

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Woerdsestraat 8 Kerk Avezaath

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
3. LANDSCHAPSBELEID	6
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren	6
3.2. Deelgebied 'Stroomrug van Erichem en Kerk Averaath'	7
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
Voorzijde (straatzijde) van het perceel	9
Inpassing van de tweede bedrijfswoning	9
Begrenzings met het omliggend agrarisch landschap.....	10

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om het bouwvlak van de planlocatie te splitsen en te vergroten. De planlocatie bestaat uit een melkveebedrijf en een manege op een gezamenlijk bouwvlak. Het melkveebedrijf is hier van oudsher in bedrijf geweest en heeft zich ontwikkeld tot de huidige omvang. De manege is ooit ontstaan als tweede tak naast het melkveebedrijf maar heeft zich in loop der jaren ontwikkeld tot een op zichzelf staand bedrijf. Om de manege voort te kunnen zetten en uit te kunnen breiden is een splitsing van het bouwvlak noodzakelijk. Daarnaast dient het bouwvlak te worden vergroot ten behoeve van de uitbreidingen van de manege. Voor deze bedrijfsplannen dient het bestemmingsplan van het plangebied te worden gewijzigd.

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 huidig 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

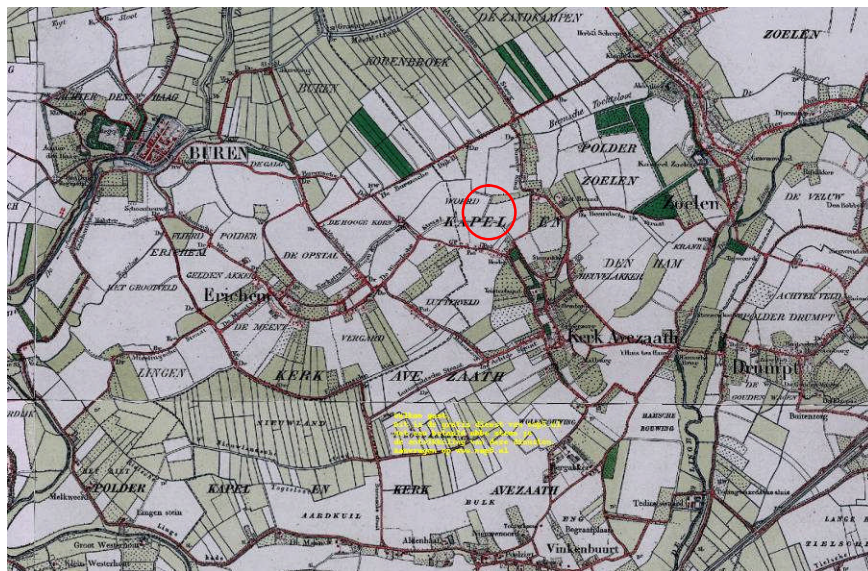
De planlocatie ligt ten noorden van het dorp Kerk Avezaath, in het buitengebied van de gemeente Buren, provincie Gelderland. Het ligt aan de Woerdsestraat, een buitenweg die verschillende agrarische bedrijven en woningen ontsluit. De omgeving van het plangebied wordt derhalve gekenmerkt door het halfopen landschap met voornamelijk een agrarische functie.



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.



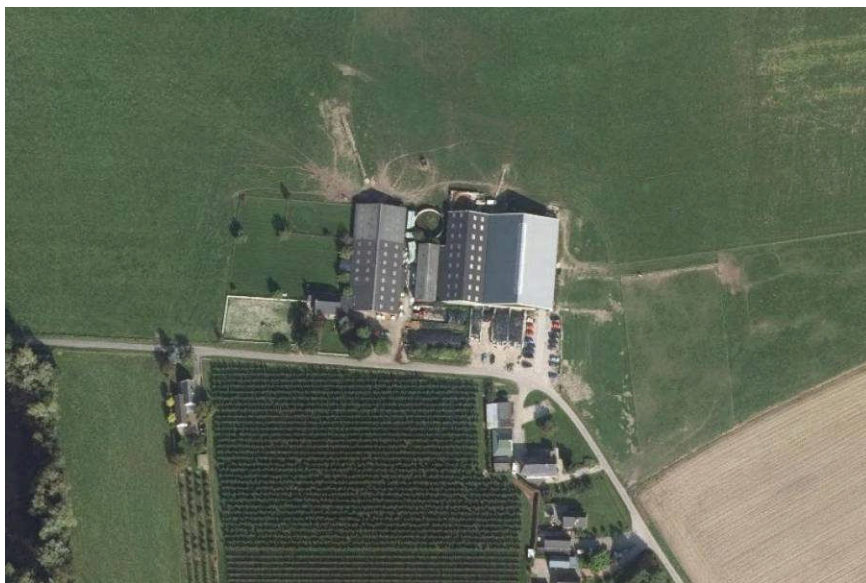
Historische topografische kaart (1900) van het plangebied. (kadem.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke context plangebied

Het plangebied ligt aan de Woerdsestraat, ten noorden van het dorp Kerk Avezaath, 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 Woerdsestraat is een buitenweg waaraan verschillende bedrijfs- en woonerven liggen in een lage dichtheid. In groter verband gezien ligt de straat en planlocatie op de stroomrug tussen Buren en Zoelen. De bedrijfsactiviteiten van dit hoger gelegen gebied bestaan voornamelijk uit akkerbouw en fruit- en bometeelt. In de lager gelegen komgronden ten zuiden van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2. Beschrijving huidig plangebied

Het plangebied bestaat uit een bedrijfskavel met erfverharding en verschillende agrarische bedrijfsgebouwen. Naast een melkveestal en opslagloodsen ligt open opslag aan de zuidzijde van het perceel langs de weg. Tevens is aan deze zijde het parkeren ten behoeve van de activiteiten van de manege gelegen. Ten westen van de bedrijfsbebouwing ligt de bedrijfswoning met privétuin.



Aanzicht planlocatie komend vanuit het zuiden (links) en het erf aan de voorzijde langs de weg.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan open weidegronden en fruit- en boomgaarden. Ook aan de overzijde van straat ligt een boomgaard. Hierdoor is het landschap redelijk besloten in dit gebied. Landschappelijke beplanting op het erf bestaat uit enkele solitairen en struweel aan de straatzijde. Behoudens enkele solitairen op de weiden ten noorden van de woning staat de bedrijfsbebouwing open in het landschap.

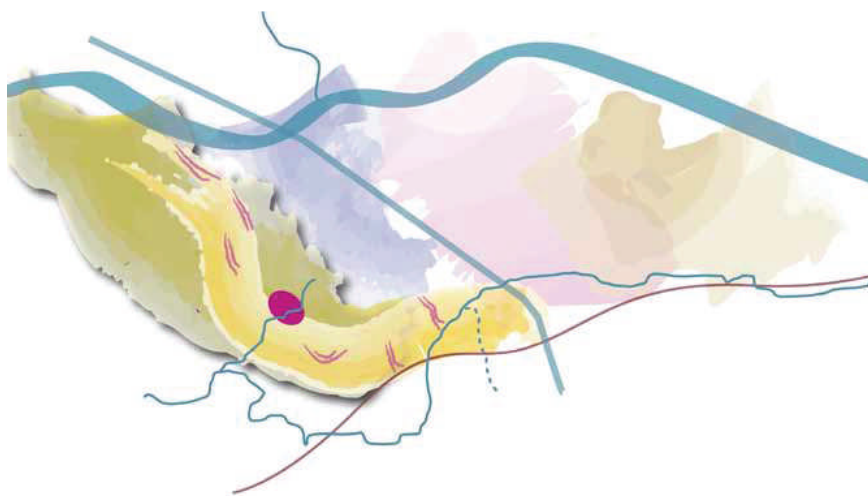
Naast de splitsing van het bouwvlak zal de manege worden uitgebreid met enkele aaneengesloten rijhallen en stallen, zodat één bouwvolume ontstaat. Daarnaast is een tweede bedrijfswoning en een parkeerplaats aan de Woerdsestraat voorzien. De buitenbak wordt verplaatst van de westzijde (naast de bestaande bedrijfswoning) naar de oostzijde van de planlocatie.

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.



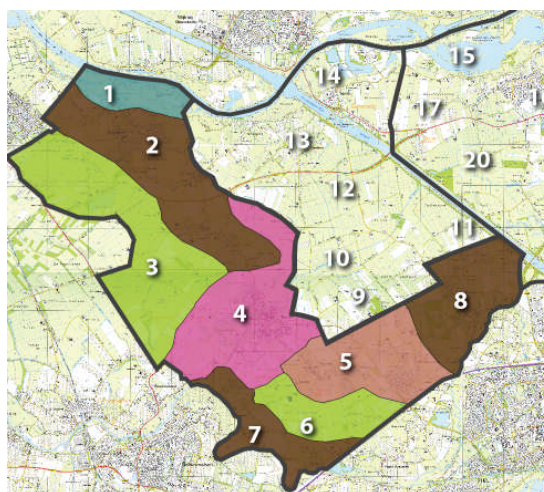
Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Buren's historische rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als het historisch rivierenlandschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door een lange stroomrug die in een boog van Zoelen naar Beusichem loopt. De dorpen op de relatief smalle stroomrug bestaan historisch uit twee parallelle wegen met lintbebouwing erlangs. Tussen de dorpen ligt het buitengebied met akkerbouw, fruit- en boomteelt op de stroomruggen en weiden in de lagere komgronden. In het midden van het gebied ligt de kern Buren aan het riviertje de Korne, die de stroomruggen doorsnijdt. De

zichtlijnen vanuit de dorpen over het lager gelegen landschap van de komgronden doet het landschap groots en weids aandoen.

3.2. Deelgebied 'Stroomrug van Erichem en Kerk Averzaath'

Binnen het historische rivierenlandschap behoort de planlocatie tot het gebied van 'Stroomrug van Erichem en Kerk Averzaath'. Dit gebied wordt beschreven als een plek waar productiemogelijkheden voor fruitteelt en akkerbouw voorop staan. Daarnaast kunnen paden worden aangelegd langs lijnvormige landschappelijke elementen zoals kromakkerranden en doornenroosingels. Ook kunnen de bermen van de buitenwegen worden aangewend voor laanbeplanting zodat dorpen aan elkaar worden geregen. Escomplexen dienen open te blijven zodat de kromakkers zichtbaar en beleefbaar blijven. Bovenal staat de cultuurhistorie van het gebied hoog in het vaandel. Nieuwe woonvormen zijn hier niet aan de orde. De ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfsvormen bij de agrarische bedrijven dient landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening.



Het historisch rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie behoort deelgebied 'Stroomrug van Erichem en Kerk Averzaath' (5).

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 akkerrandpaden, paden langs singels van hondsroos en sleedoorn langs flauwe oevers, en dreefgaarden. Daarnaast kunnen dorpsgaarden bij de kernen worden aangelegd te versterking van cultuurhistorisch beeld.

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 bedrijfstypen 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.



Onderhavige landschappelijke inpassing beoogt het perceel in te bedden in zijn omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een representatieve voorzijde aan de Woerdsestraat en een zachtere, landschappelijke afronding aan de west- en oostkant van het perceel waarbij aansluiting gezocht wordt met het omliggend gebied.

Voorzijde (straatzijde) van het perceel

Aan de voorzijde van het perceel wordt de uitbreiding en de nieuwe entree van het manegecomplex gerealiseerd. Daarnaast wordt een parkeerplaats voor bezoekers op het erf aangelegd. Om het perceel aan de straatzijde een logische afronding te geven wordt een beukenhaag met overstaanders (essen) op de perceelsgrens aangeplant.

De geschoren beukenhaag van ten hoogste 1,0 meter hoog zorgt voor een ruimtelijke begrenzing van het perceel en voorziet het manegecomplex van een groene plint. De ruimte tussen de verharding van de weg en de beukenhaag wordt ingezaaid met gras, zodat dit aansluit bij de overige bermen langs de Woerdsestraat en de wegen in de omgeving.

Om het zicht vanaf de Woerdsestraat op de bebouwing van het manegecomplex te verzachten, worden overstaanders in de haag aangeplant. De boomkronen breken het zicht op de gevel, zonder dat de bebouwing geheel aan het zicht onttrokken wordt. De overstaanders dragen bovendien evenals de geschoren haag bij aan een logische ruimtelijke afronding van het agrarisch erf. Vanaf grotere afstand bezien, zorgen de bomen voor een groen beeld met op enkele plekken een doorzicht naar het erf.

Inpassing van de tweede bedrijfswoning

Aan de Woerdsestraat is een tweede bedrijfswoning voorzien. De woning wordt met een langsgewel evenwijdig aan de weg gesitueerd, in de bocht van de straat. Om de privétuin rondom de woning af te bakenen, wordt eveneens een geschoren beukenhaag op de grenzen van het woonperceel aangeplant. Op de hoek van het woonperceel wordt een solitaire bakenboom aangeplant als markering van de hoek. De beplanting rondom het woonperceel leidt tot een heldere verdeling tussen het woongedeelte met privétuin en het bedrijfsgedeelte van de manege en draagt tevens bij aan een heldere inbedding van de woning aan de straat en zijn omgeving.

Begrenzings met het omliggend agrarisch landschap

Vanuit de omgeving zal de nieuwbouw van de manege slechts beperkt zichtbaar zijn. Door de fruitboomgaarden en windsingels aan de Burensedijk, Tielseweg en de Noordereind is de planlocatie niet te zien vanaf deze wegen. Enkel vanaf een klein deel van de weg Noordereind zal een deel van de manege en de buitenbak te zien zijn. Ook vanaf de oostzijde van de Woerdsestraat zal de uitbreiding te zien zijn. De volgende foto's illustreren dit.



Zicht op de planlocatie en toekomstige uitbreidingen vanaf de Woerdsestraat (links) en vanaf de weg Noordereind.

Om de uitbreiding van de manege en bijhorende voorzieningen aan deze zijden van een passende landschappelijke inpassing te voorzien, worden twee bomenrijen van essen aangeplant. Net als aan de straatzijde zorgen de boomkronen voor een gefilterd zicht op de bedrijfsbebouwing; het verzacht het beeld zonder de bebouwing geheel weg te stoppen achter een groene afscheiding. Aan de zijde van de nieuwe buitenbak wordt tevens een groene haag van 1,5 meter hoog aangeplant die het perceel eveneens van een groene plint voorziet. De haag loopt door tot aan de kopgevel van de werktuigenberging. Ook hier zorgen de bomen en haag vanaf grotere afstand bezien, voor een groen beeld met op enkele plekken een doorzicht naar de bebouwing, erf en buitenbak.