

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Donkerstraat 15 Ravenswaaij

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke context plangebied	4
2.2. Beschrijving huidig plangebied	5
Zicht op de locatie vanuit de omgeving	5
De oprijlaan	6
Bebouwing en beplanting op het erf	6
3. LANDSCHAPSBELEID	7
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren	7
3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'	8
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
Planbeschrijving	9
Het planconcept voor de landschappelijke inpassing	10
De bomenlaan	10
Beplanting op het erf.....	11
Beplanting aan de randen	11
Tuinvorming.....	11

1. INLEIDING

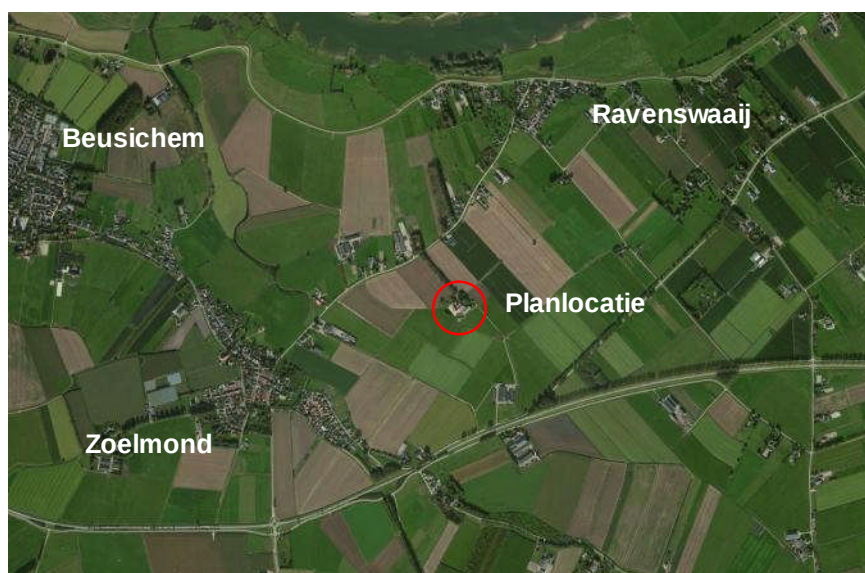
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van wonen. De monumentale boerderij op het perceel wordt gerestaureerd waarbij de later (aangebouwde) agrarische bebouwing verwijderd wordt. Een bestaande woning wordt herbouwd en het perceel wordt uitgebreid met twee nieuwbouwwoningen in traditionele stijl. Het resultaat van de ontwikkeling is een klein wooncluster binnen de historische omgeving van het plangebied.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan buitengebied te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

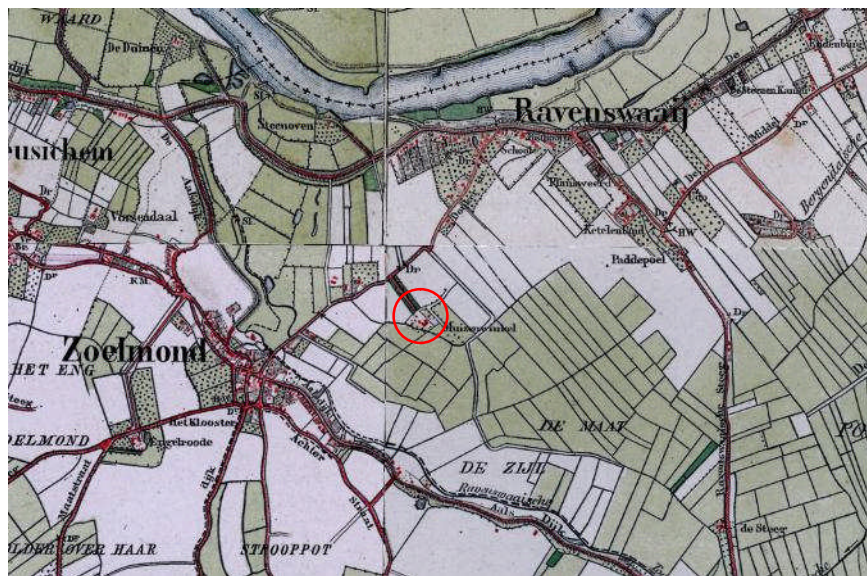
De planlocatie ligt tussen de dorpen Zoelmond en Ravenswaaij, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het perceel ligt op een verhoging in het landschap en heeft een eigen oprijlaan vanaf de Donkerstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door de dorpen, het buitengebied met agrarische bedrijvigheid en de dijken en linten die er tussendoor lopen.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in woord en beeld.



Historische topografische kaart (1900) van het plangebied. (kadem.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke context plangebied

Het plangebied ligt aan de Donkerstraat, ten zuiden van het dorp Ravenswaaij, in het buitengebied van gemeente Buren. Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De Donkerstraat is uit buitenweg waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen liggen. Het loopt van Zoelmond tot aan Ravenswaaij waar het aansluit op de Lekbandijk. De straat en de planlocatie liggen op de oeverwal langs de dijk, waar ook Ravenswaaij op is gelegen. De bedrijfsactiviteiten van dit hoger gelegen gebied bestaan voornamelijk uit akkerbouw en fruit- en bometeelt. De lager gelegen komgronden ten zuiden van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden. Ter hoogte van de Donkerstraat zijn op kleine afstand relatief veel hoogte verschillen te vinden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2. Beschrijving huidig plangebied

De planlocatie betreft een oud landgoed genaamd 'Muizenwinkel'. Het voormalige landgoed bestond uit huize Muizenwinkel waar later een lagere boerderij tegenaan is aangebouwd. Tevens zijn diverse loodsen toegevoegd ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het erf met het huis en de loodsen wordt ontsloten middels een oprijlaan die vervolgens op de Donkerstraat aansluit. Het ensemble vormt een bijzonder geheel in het landschap.

Zicht op de locatie vanuit de omgeving

Het huidig ensemble van de oprijlaan en het erf met de boerderij en bijgebouwen is vanuit verschillende plekken in de omgeving te zien. De reden hiervoor is de hogere ligging van het ensemble op een terp en het open agrarisch landschap rondom het plangebied. Door de opgaande beplanting op het erf zijn echter enkel de dakvlakken van de gebouwen te zien vanuit de omgeving. Onderstaande foto's illustreren dit.



Zicht op de planlocatie vanaf de Prinses Margrietstraat.



Zicht op de planlocatie vanuit het dorp Zoelmond.



Zicht op de planlocatie vanaf de Donkerstraat.

De oprijlaan

De boerderij met bijgebouwen ligt aan het einde van een oprijlaan. Deze oprijlaan sluit enerzijds aan op het erf, anderzijds op de Donkerstraat. Aan weerszijden van de oprijlaan staat een bomenrij met volwassen bomen, die door de ligging in het open landschap een beeldbepalend landschappelijk element vormt. Tegenover de entree van de oprijlaan, aan de overzijde van de Donkerstraat, ligt de begraafplaats van Ravenswaaij.



De oprijlaan naar de boerderij.

Bebouwing en beplanting op het erf

Op het erf staat de oude boerderij, huize Muizenwinkel, waaraan later een woning en een loods is aangebouwd. Rondom dit samengestelde gebouw staan nog drie vrijstaande loodsen. Aan de rand van het erf ligt een mestput. De landschappelijke beplanting van het plangebied bestaat uit de bomenrijen langs de oprijlaan en diverse struweel en bomen rondom de boerderij en bijgebouwen. Aan de zuidoost zijde van het erf is recent een bomenrij aangeplant. Doordat de achterkanten naar het landschap staan en door de opgaande beplanting rondom het cluster heeft het ensemble een introvert karakter.



De boerderij met de woning en de deels aangebouwde loodsen.

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren (2011) van toepassing. Dit ontwikkelingsplan beschrijft de karakteristieken van het lokale landschap en biedt concrete handvatten voor de inpassing van ruimtelijke projecten in het buitengebied. Het is daarmee een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en biedt de gemeente tevens een toetsingskader voor landschapsplannen.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst de gewenste ontwikkelingsrichting van de verschillende deelgebieden van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden, waar de openheid voorop dient te staan en waar het landschap ruimte biedt aan recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling. Het plan pleit bovenal om de variatie binnen het landschap te versterken, de banden tussen gebieden te versterken en ruimtelijke kwaliteit te stimuleren.

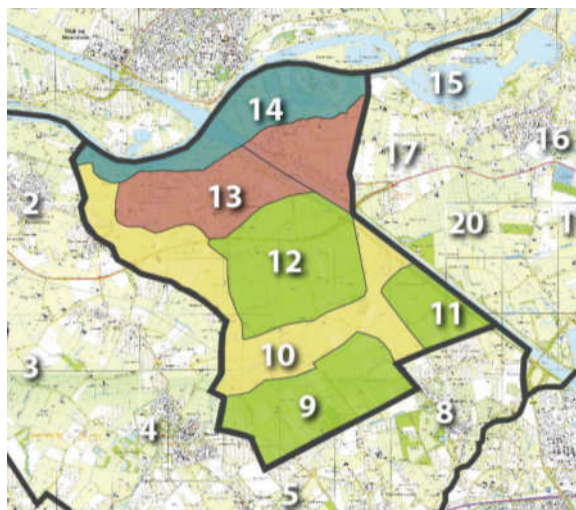


Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Rijswijk's weidse rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als Rijswijk's weidse rivierenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de grootschalige weidebouwgebieden. Deze zorgen voor een typerende weidsheid van het landschap. Daarnaast zijn er verbrede agrarische bedrijvigheid gecombineerd met andere functies zoals recreatie en buiten wonen.

3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'

Binnen het weidse rivierenlandschap ligt de planlocatie op in het deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'. In dit gebied staat het karakteristieke grondgebruik op de oeverwallen voorop. Tegenwoordig is dat fruitteelt en boomteelt met verspreide bebouwing. De Donkerstraat, tussen Ravenswaaij en Zoelen, wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen weids en kleinschalig.



Het weidse rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie ligt in het deelgebied van de oeverwal met de dorpen (13).

Voor de verevening kunnen streekeigen landschapselementen worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het deelgebied van onderhavige planlocatie zijn dit lijnvormige landschapselementen zoals hakhoutsingels langs struinpaden langs dijken, weilanden en akkers. Bij de dorpen kunnen dorpsgaarden worden aangelegd ter versterking van het karakteristieke dorpsbeeld.

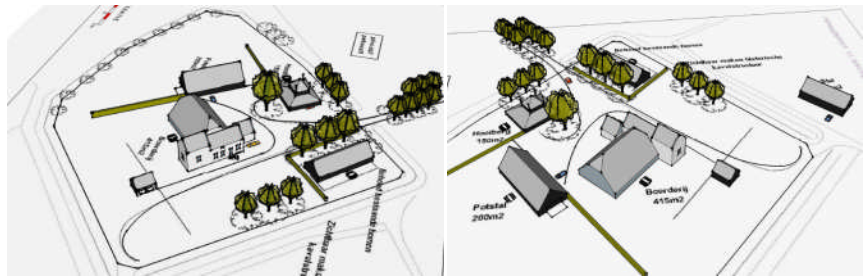
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar een behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfspvormen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Ook dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden. Onderstaande tekening laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Planbeschrijving

De agrarische functie van het ensemble wordt vervangen door een woonbestemming met in totaal 4 woningen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt in oude luister hersteld waarbij latere aanbouwen worden verwijderd en de voormalige donjon en bakhuys worden gereconstrueerd. In de naastgelegen potstal wordt een woning gerealiseerd, en er worden twee woningen en een werktuigenberging aan het ensemble toegevoegd. Het erf wordt een gemeenschappelijke ruimte met de toegang tot de 4 woningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling vraagt om een gedegen inpassing in het landschap.



Vogelvluhtillustraties van de voorgenomen plannen (afb. Architectenbureau H. van der Wielen).

Het planconcept voor de landschappelijke inpassing

Het planconcept dat aan het landschapsplan ten grondslag ligt, gaat uit van het behoud van het bijzondere en monumentale karakter van het ensemble. De oprijlaan met de bomenrijen, en het erf met de bomen en de historische bebouwing vormen tezamen een bijzonder element in het buitengebied van Buren. Zeker door de zichtbaarheid van het ensemble vanuit diverse plekken in de omgeving is het van belang dat het bijzondere karakter als uitgangspunt wordt genomen voor onderhavig landschapsplan.

De bomenlaan

De bomenrijen langs de oprijlaan zijn het behouden meer dan waard. De oprijlaan en de bomen vormen een bijzonder lijnvormig element, te meer omdat het in het open landschap is gelegen en daardoor beeldbepalend is voor de omgeving. De boomkronen zijn aansluitend en vormen hierdoor een groen aanzicht, maar door het ontbreken van ondergroei zijn er doorzichten mogelijk naar het achtergelegen landschap. Om deze doorzichten te behouden is het belangrijk om de bomen vrij te houden van ondergroei. Onderstaande foto's illustreren het doorzicht.



Het doorzicht onder de bomen van de oprijlaan. Zodra het achterstaande maïs geoogst is, zal het zicht tot aan de naastgelegen boomgaard reiken.

Beplanting op het erf

In het midden van het erf staat een beeldbepalende solitaire boom. In de voorgenomen transformatie, komt de boom in het midden van de centrale ruimte te staan. De boom markeert hierdoor het centrale erf en vormt hierdoor een wezenlijk onderdeel. Het behoud van de boom is derhalve belangrijk voor het plan.



Te behouden solitaire boom op het erf.

De overige volwassen bomen op het erf worden behouden indien de nieuwbouw van de woningen dit toelaat. De voortuinen van de woningen worden naar inzicht van de bewoners ingericht. Gezien het introverte karakter zullen de voortuinen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Beplanting aan de randen

De volwassen bomen aan de randen van de terp worden eveneens behouden, om zo te voorkomen dat het ensemble kaal in het landschap komt te liggen. Hierbij wordt de ondergroei opgeschoond zodat ruimte ontstaat voor de bomen om uit te groeien. Het samenspel van te behouden boomgroepen en open plekken leidt tot veranderende doorzichten vanuit de omgeving. Het toepassen van strakke laanstructuren is op deze plek ongepast gezien de informele opzet van het cluster. Daarnaast zou een laanstructuur concurrentie met de bomenlanen langs de oprijlaan aangaan, wat afbreuk doet aan het unieke karakter van het laatstgenoemde.

Tuinvorming

De tuinen aan de achterzijde van de woningen grenzen aan het open landschap. De tuinen omzoomen met hoge hagen doet afbreuk aan het zicht op het cluster en is derhalve ongewenst. De terp loopt namelijk over in het omliggende land en geeft de bewoners uitzicht naar buiten. Om een besloten gedeelte in de tuinen te creëren is er de mogelijkheid om een (terras) gedeelte af te schermen met hagen. Een deel van de achtergevel blijft op deze manier zichtbaar en de overgang tussen de terp en de omgeving blijft gespaard van harde grenzen in het landschap.