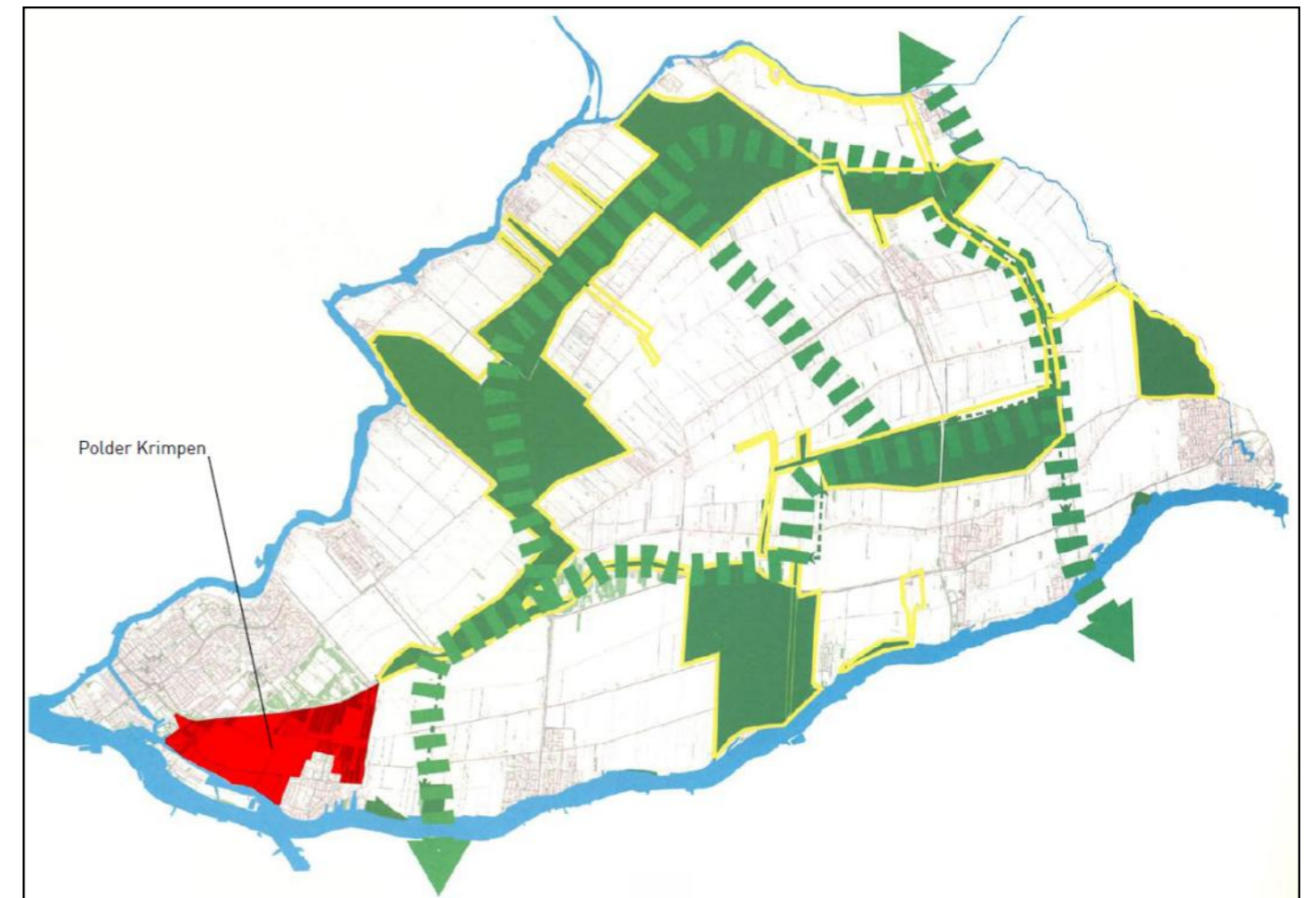
- De polder zien als vertrekpunt voor de Krimpenerwaard met voorzieningen zoals een verhuurpunt en een parkeervoorziening;
- Breedtesport verder ontwikkelen, zoals mogelijkheden voor fietsen, skeeleren, schaatsen, paardrijden, hardlopen enz. Dit moet in het landschap worden ingepast met respect voor de agrarische sector (meest reëel);
- Verdere ontwikkeling van recreatie zoals een manege, een verenigingsgebouw en een manifestatieterrein enz. Er dient onderzocht te worden hoeveel recreatieve ontwikkelingsruimte er in de polder aanwezig is zonder de veehouderij in het gedrang te brengen (roept weerstand op).

Invulling polder vanuit de aanwezige waarden

Het openbaar karakter en de toegankelijkheid van de polder is een hoog gewaardeerde kwaliteit omdat hierdoor de mogelijkheid wordt geboden om de polder ook daadwerkelijk te beleven. Hierbij worden de aanwezige volkstuinten als aandachtspunt benoemd, vooral vanuit de aanwezige bouwwerken. De historische slagenstructuur speelt hierbij vooral een belangrijke rol.

De oorspronkelijke afwatering via twee watergangen richting de dijk en de molens die het water uit de polder in de Lek bemaalden dienen meer aandacht te krijgen. Belangrijk hierbij is het behoud van de molengang en zichtlocaties op de polder ter plaatse van de voormalige molens. Ook kan gezocht worden naar mogelijkheden om een grotere ecologische waarde te creëren in en rond het water.

Vroeger waren er op de achtererven van de woningen aan de dijk werkschuurtjes en hoogstam fruitboomgaarden te vinden. Deze gaven een mooie afwisseling in het open landschap. Het herintroduceren van een groene invulling van de achterkavels kan onderzocht worden om een oplossing te bieden voor de dreigende verrommeling onder aan de dijk. De doorzichten vanaf de dijk zijn waardevol en dienen behouden te blijven.



Natuurgebiedsplan Polder Krimpen en de Krimpenerwaard

Analyse

Vanuit de gebiedsvisie is het wenselijk nieuwe boerderijen niet aan de dijk te ontsluiten. Dit pleit voor ontsluiting via de Tiendweg. Dit biedt tevens aanknopingspunten vanuit de recreatieve sector omdat de Tiendweg reeds voor een belangrijk deel een recreatieve functie vervult.

Handhaving van het open karakter is van groot belang. Het is daarom van belang bij een eventuele bedrijfsverplaatsing dit in ogenschouw te nemen. Er zijn ook storende elementen aanwezig in de centrale open ruimte met name de strip volkstuinten en de begraafplaats. Deze strook knipt de polder Krimpen als het ware in twee delen.

Daarnaast is de verrommeling langs de Lekdijk een zorg. Vernieuwing op een nieuwe locatie biedt perspectief. Een deel van de huidige verrommeling langs de Lekdijk, het bestaande boerderijcomplex, wordt daarmee opgeruimd en geherstructureerd. De uitgangspunten gesteld aan de gebiedsvisie dienen mee genomen te worden in de planvorming.



1 Verrommeling (bruggen / pad / woningenrand). Het ontbreken van bomen langs de Tiendweg legt meer nadruk op de lichtmasten en de relatief brede bermen voor de karakteristieke Tiendweg.



2 Trafo vormt ontsierende unit op een prominente locatie.



3 Verrommeling richting dorp. De gebiedsvreemde architectuur van de drive-inwoningen draagt niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit en overgang naar het open veenweide gebied. De bomen langs de Tiendweg dragen in positieve zin bij aan de beeldkwaliteit.



4 Huidige bedrijfslocatie laat veel te wensen over qua landschappelijke kwaliteit. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de verrommeling van de dijklijn structuur.



5 Trafo in open polder landschap met harde gebiedsvreemde oevers.



6 De huidige ontsluiting van nr. 27 laat een gebiedsvreemde stedelijke ontsluiting zien. Onderzoek naar een mogelijke ontsluiting via de dijk verdient aandacht.



7 Harde rand naar buitengebied. Drive-in woningen gebiedsvreemd langs dorpsrand



Verrommeling nabij trafo.



Doorzicht naar het westelijk deel wordt geblokkeerd door aanwezige beplanting van de begraafplaats en volkstuinen. Bomenlaan (Populieren) langs de Tiendweg is verwijderd i.v.m. een 150 KV stroomkavel in de berm. Plannen zijn om Essen terug te plaatsen.



Verrommeling aan horizon.



Verrommeling richting dijk lint.



Woningen in middendeel vallen mee qua beeldkwaliteit. Dit is mede door de vormgeving, oriëntatie en de aanwezigheid van bomen.



Zicht op ontsierende woningen kan met landbouwschuur worden weggenomen, indien voor deze locatie wordt gekozen, echter dit benadeelt de huidige bewoners



Schraal uiterlijk waarin lantaarnpalen en dorpsrand zich als harde elementen manifesteren.



1

Bestaande bebouwing beperkt het zicht op de polder Krimpen in zuidelijke richting.



2

De Essen bieden voldoende doorzicht naar het achterliggende land en camoufleren elementen zoals het gasdistributie station.



3

De begraafplaats ten westen beperkt het zicht in westelijke richting.



4



5

De centraal gelegen strip volkstuinten zorgen voor een rommelige onderbreking midden in de polder Krimpen. De boerderijverplaatsing kan bij juiste positionering een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit.



De Essen zorgen voor coulisse werking in zowel zuidelijke en noordelijke richting.



De zone ten noorden van de Tiendweg kenmerkt zich door grote openheid en vergezichten. Het is van belang hier zo min mogelijk obstakels in aan te brengen.



De ontbrekende bomen leggen meer nadruk op de westelijke dorpsrand van Krimpen aan de Lek.



De centrale beplantingsstrook / volkstuinten strook vormt een serieuze onderbreking van de open ruimte.

Karakteristiek modern agrarisch bedrijf

De moderne veehouderij bestaat uit een bedrijfswoning, ligboxenstal, kleinere stal, sleufsilos en materiaal opslag. De moderne landbouwwerktuigen en aan- en afvoer van voeder, mest en melk vragen meer ruimte dan de traditionele bedrijven. Het erf dient daarop te worden afgestemd. Een bedrijfsopzet is opgenomen in deze paragraaf.



Ligboxenstal zonder erfbeplanting

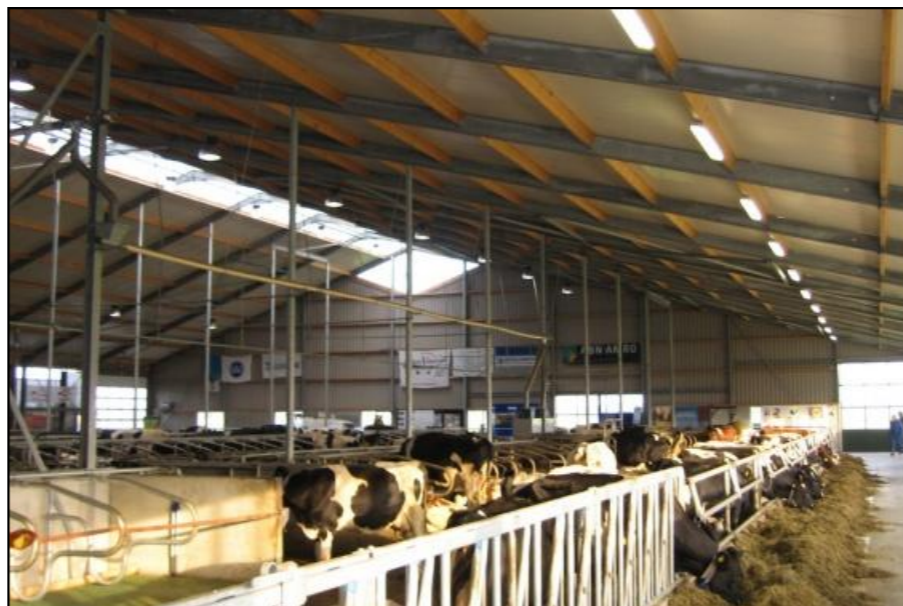


Sleufsilos



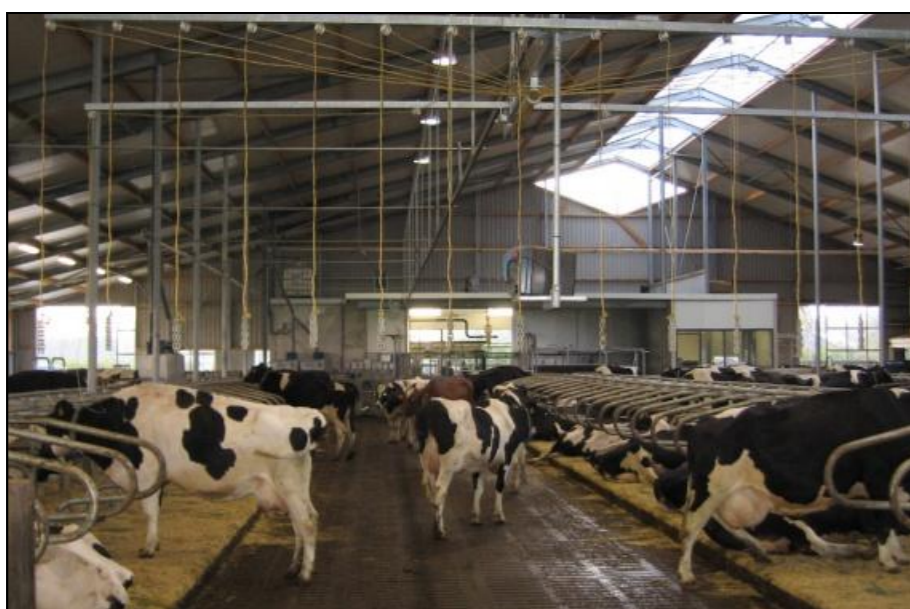
Opzet modern veehouderijbedrijf





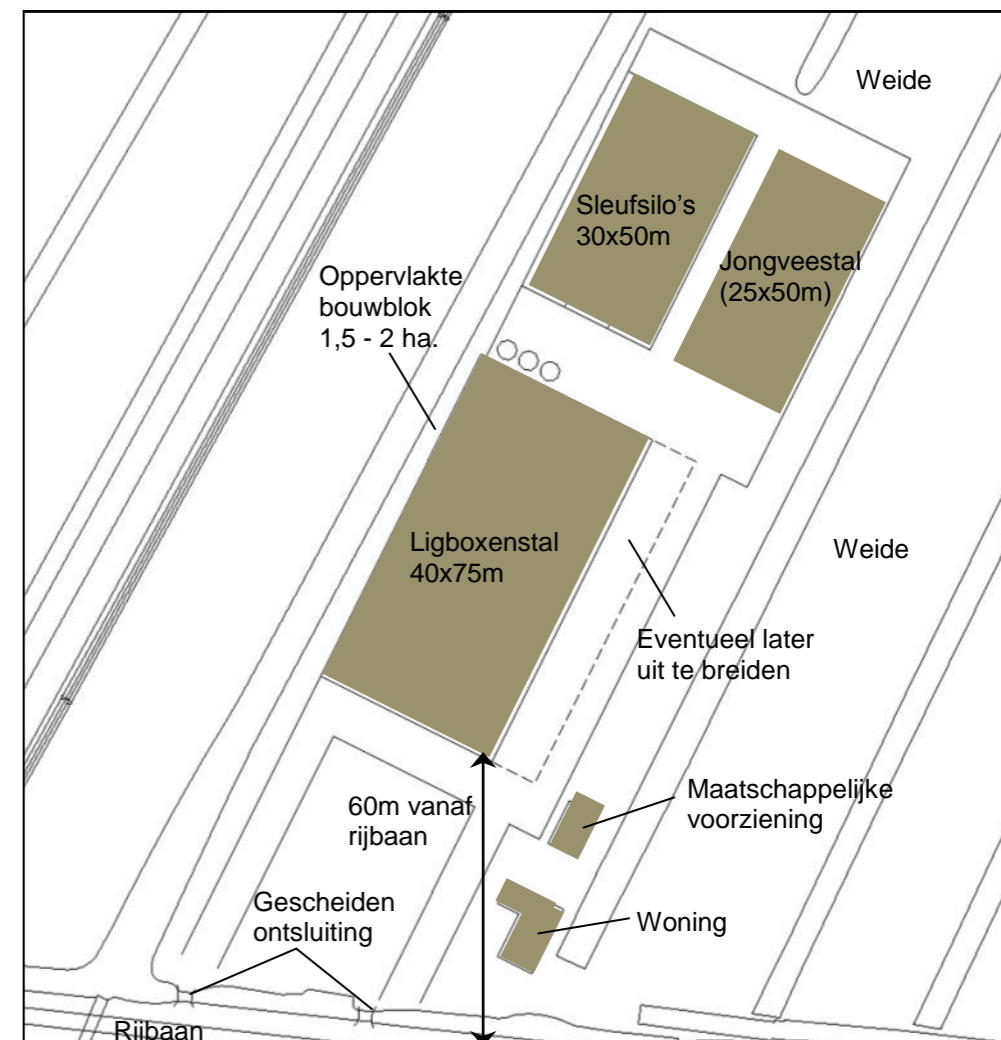
Naast de bedrijfsgebouwen en bijbehorende erven is ook de landschappelijke erfbeplanting van de boerderijcluster van essentieel belang in de polder Krimpen.

De boerderijcluster kan worden opgenomen in de reeds aanwezige onderbreking van de polder Krimpen zodat deze optisch niet voor extra ruimtebeslag zorgt. Ook bestaat de mogelijkheid dat de storende strip van de volkstuinen aan het zicht wordt onttrokken zodat het gebied een positieve impuls aan de beeldkwaliteit geeft.



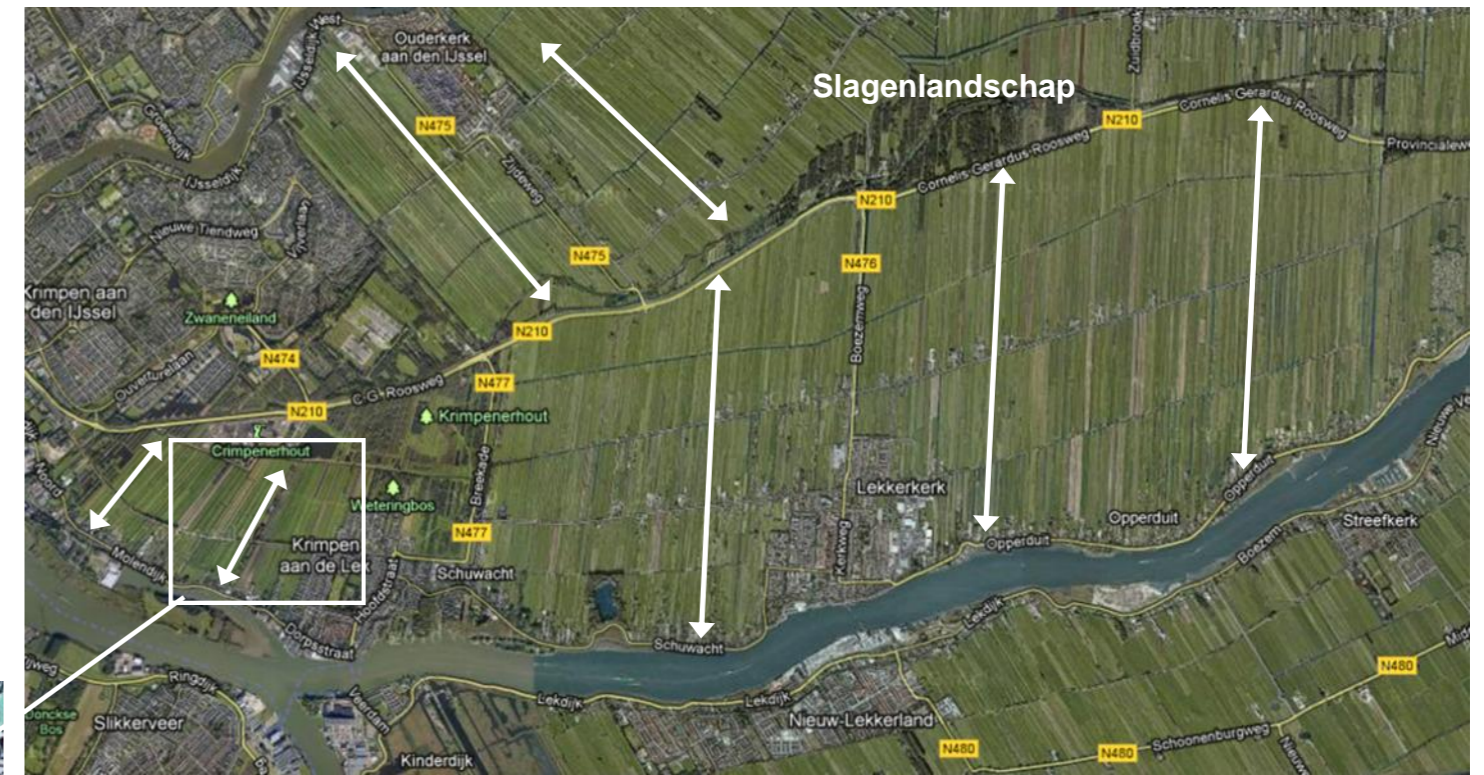
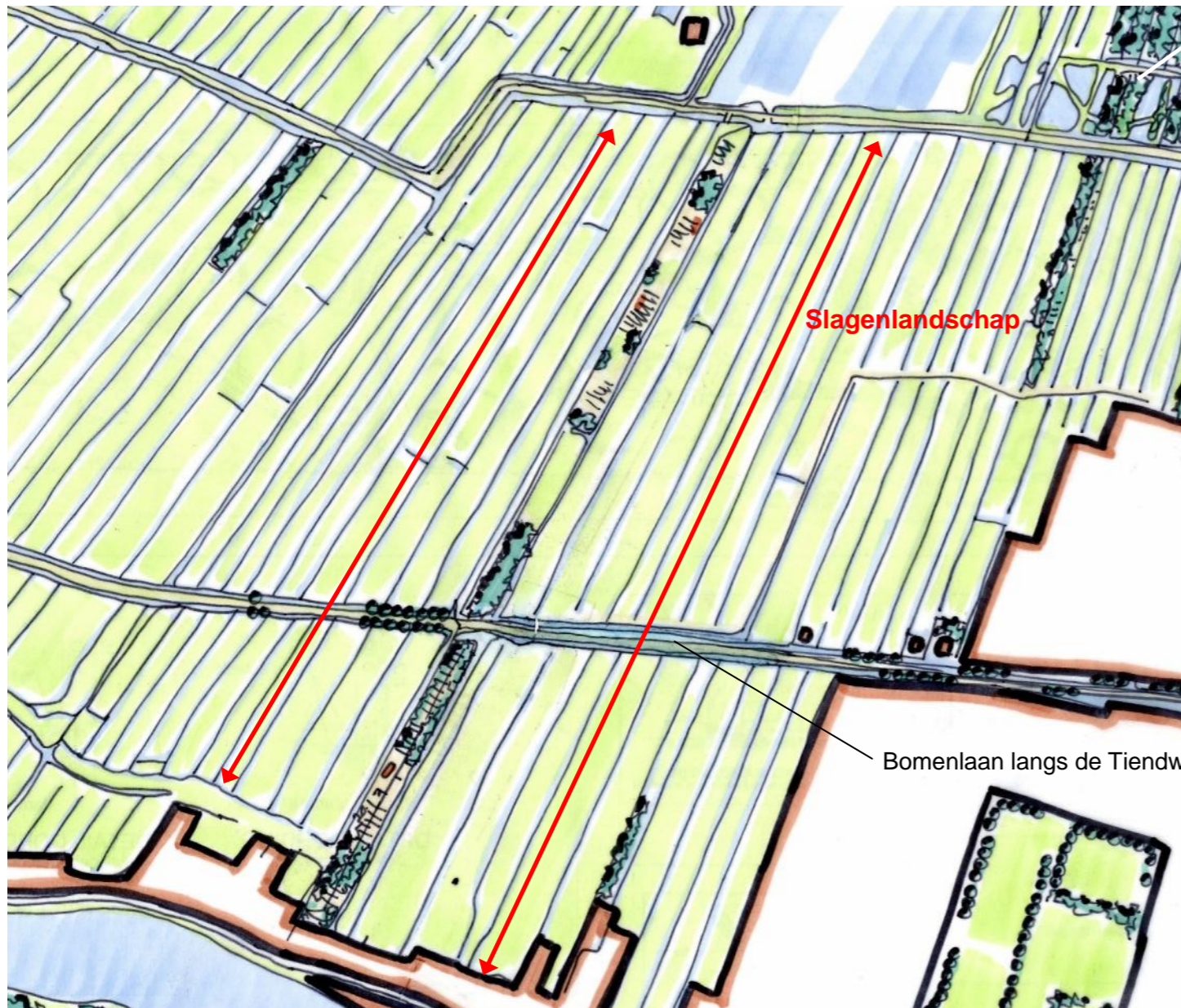
Impressie van het interieur van een moderne veehouderij.

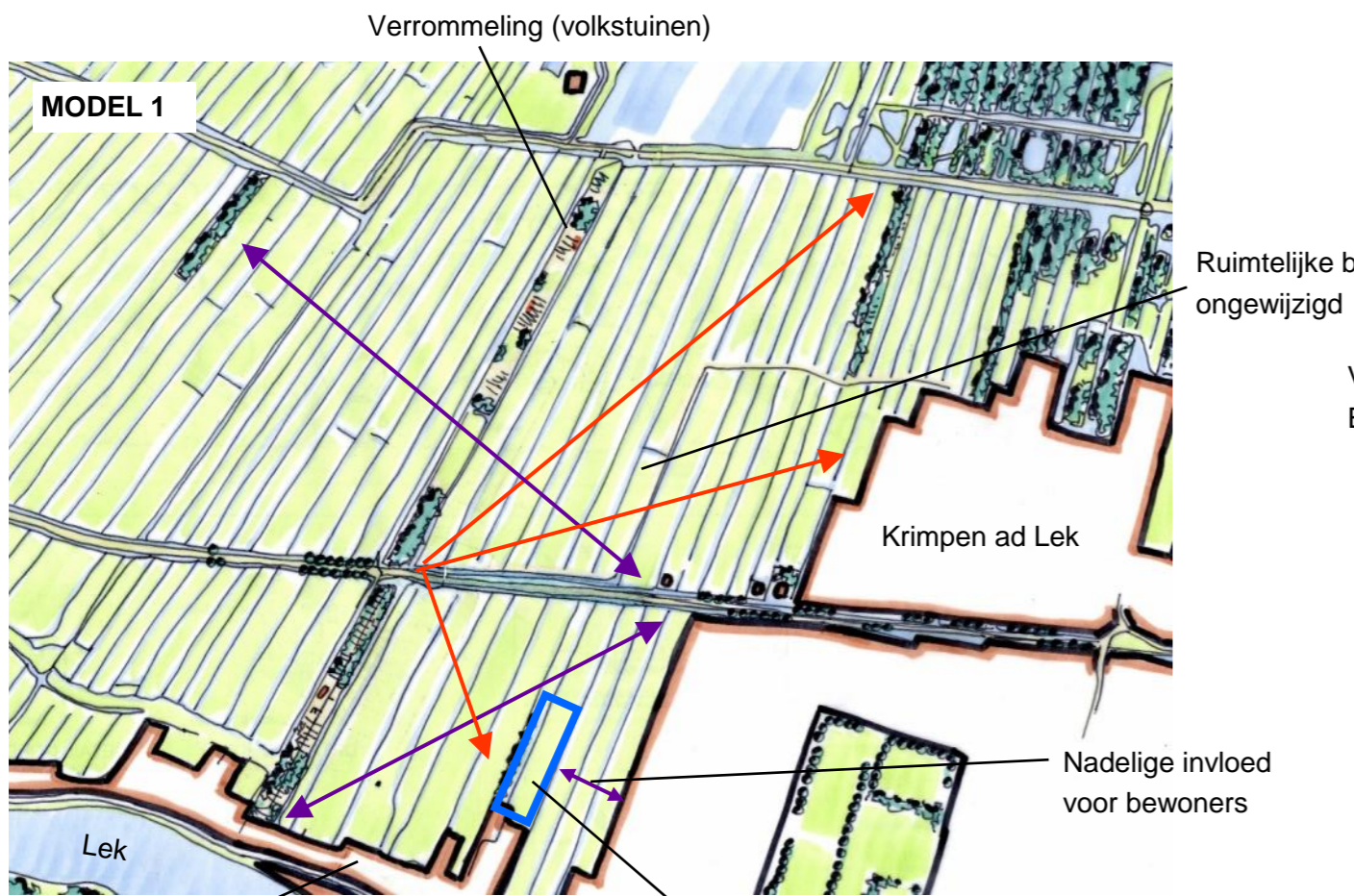
Globale bedrijfsopzet



Landschappelijke hoofdstructuur

De eigenschappen van het Slagenlandschap zijn duidelijk aanwezig in de polder Krimpen. Het is van belang dit te respecteren en waar mogelijk te verbeteren of te versterken. De versterking van de noord-zuid structuur is van belang. De betekent een oriëntatie van gebouwen in de noord-zuid richting. Ook het respecteren van slootlijnen en weilanden is hierbij van belang. Vanuit oogpunt van doorzicht kan het wenselijk zijn geen bomen langs de Tiendweg te planten, echter een afweging dient te worden gemaakt vanuit oogpunt van landschappelijke kwaliteit.





MODEL 1

Dijk bebouwingslint vormt massa in het landschap

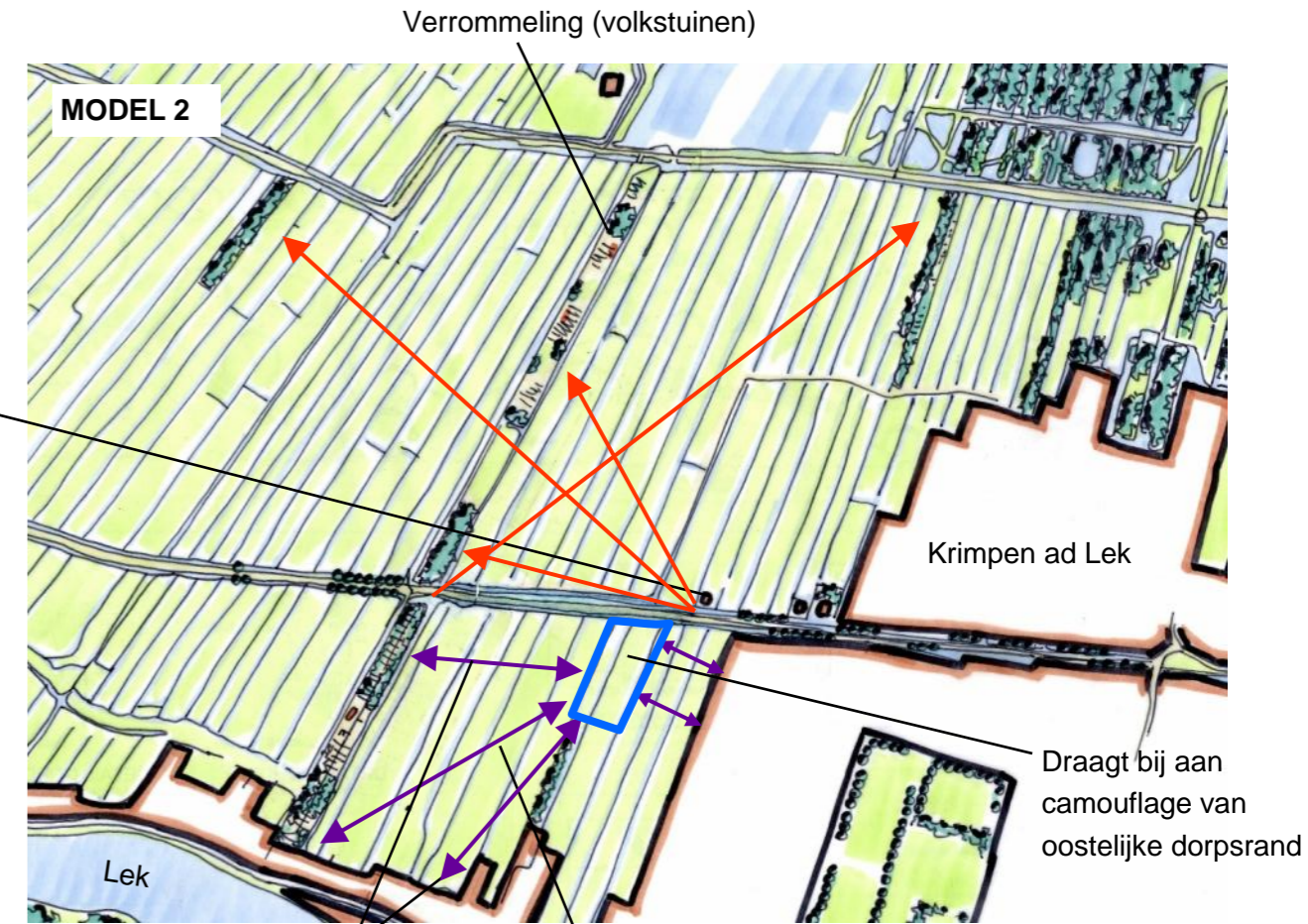
Bestaande volkstuinten zorgen voor onderbreking van de polder Krimpen

Grotere verdichting langs dijk bebouwingslint

Centrale ligging in open ruimte verbreekt de ruimte

Nadelige invloed voor bewoners

Ruimtelijke beleving ongewijzigd



MODEL 2

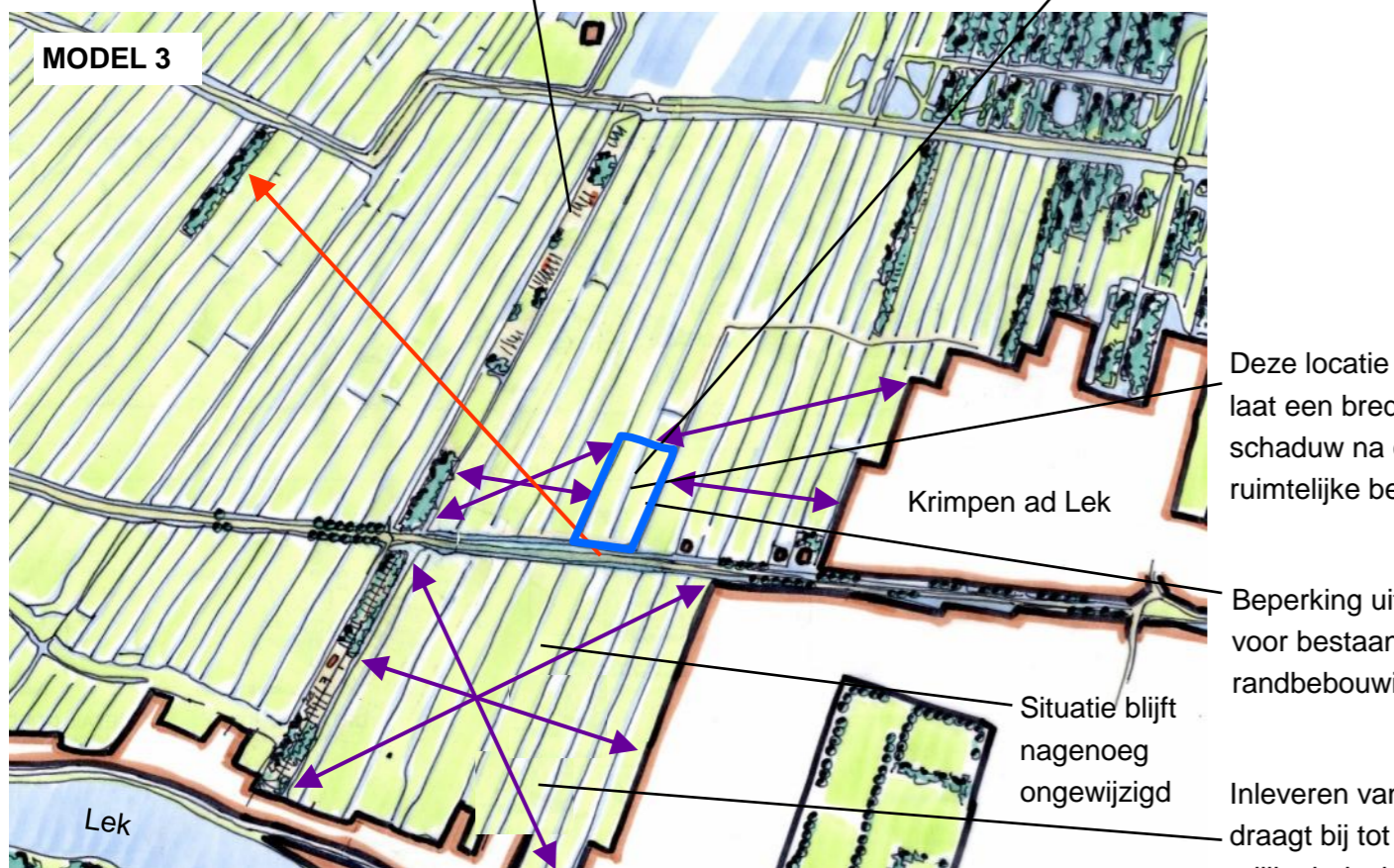
Relatief geringe ruimte

Leidt tot versnippering van de ruimte

Wijds uitzicht gehandhaafd

Maximale openheid

Draagt bij aan camouflage van oostelijke dorpsrand



MODEL 3

Geen nadelige invloed vanaf deze locatie

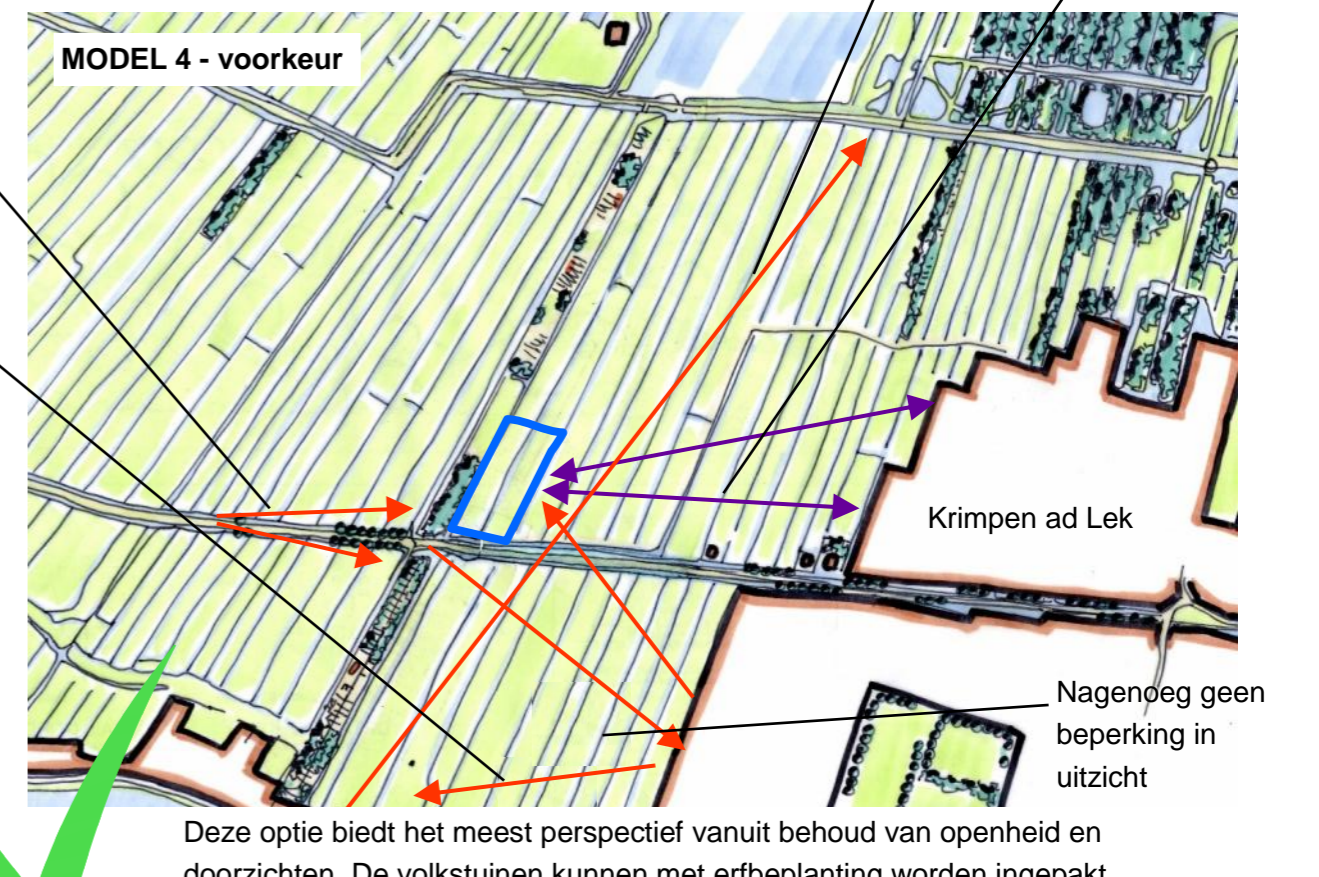
Vergroting van ruimtelijke beleving

Deze locatie laat een brede schaduw na qua ruimtelijke beleving

Beperking uitzicht voor bestaande randbebouwing

Situatie blijft nagenoeg ongewijzigd

Inleveren van massa draagt bij tot meer ruimtelijke beleving langs dijk



MODEL 4 - voorkeur

Deze optie biedt het meest perspectief vanuit behoud van openheid en doorzichten. De volkstuinten kunnen met erfbeplanting worden ingepakt. Ook wordt de bebouwde massa aan de dijk gereduceerd.

Nagenoeg geen beperking in uitzicht

Optie uitbreiding ligboxenstal bestaande situatie



Bestaande jongveestal uitbreiden naar ligboxenstal:

- Zorgt voor een nauwe situatie op het perceel, nagenoeg geen plaats om naast de stallen naar achterliggen percelen te gaan;
- Geen plaats voor landschappelijke erfbeplantingen rondom stallen;
- Te dicht op bestaande woningen nr. 27A en 27B, waarschijnlijk problemen met milieucirkels;
- Geen toekomstige uitbreidingsmogelijkheden meer;
- Geen plaats voor maatschappelijke voorzieningen.



Optie nieuwe ligboxenstal bestaande situatie



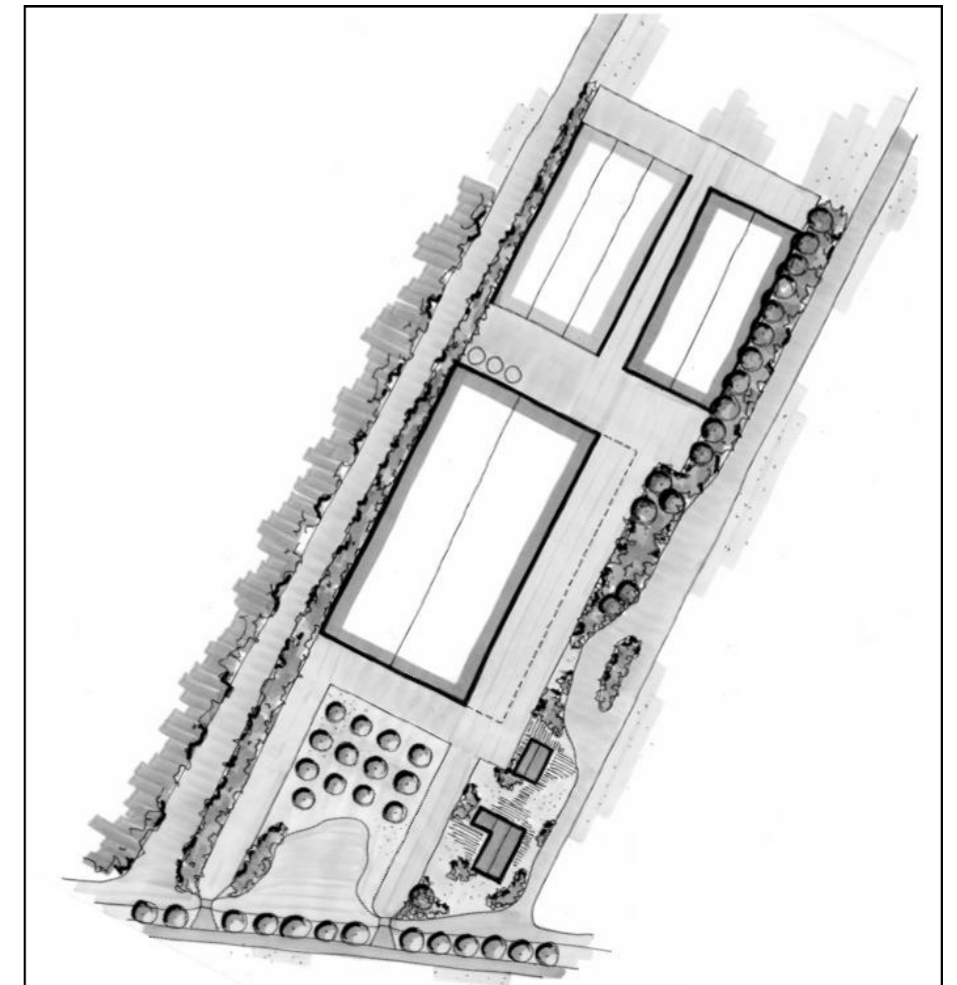
Bouw van nieuwe ligboxenstal:

- Zorgt voor een nauwe situatie op het perceel, nagenoeg geen plaats om naast de stallen naar achterliggen percelen te gaan;
- Geen plaats voor landschappelijke erfbeplantingen rondom stallen;
- Ligboxenstal te ver verwijderd van bedrijfswooning, waardoor geen controle op de dieren;
- Boerderijcluster steekt ver uit in het landschap, neemt zicht op polder vanuit Krimpen aan de Lek voor een groot gedeelte weg.

Conclusie: Veel beperkingen en overlast voor omgeving.



Optie nieuwe locatie (voorkeurslocatie)



Nieuwe locatie boerderijcluster:



- Mogelijkheden voor erfbeplantingen rondom stallen omdat perceel breder is;
- Mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen;
- Geen last van milieucirkels voor eventueel omliggende gebouwen/woningen;
- Voldoende controle op de stallen mogelijk vanuit de bedrijfswooning.

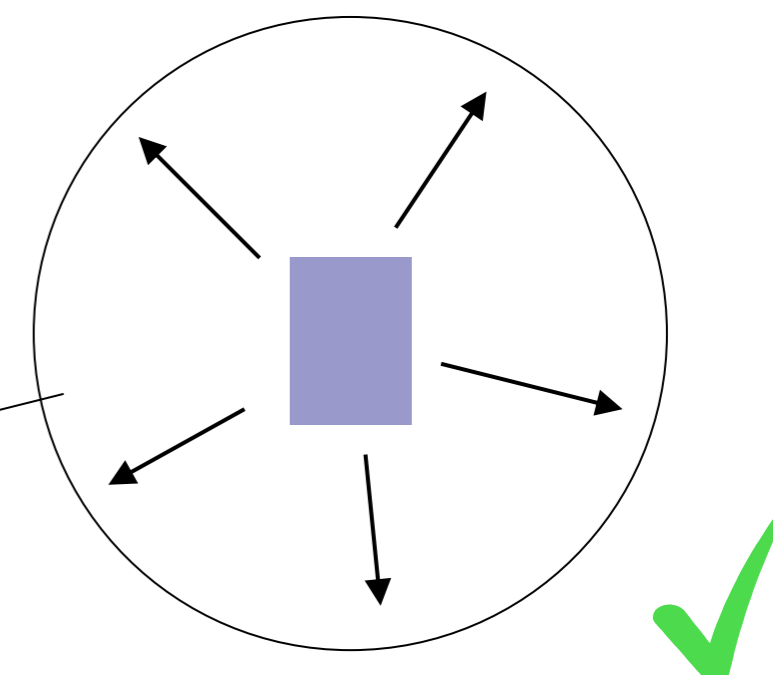
Conclusie: Goed landschappelijk inpasbaar en optimale kavelinrichting mogelijk.



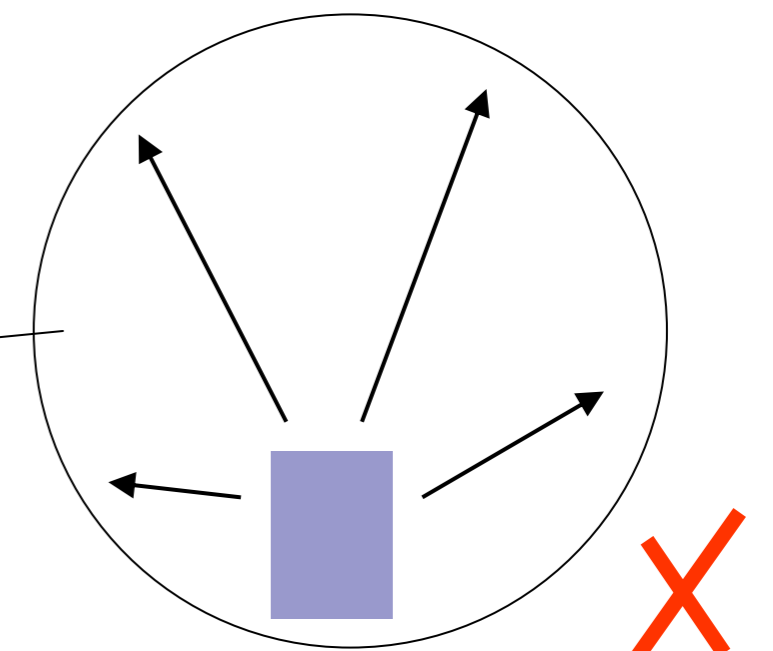
Onderzoek uitwerking bestaande locatie t.o.v. nieuwe locatie



-  Zicht vanaf stallen
-  Zicht vanaf bedrijfswoning

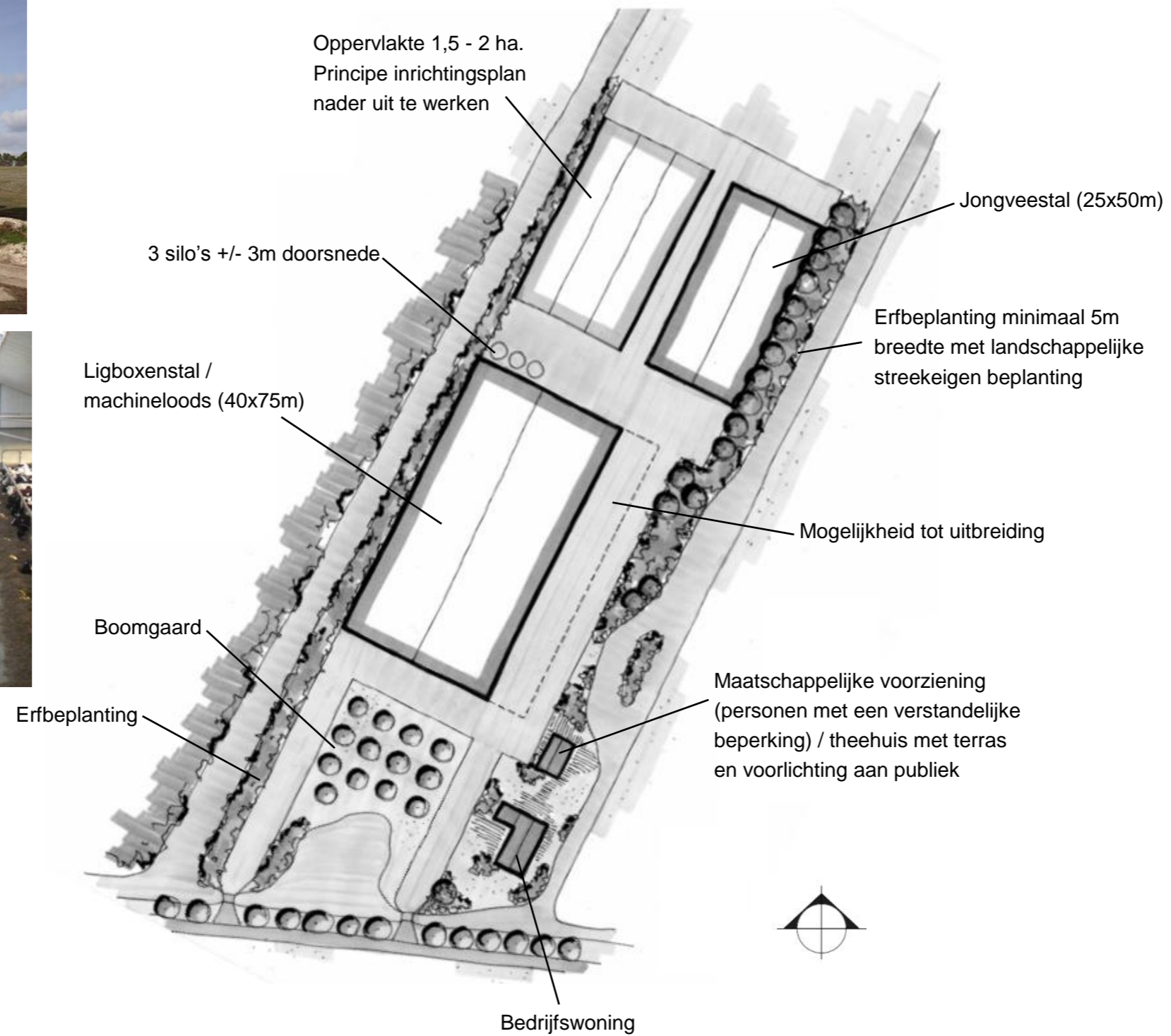


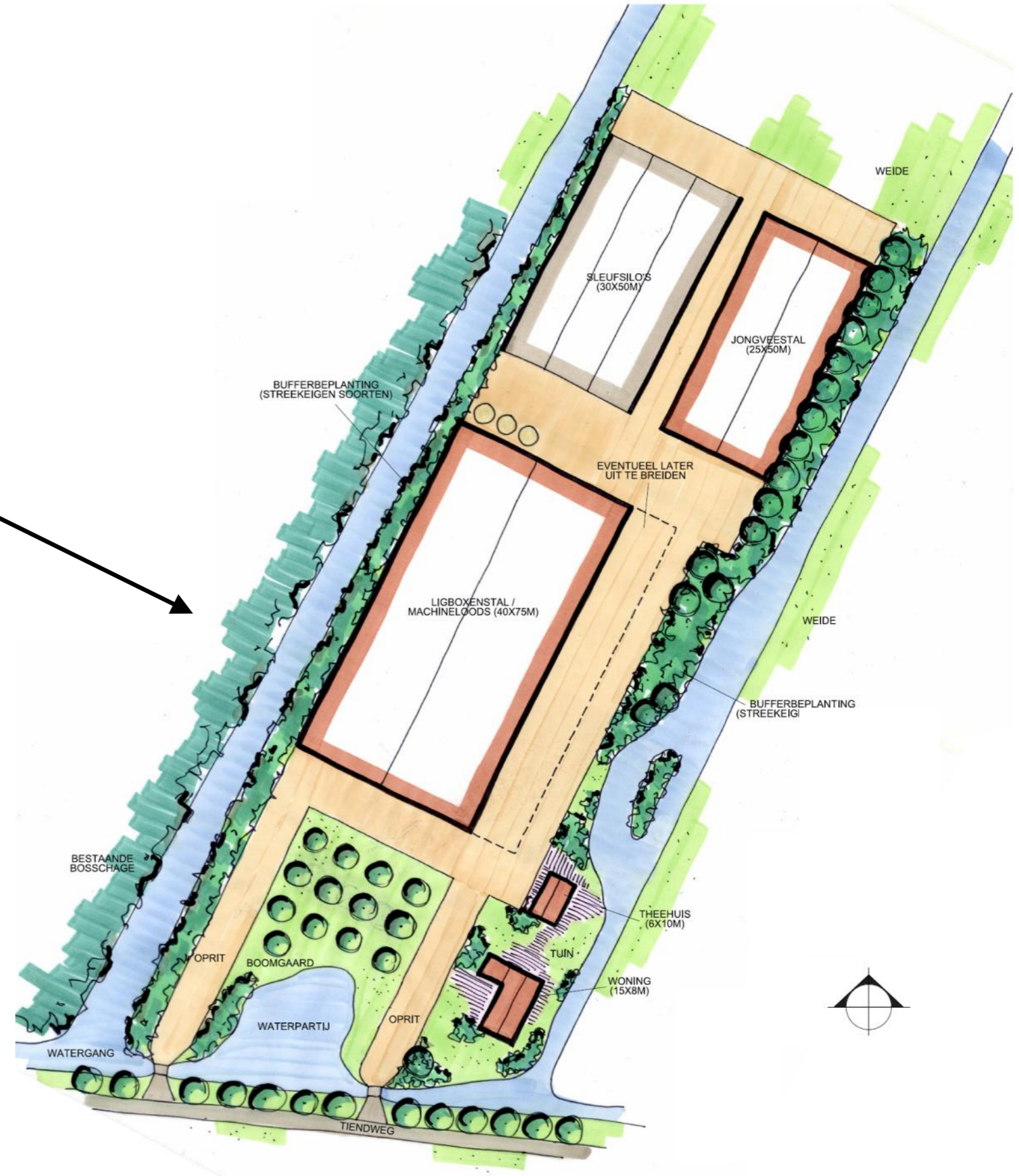
OPTIMALE BEDRIJFSVOERING EN CONTROLE
(Boerderij centraal t.o.v. landerijen)



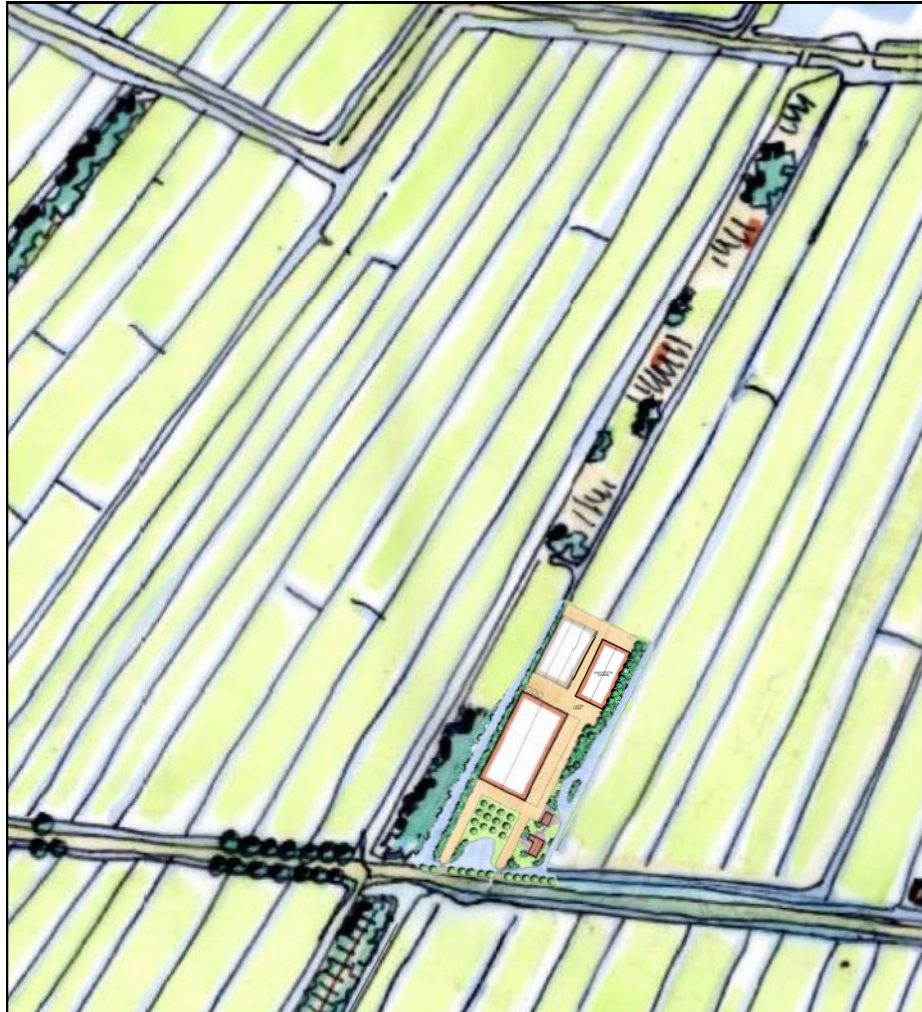
GEEN OPTIMALE BEDRIJFSVOERING EN CONTROLE
(Boerderij aan rand van landerijen)







Optie A



Boerderijcluster met erfbeplanting en ten westen de bestaande volkstuinten.

Beeld vanuit Krimpen aan de Lek (verrommeling) blijft aanwezig.

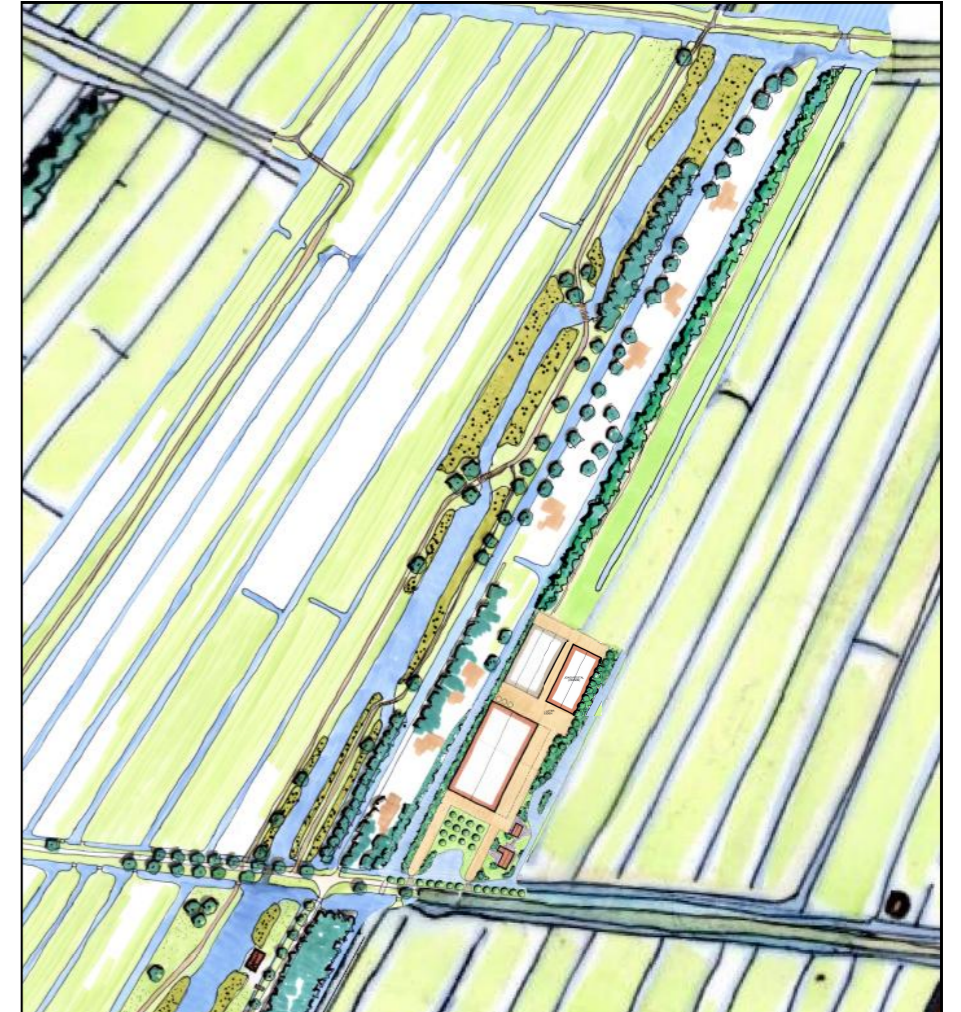
Optie B



Boerderijcluster met ten westen de bestaande volkstuinten, welke afgeschermd zijn door een streekeigen beplantingsstrook.

De beeldkwaliteit vanuit Krimpen aan de Lek verbeterd.

Optie C



Boerderijcluster met ten westen de bestaande volkstuinten, afgeschermd door een streekeigen beplantingsstrook. De westzijde van de volkstuinten biedt de mogelijkheid op land van derden een water/rietland te creëren met een recreatief voet/fietspad als onderdeel van een potentiële landgoed ontwikkeling. De volkstuinten worden daarmee afgeschermd.

De beeldkwaliteit van Polder Krimpen verbeterd doordat verrommeling plaats maakt voor streekeigen natuur.

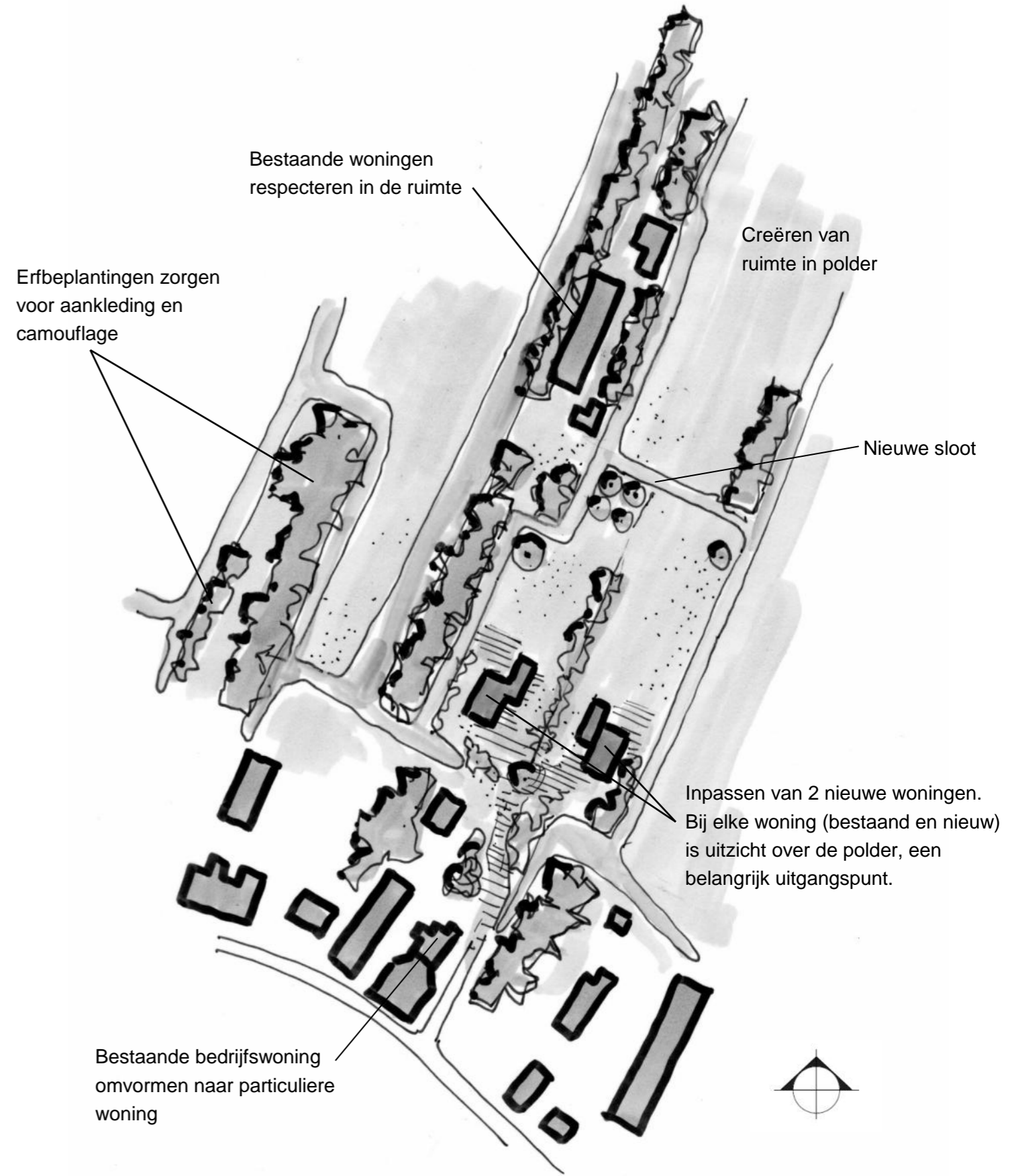
Ontwerputgangspunten



Huidige situatie



Nieuwe situatie

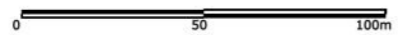
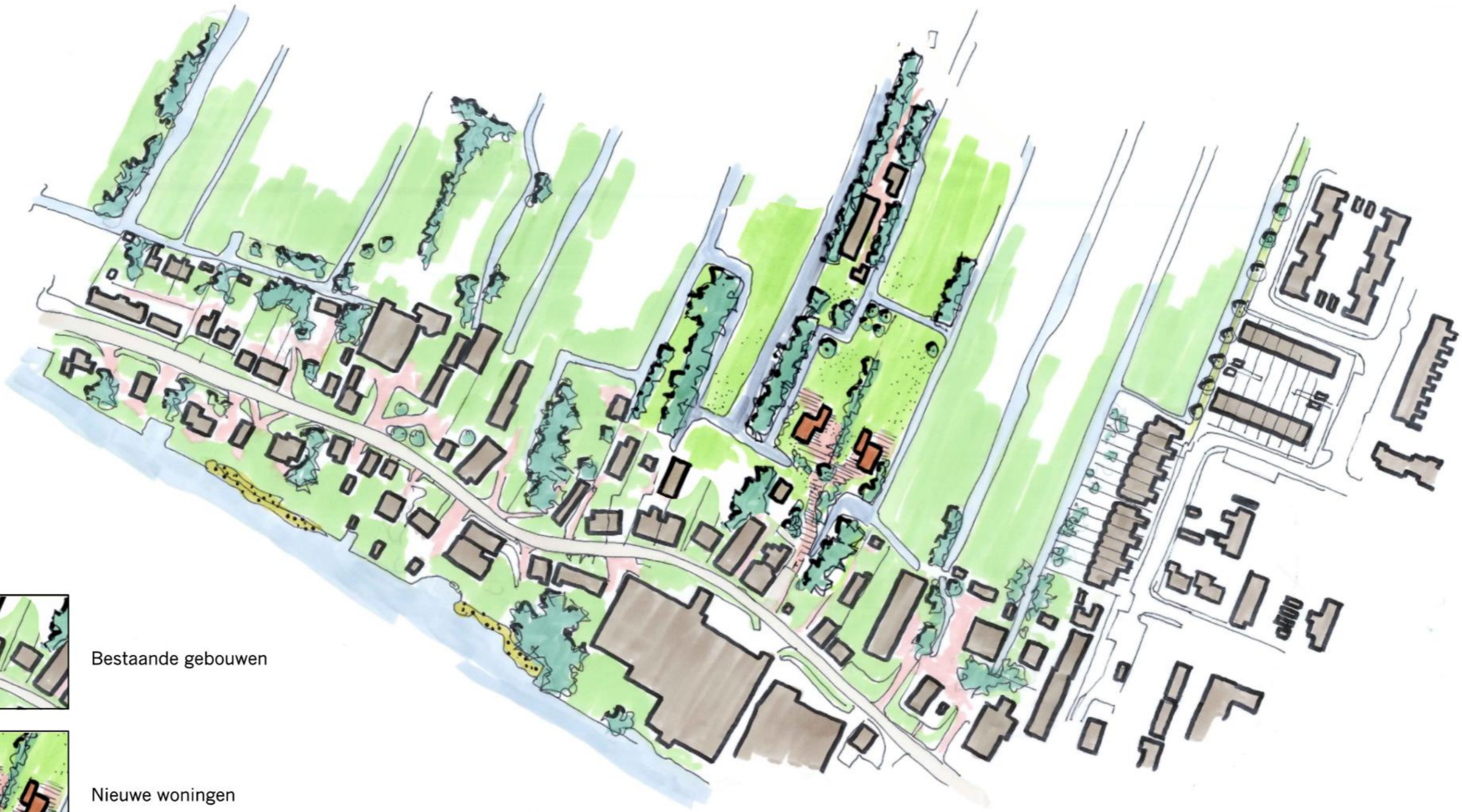




Bestaande gebouwen



Nieuwe woningen





Elzenrij / landschappelijke beplanting



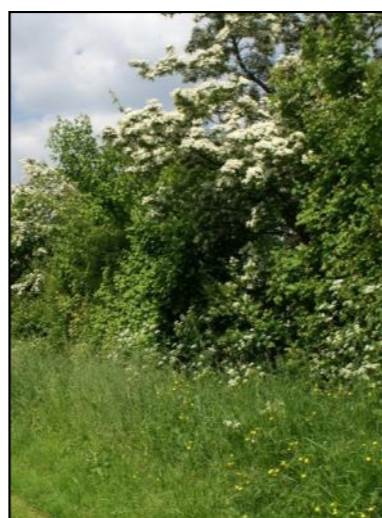
Streekeigen beplanting



Esdoorn (zomer) en Elzen (winter)



Landschappelijke beplanting



Crataegus monogyna en Rosa rugosa 'White pavement'



Elzen en Meidoorn



Landschappelijke beplanting



Natuurlijke oevers



Streekeigen erfbeplanting



Karakteristiek knotwilgenlaantje

Conclusie

De heer A. van der Laan, veehouder aan Middelland 38 te Krimpen aan de Lek heeft een veehouderijbedrijf met verouderde stallen. Er is onderzoek gedaan op de bestaande locatie, consequentie is dat een modern agrarisch bedrijf meer ruimte vraagt dan het huidig complex.

Dit heeft serieuze consequenties voor de directe omgeving rond het nieuwe complex. De ontsluiting via de dijk is niet optimaal. Tevens liggen de landerijen verre van optimaal t.o.v. de boerderij. Vanuit bedrijfskundig oogpunt is het wenselijk de ontsluiting via de Tiendweg te laten plaats vinden. Tevens biedt dit perspectief de boerderij centraal t.o.v. het land te leggen. Deze positie sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Polder Krimpen.

De positie langs de Tiendweg kan consequenties hebben voor de ruimtelijke beleving van het open veenweide gebied. Uit nader onderzoek blijkt positionering nabij de bestaande strip volkstuinen het best. Dit houdt de ruimtelijke beleving optimaal en biedt de mogelijkheid de ontsierende strip volkstuinen aan de het zicht onttrekken, waarmee landschappelijk herstel mogelijk wordt. De locatie heeft tevens een centrale ligging voor de landerijen ook anticiperend op uitbreiding hiervan in westelijke richting. Het biedt hiermee de grootste kans om een goed bedrijf met toekomst te realiseren en daarmee behoud van het veenweide landschap van de Polder Krimpen.

Naast de agrarische onderneming is er de ambitie dagbesteding aan te bieden voor mensen met een verstandelijke beperking en voorlichting over het boerenbedrijf te kunnen geven aan een breed publiek inclusief scholen. Ontsluiting via de Tiendweg biedt hierbij ook perspectief omdat dit tevens een recreatieve route betreft.

Op de bestaande locatie van het verouderde agrarisch bedrijf is met de verplaatsing naar de Tiendweg ruimte ontstaan voor twee nieuwe woningen, gebruikmakend van de ruimte voor ruimteregeling. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd t.a.v. het wegnemen van verrommeling, hetgeen de beeldkwaliteit en woonomgeving ter plaatse ten goede komt.



© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl
