

GEMEENTE MAASDRIEL

Toelichting landschappelijke inpassing

Molen Achterdijk 3 te Well



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Beschrijving planlocatie.....	5
2.3. Beoogde ontwikkeling planlocatie	6
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
3.1. Inpassing noord- en westzijde.....	8
3.2. Inpassing van de oostzijde (de rundveestallen)	9
3.3. Inpassing van de voorzijde (de straatzijde)	9

Bijlage: tekening landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende landschappelijke inpassing is de voorgenomen bedrijfsontwikkeling en -uitbreiding van zuivelboerderij Den Eelder. De planlocatie betreft een agrarisch (zuivel)bedrijf aan de Molen Achterdijk 3 te Well, gemeente Maasdriel.

In het geldende bestemmingsplan en wijzigingsplan voor het buitengebied van Maasdriel is voor de betreffende locatie een agrarisch bouwperceel opgenomen. Door de gestage productiegroei en gewenste bedrijfsverbreding is een uitbreiding van de zuivelmakerij noodzakelijk. Dit is vereist voor de continuïteit en werkgelegenheid van de zuivelboerderij. Voorts is rundveestal 1 (1983) verouderd en dringend aan vervanging toe vanwege onder andere de hedendaagse en toekomstige dierenwelzijnseisen. Vervanging en vernieuwing van de rundveestal in combinatie met vergroting van de zuivelmakerij en het opnemen binnen het bestemmingsvlak van de erfinrichting en beplanting evenals voeropslag, bassins en silo, maken een vergroting van het bouwperceel noodzakelijk.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en vast te leggen. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt ten noorden van de kern Well, in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. Het ligt aan de Molen Achterdijk, een provinciale weg die van Well en Ammerzoden naar het noorden loopt, en vervolgens aansluit op de provinciale weg N322 nabij Gameren. De planlocatie ligt op circa een kilometer van de dorpsrand van Ammerzoden.



Ligging plangebied (luchtfoto Bing Maps).

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de beoogde plannen worden toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 3 de voorgestane landschappelijke inpassing besproken.



Zicht op de planlocatie met links de dubbele bomenlaan van de Molen Achterdijk.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

De planlocatie ligt aan de Molen Achterdijk, ten noorden van de kernen Well en Ammerzoden, in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. De Molen Achterdijk is een provinciale weg (N832) en loopt vanaf de provinciale weg N322 nabij Gameren richting het zuiden. Uiteindelijk sluit de weg aan op de kruising van de Bernseweg met de Weigraaf. Deze wegen lopen vervolgens tot in de kernen van resp. Ammerzoden en Well.



Ligging locatie aan de Molen Achterdijk (Google maps).

De planlocatie maakt deel uit van de landschapszone komgrond en kenmerkt zich door de open structuur met lange wegen met straatbeplanting en solitaire erven, deels met beplanting.

Komgrond bestaat uit zeer zware rivier- of zeelei. In het westelijke rivierkleilandschap is de verkaveling strookvormig en langgerekt. De gronden worden bijna overal als grasland gebruikt, alleen de oeverwallen zijn als akkerland te gebruiken. Den Eelder beschikt over een zeer ruim huiskavel en het bedrijf beoogd waar mogelijk een weidegang voor de melkkoeien. Door deze bedrijfsvoering is het bedrijf niet alleen functioneel passend in het buitengebied, maar draagt het bedrijf ook bij aan het beheer van het karakteristieke beeld van het kommenlandschap.

2.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie betreft een zuivelboerderij met melkvee, waar zuivelproducten worden geproduceerd. De bestaande bedrijfsopzet is compact en bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen, stallen en opslag. De locatie wordt omgeven door voornamelijk grasland. Aan de noordzijde ligt de Hoofdwatering, een hoofdwatergang. Aan de westzijde van het perceel ligt een A-watergang. Aan de overige zijden wordt het erf begrensd door smallere watergangen (B en C-watergangen).

Het erf van de boerderij is compact bebouwd en ligt op enige afstand van de weg. Tussen het erf en de weg liggen weiden en de toegangen tot het erf. Langs deze toeritten staan hagen of randen met bodembedekkers en bomenrijen (overstaanders). De Molen Achterdijk wordt begeleidt door brede bermen met aan beide zijden van de weg een dubbele bomenlaan. Het aanzicht van het agrarisch erf wordt daardoor bepaald door de doorzichten tussen de bomen. Bij het naderen van de planlocatie is tussen bomen zicht naar de toeritten en de bedrijfsbebouwing. Pas ter hoogte van de bebouwing ziet de passant of bezoeker de gevels zonder dat er boomkronen voor staan.

Aan de overige zijden wordt het erf grotendeels door groensingels van streekeigen beplanting omgeven. De perceelsranden zijn beplant met bomenrijen met dichte ondergroei van diverse struweelbeplanting. Het zicht vanuit de omgeving wordt derhalve bepaald door het aanwezige groen, temeer omdat de planlocatie buiten de Molen Achterdijk enkel zichtbaar is van grote afstand. Onderstaande foto's illustreren het erf en de landschappelijke beplanting.



Zicht op de westzijde van het perceel, gezien vanaf de Molen Achterdijk.



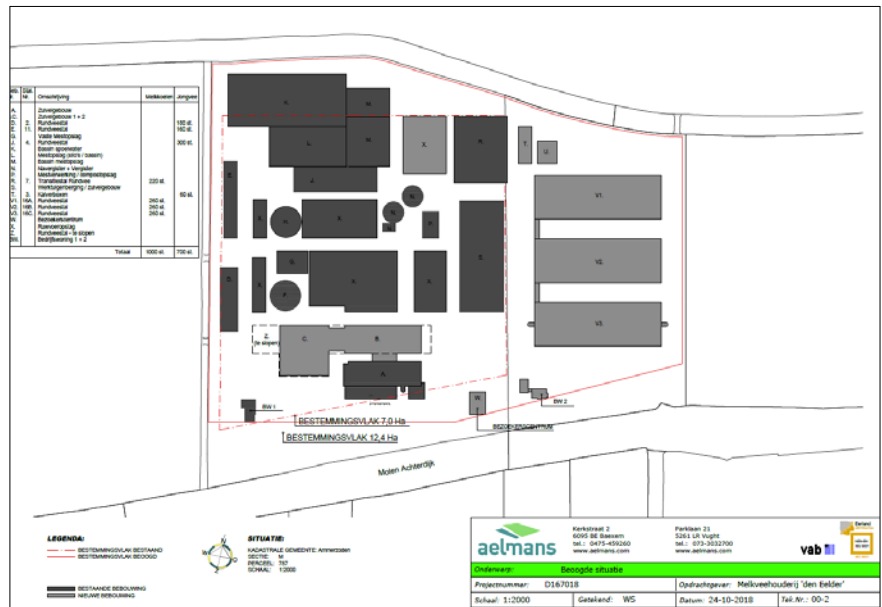
Zicht op de groensingels (Links) en de entree van het erf met bomenrijen.

2.3. Beoogde ontwikkeling planlocatie

Vervanging/vernieuwing van de rundveestallen in combinatie met vergroting van de zuivelmakerij maken een vergroting van het bouwperceel noodzakelijk. Ook wordt alle voer-, en mestopslag, erfbeplanting en retentievoorziening, die nu nog buiten het bouwperceel liggen, binnen het bouwperceel opgenomen. Tevens is aan de zuidzijde van het erf een bezoekers- en kenniscentrum en een tweede bedrijfswoning voorzien. Vanuit de geplande rundveestallen hebben de koeien de vrijheid om naar en in de weiden te lopen. Verbindingen tussen de stal en de weide is daarom noodzakelijk. Onderstaande schetsen illustreren de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijf.



Huidige situatie (tekening Aelmans)



Beoogde ontwikkeling (met groen weggelaten, zie inpassingtekening op de volgende pagina) (tekening Aelmans)

Met het oog op de toekomst is reeds aan de oostzijde, op enige afstand van het bestaande erf, een nieuwe groensingel aangeplant, zodat bij eventuele uitbreiding van het bedrijf de landschappelijke inpassing al enige vorm en omvang zou hebben. Voor de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling is in het volgende hoofdstuk een landschappelijke inpassing uitgewerkt in beeld en een toelichting.



Groensingel t.b.v. de uitbreiding.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder is de tekening van de landschappelijke inpassing weergegeven. Daaronder wordt het plan toegelicht. In de bijlage is een groter exemplaar van de tekening opgenomen.



Landschappelijke inpassing (in de bijlage is een groter exemplaar opgenomen)

3.1. Inpassing noord- en westzijde

De noordzijde is enkel te zien vanaf de weg Delwijnsekade, een weg voor bestemmingsverkeer die op circa 500 meter van de planlocatie ligt. Een dergelijke afstand zorgt voor een beperkt zicht op de stallen en bedrijfsbebouwing. Daarnaast staat aan de noordzijde van het perceel, langs de Hoofdwetering, een groensingel van bomen en diverse struweelbeplanting. De singel zorgt voor een groen aanzicht van het erf en de bebouwing, waarbij slechts enkel de kappen en silo's boven de beplanting uitsteken. Het erf is aan deze zijde hierdoor reeds goed landschappelijk ingepast, passend bij de karakteristieken van het kommenlandschap. Het aanplanten van extra groen aan deze zijde zou geen meerwaarde geven aan de landschappelijke inpassing van het bedrijf en is daarom onnodig. Regulier onderhoud is voldoende om de singel verder te laten uitgroeien.

De westzijde van het agrarisch perceel is zichtbaar vanaf de Molen Achterdijk (het verlengde van de provinciale weg) en in mindere mate vanaf grote afstand vanaf de Delwijnsekade. Ook aan deze zijde zijn de perceelsranden beplant met bomenrijen met ondergroei. Met name ter hoogte van de bestaande stallen staan reeds volwassen bomen die het zicht op het erf en de bedrijfsbebouwing vrijwel volledig ontnemen. Ook aan deze zijde is geen extra beplanting benodigd. Te meer omdat aan de west- en noordzijde het huidige erf niet verandert. De volgende foto's illustreren de bestaande singels.



Bestaande groensingels langs de westelijke perceelsrand.

3.2. Inpassing van de oostzijde (de rundveestallen)

Aan de oostzijde is de nieuwe rundveestallen voor melkkoeien voorzien. De stallen worden met de kaprichting evenwijdig aan de Molen Achterdijk gebouwd. In het verleden is reeds een nieuwe groensingel aangeplant zodat de stallen niet 'kaal' in de weide komen te staan. De groensingel heeft al enige omvang (zie foto's paragraaf 2.3) en zullen met regulier onderhoud nog verder uitgroeien. Hierdoor worden de stallen grotendeels aan het zicht onttrokken, en zal uiteindelijk enkel de bovenkant van de kappen boven het groen uitsteken.

De stallen krijgen een open verbinding met de weiden rondom het erf zodat de koeien zelf kunnen kiezen voor een weidegang. Daarom zijn ter hoogte van de bestaande dam in de sloot uitsparingen in de groensingel gemaakt. De uitsparingen zorgen daarnaast voor een kleine doorkijk naar de stallen, zodat het achterliggende agrarisch erf voor een klein deel zichtbaar en de bedrijfsvoering herkenbaar blijft. De agrarische functie is passend in deze omgeving en mag derhalve gezien worden. Te meer omdat de stallen met extra zorg worden vormgegeven vanwege de toekomstige bezoekersfunctie (zichtstal).

Aan de zuidzijde is de bestaande groensingel doorgetrokken. Eenmaal volgroeid zorgt de singel ook aan de voorzijde voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe stallen, waarbij ook hier een uitsparing in de singel zorgt voor een onbelemmerde weidegang van de koeien.

3.3. Inpassing van de voorzijde (de straatzijde)

Zuivelboerderij 'den Eelder' heeft een oriëntatie op de Molen Achterdijk, aan de zuidzijde van het perceel. Hier liggen de twee entrees tot de boerderij, de zuivelmakerij en de bedrijfswoning, en in de toekomst ook het bezoekerscentrum en tweede bedrijfswoning. Een passende vormgeving en landschappelijke inpassing van deze voorzijde is dus voor zowel de zuivelboerderij als voor de omgeving en het landschap van groot belang. Het vormt namelijk het visitekaartje van het agrarisch bedrijf.

Het bedrijfserf ligt op een afstand van 50-100 meter van de weg. De tussenruimte is vormgegeven met weiden met twee bijzondere elementen. Tussen de weiden liggen twee toegangswegen met bomenlanen en hagen aan beide zijden van de verharding. Deze inrichting vormt een nette entree tot de bedrijfswoning, boerderij en bedrijfserf en dient derhalve behouden te blijven.

Aan de zuidoostzijde wordt het bedrijfserf uitgebreid met een bezoekerscentrum, een tweede bedrijfswoning en de rundveestallen. Tevens wordt de huidige rundveestal vervangen voor een uitbreiding van de zuivelmakerij, maar vanwege de ligging achter het bestaande zuivelbedrijf is deze uitbreiding slechts deels zichtbaar vanaf de weg. Aan de straatzijde wordt de zuivelmakerij beperkt uitgebreid. Hierdoor wordt de verharding ten behoeve van parkeren naar het zuiden opgeschoven. Ten zuiden van de verharding wordt een nieuwe haag aangeplant waarbij de huidige bomen, indien mogelijk, worden opgeschoven zodat deze wederom in de haag komen te staan (overstaanders). Tegenover de entree van de zuivelmakerij worden nieuwe bomen in de haag geplant.

De voorgevels van het bezoekerscentrum en de woning worden in ongeveer dezelfde rooilijn voorzien als de zuivelmakerij, op circa 50 meter van de weg. Beiden zijn vóór de bestaande groensingel gepland, zodat deze singel voor een scheiding zorgt tussen het agrarisch erf de geplande bebouwing. Daarnaast zorgt de bestaande groensingel voor een groen decor voor de woning en het centrum, gezien vanaf de Molen Achterdijk en de toegangsweg. De toegangsweg zorgt voor de ontsluiting van beide gebouwen, waarbij de parkeervoorzieningen achter de gebouwen zijn voorzien. De bomen langs de toegangsweg blijven behouden, evenals de solitaire bomenrij (zonder ondergroei) tussen het bezoekerscentrum en de woning.



Uitsnede van de landschappelijke inpassingstekening.

Zowel het bezoekerscentrum als de tweede bedrijfswoning krijgen een passende omkadering middels een geschoren haag van circa 1,0-1,5 meter hoog. De haag geeft beide gebouwen een groene 'plint' zodat ze niet kaal in de weide komen te staan. Daarnaast zorgt de haag voor een scheiding tussen het bezoekersgedeelte en de privétuin van de woning. Hierbij worden overstaanders in de haag naast de woning geplaatst om het zicht op de zijgevel van de woning te verzachten; de boomkronen filteren het zicht op de gevels zonder dat ze geheel verdwijnen achter het groen.

Ten slotte zorgt een bomenrij (zonder ondergroei) voor een nieuwe lijn in de bestaande sequentie van laanbeplanting haaks op de Molen Achterdijk. Het is namelijk uitbreiding van het bestaande principe van de bomenrijen in de ruimte tussen het erf en de weg. De boomkronen geven samen met de bomenlanen langs de weg een gefilterd zicht op de bedrijfsbebouwing, zonder dat de locatie geheel aan het zicht wordt onttrokken. De zuivelboerderij blijft zodoende voor de passant en de bezoeker herkenbaar.

Het gekozen planconcept voor de landschappelijke inpassing leidt op de 2 relevante schaalniveaus tot een passende landschappelijke inrichting:

- Op regionale schaal wordt de schaal, maat en de functionalistische uitstraling van het weidelandschap van de komgronden weerspiegelt in de uniforme en consequente toepassing van dichte singelaanplant met overstaanders. De randbeplanting versterkt het karakter van het grootschalige landschap en de vorm en richting van de blokverkaveling zoals die ter plaatse kenmerkend is. Vanaf grotere afstand bezien wordt met de aanplant de introverte opzet van het erf versterkt, wat kenmerkend is voor de besloten agrarische bedrijfskavels die veelal solitair zijn gelegen in het komgebied.
- Plaatselijk wordt aan de voorzijde het erf gericht naar de entree en de weg. Hier wordt met de situering van bebouwing en beplanting de ruimtereeks en benadering van het erf passend vormgegeven. De kleinschalige bebouwing en omringende beplanting op de eerste lijn nabij de weg, geven de bedrijfslocatie een passend aanzien. De daarachter gelegen bebouwing van grotere schaal wordt voldoende aan het zicht onttrokken, waardoor ondanks de schaal van het totale complex toch sprake zal zijn van een herkenbare en passende agrarische uitstraling.

