

Landschappelijke uitgangspunten Achterdijk 66b en Oostromsdijkje 3, 3a en 3b te Werkhoven

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Achterdijk 66b en Oostromsdijkje 3, 3a,3b te Werkhoven.

Datum : 24 september 2018. Wijz. 1 nov 2018, status concept2

Aanleiding: Verzoek van de initiatiefnemers en gemeente om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor de percelen Achterdijk 66b en Oostromsdijkje 3, 3a en 3b te Werkhoven, waar een bestemmingsplan-procedure wordt gelopen vanwege sloop agrarische bebouwing en verandering agrarische percelen.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011

Omgevingsvisie Kromme Rijnstreek 2017

Ligging in de streek

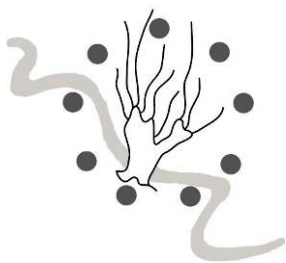
Het betreft twee locaties; te weten een perceel aan de Achterdijk 66b en percelen aan het Oostromsdijkje 3, 3a en 3b, allen gelegen in het buitengebied van Werkhoven.



Luchtfoto schaal ca 1:5000

Nieuwe functie

Op de percelen aan het Oostromsdijkje staan nu meerdere agrarische opstallen van verschillende eigenaren. Voor de ponyboerderij is parkeervoorziening gewenst die veilig gesitueerd wordt en waarbij dan veilig uitzicht naar de weg een vereiste is. Een aantal opstallen worden gesloopt waardoor er ruimte op het erf ontstaat. Op de andere locatie aan de Achterdijk wordt ook gesloopt en daar kan dan gezamenlijk vanuit de regeling ruimte voor ruimte, een woning voor teruggebouwd worden. Maatwerk met versterken ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Onderliggend landschap

Algemeen: Bebouwing ligt aan het lint van de weg en is compact van aard aan het Oostromsdijkje en wat ruimer en iets verder van de weg aan de zuidwestzijde van de Achterdijk. Het is een open gebied met ruime kavels in een langwerpige structuur. Begroeiing bestaat voornamelijk uit de laanbeplanting langs de wegen en de beplanting op de erven. Bosblokken komen wel voor maar zijn klein en verder ver gelegen buiten het plangebied. Langs sloten staan hier en daar nog knotbomen als wilg en es. Het meeste grond in de buurt is in gebruik als weiland, sedumteelt, akkerland en laagstamfruitteelt. Door de openheid voelt het gebied aan als grootschalig.

Bestaande erven

De locatie aan de Achterdijk bestaat nu uit een veldschuur met paardenbak, heg, verharding en weiland. De locatie op het Oostromsdijkje bestaat uit een ensemble van boerderij, stallen, schuren waarbij -een aantal- van voorheen verschillende eigenaren, paardrijbakken, grasland en verharding. Hier is een ponyboerderij gevestigd. Één schuur staat met de zijgevel tegen de weg aan gebouwd wat zorgt voor gevaarlijke situatie bij in en uitrijden van het erf. Hierdoor is ook een (te) brede in en uitrit ten opzichte van het erf ontstaan.



Luchtfoto huidige percelen Achterdijk 66b



en Oostromsdijkje 3, 3a en 3b

Kansen

Aan de Achterdijk kan ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd door opheffen van de paardenbak en verwijderen verharding. Daarnaast kunnen landschapselementen worden toegevoegd die naast een erfstructuur ook de landschapsstructuur versterkt en zo ook de kwaliteit versterkt / verhoogt.

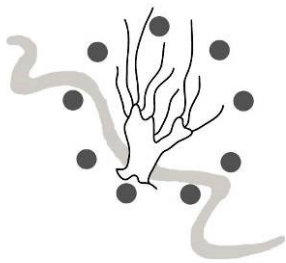
Een gebouw met materiaalgebruik passend in en met landelijke uitstraling voegt kwaliteit toe.

Aan het Oostromsdijkje zitten op erfniveau de kansen in het ontstenen van het erf. Een aantal schuren gaan weg en de inrit kan volgens normale proporties worden aangelegd. De boerderijsetting ten opzichte van de weg wordt verbeterd doordat de schuur die tegen de weg ligt wordt verwijderd. Het erf krijgt wat meer "ruimte" zodat parkeren wat nu naast de boerderij gebeurt dan naar parkeren op het erf gaat. Landschappelijk kan de structuur en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door toevoegen van landschapselementen passend in de streek.

Kwaliteiten

De kwaliteiten op de Achterdijk 66b bestaan uit een verzorgde veldschuur met paardenbak en weilanden en knip- en scheerheg. De uitstraling van de veldschuur als zodanig is er, maar kan fors worden verbeterd.

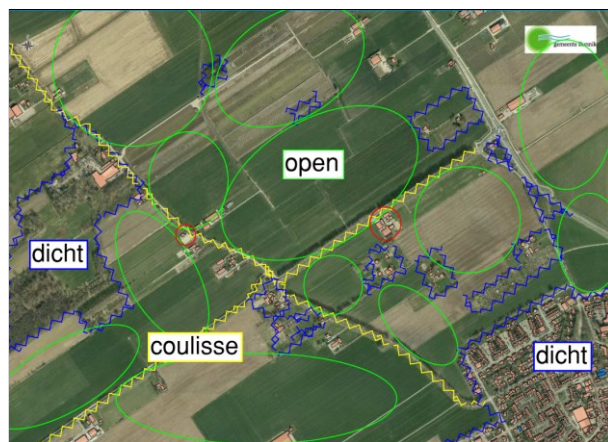
Kwaliteiten van het erf op Oostromsdijkje 3, 3a en 3b zijn met name het herkenbare erfensemble met boerderij, stallen en schuren aan het lint. En de ruimte om op eigen erf meer ruimtelijke kwaliteit te halen. De plaats van het erf direct aan het lint van de weg in het onderliggend landschap, en de open structuur van de omgeving worden als principes voor de landschappelijke uitgangspunten gebruikt. Waarbij toevoeging van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op beide locaties mogelijk is. Daarbij geldt dat landschapsrichting, erfherkenning en plaats in het landschap belangrijk zijn.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Richting van het onderliggend landschap



Open, halfopen, coulisse, dicht



Bebouwingslijn aan het lint van de Achterdijk: zuidwestzijde wat ruimer van de weg, aan de noordoostzijde direct aan de weg.



Bebouwingslijn aan het lint van het Oostromsdijkje Direct aan de weg.

Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijng gebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Dichter bij het erf meer cultureel, verder van het erf af meer landschappelijk / natuurlijk.

Principes en uitgangspunten landschappelijke inpassing Achterdijk 66b

Landschappelijke structuren en richting van het landschap behouden en benadrukken.

Landschapsbeeld moet herkenbaar zijn met landschapselementen die horen in dit landschap.

Compact erf aan het lint, in de zone waarbinnen de gebouwen aan de Achterdijk nu ook staan, rekening houdend met voldoende afstand tot omliggende agrarische bedrijven.

Gebouw moet met noklijn de landschapsrichting volgen.

Ondergeschikte uitstraling van gebouw met schuurachtige sfeer in materiaal en verschijningsvorm.

Openheid achterland behouden.

Functionele en eenvoudige uitstraling bij verharding.

Principes en uitgangspunten landschappelijke inpassing Oostromsdijkje 3, 3a en 3b

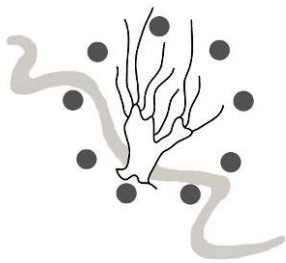
Boerderij ensemble herkenbaar in het landschap.

Minder bebouwing ten behoeve van erf maat en - schaal verbetering.

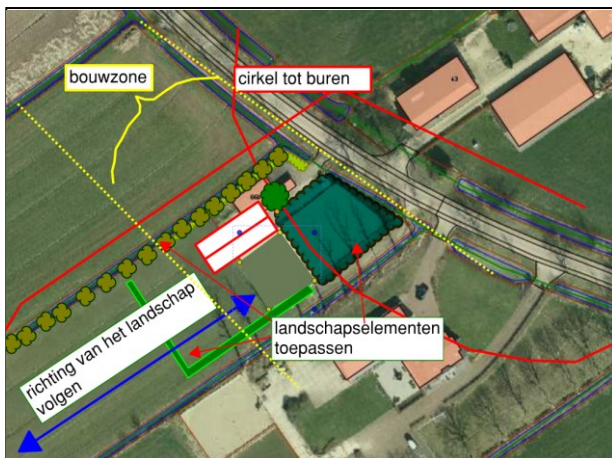
Van parkeren naast de boerderij in het zicht tegen de weg aan, naar parkeren op het erf.

Aanbrengen landschapselementen voor erfbegrenzing en –verzachting van het erf en in het landschap.

Waarbij het vergroenen de harmonie tussen het erf en het omliggend landschap vergroot.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

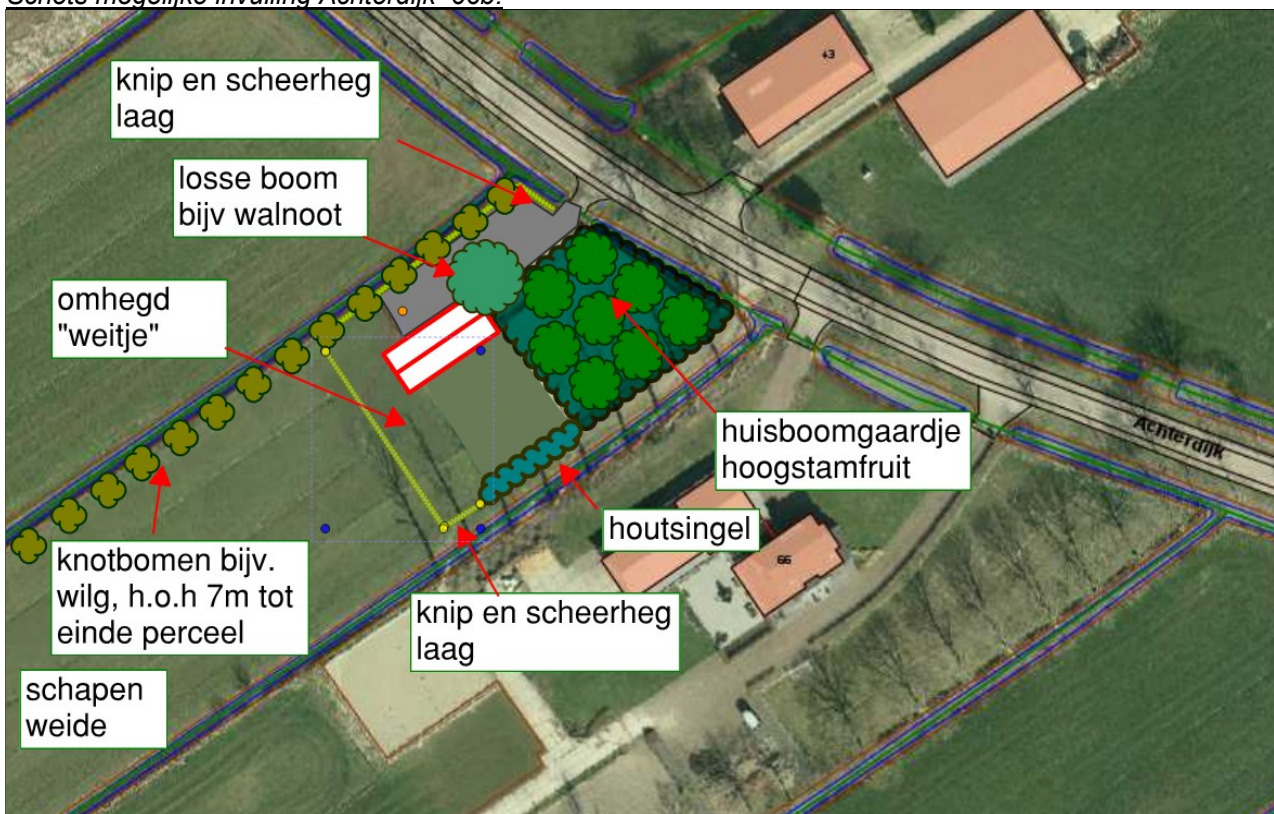


Verbeelding principes Achterdijk 66b



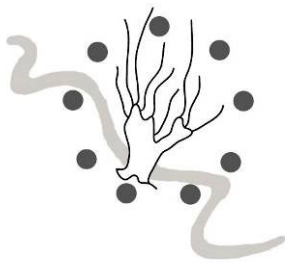
Verbeelding invulling landschappelijke structuur Achterdijk 66B

Schets mogelijke invulling Achterdijk 66b:

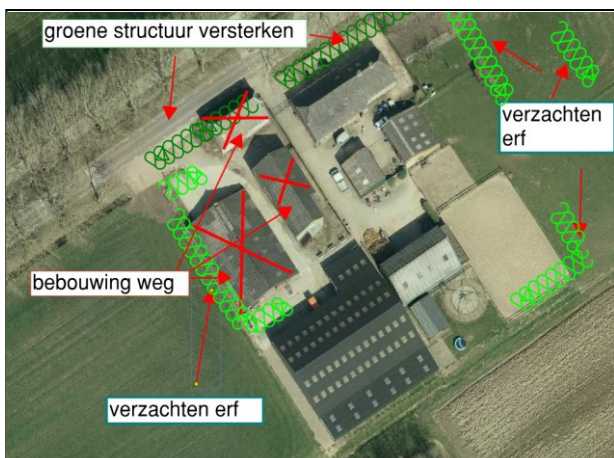


Uitleg mogelijke invulling:

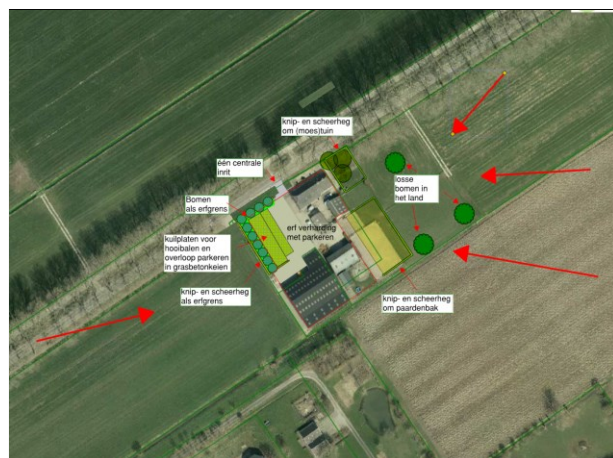
- Knotbomen langs de sloot, bijvoorbeeld knotwilg. H.o.h. 7m tot einde perceel.
- Hoogstamfruit, uit appel, pruim, peer gemengd of per soort met streekcrassen, daaronder gras.
- Landschappelijke heg van bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn.
- Losse boom: bijvoorbeeld walnoot, linde of iep.
- Houtsingel gemengd met streeksoorten als zwarte els, boswilg, hondsroos, vlier, hazelaar, gelderse roos, sleedoorn. Breekt het zicht en voegt biodiversiteit toe.
- Omhegd weitje is de tuin die dan van buitenaf niet opvalt en ruimte biedt voor de bewoners om daar hun leefruimte te maken.
- verharding functioneel en niet opzichtig in kleur.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

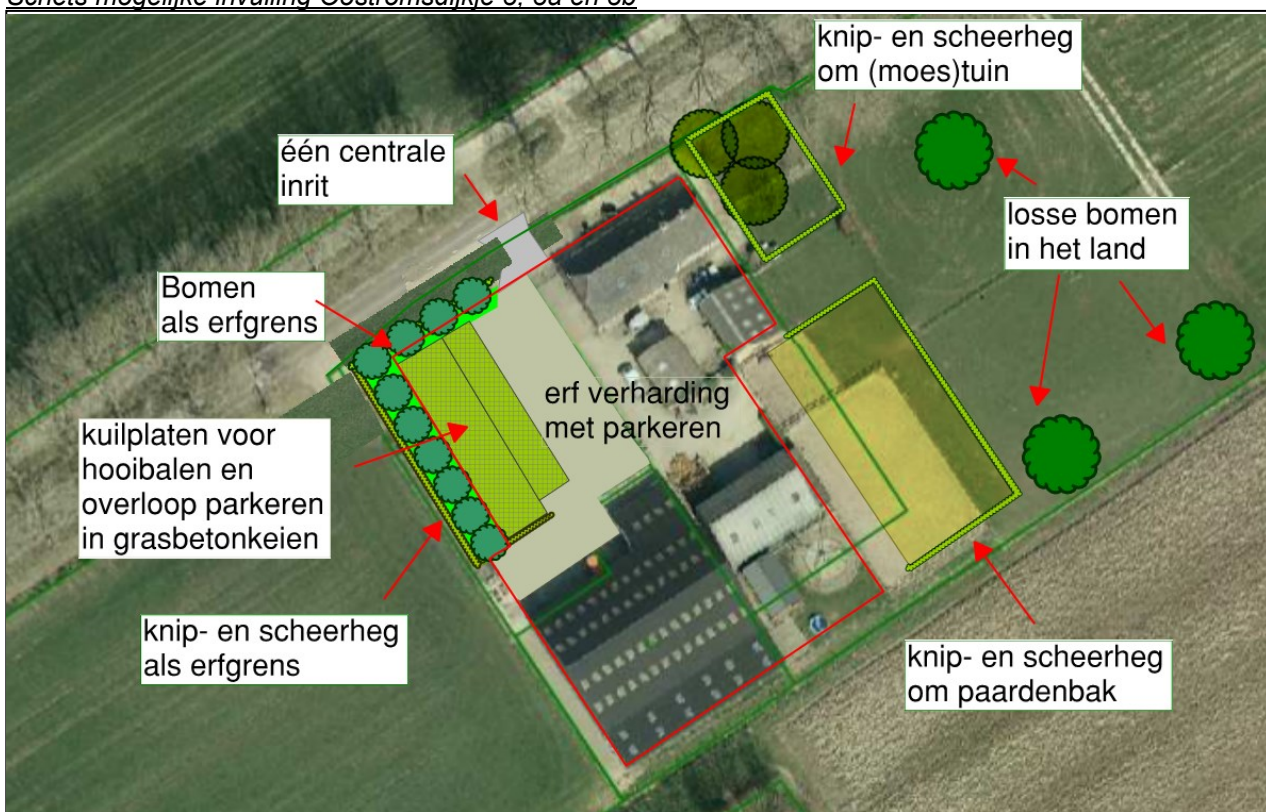


Verbeelding principes Oostromsdijkje 3, 3a en 3b



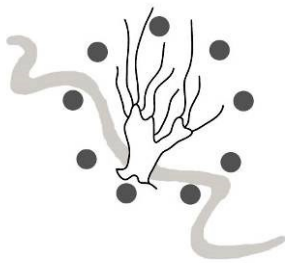
Verbeelding invulling landschappelijke structuur Oostromsdijkje 3, 3a en 3b

Schets mogelijke invulling Oostromsdijkje 3, 3a en 3b



Uitleg mogelijke invulling:

- Bomen langs de erfgrans; kunnen hoogstamfruitbomen zijn, maar ook gewone bomen bijvoorbeeld linde.
- Landschappelijke knip-en scheerheg van bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn.
- Losse bomen: bijvoorbeeld walnoot, linde of iep. Breekt het zicht en voegt biodiversiteit toe.
- Omhegde (moes)tuin met knip en scheerheg. Bijv liguster, haagbeuk, veldesdoorn.
- Deels omhegde paardenbak. Soorten als meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn.
- Verharding functioneel en niet opzichtig in kleur. Door afbreken schuren zijn er minder inritten nodig en erf kan nu centraal ontsloten worden met duidelijke veilige uitrit. Terreinverharding voor toegang en parkeren.
- Opslag hooibalen binnen bouwblok en terrein kan worden verzacht door toepassen van grasbetonkeien.
- Overloop parkeren in grasbetonkeien.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Voor advies over toe te passen soorten, plantafstanden en maatvoering kan altijd contact worden opgenomen.

Bunnik, 1 november 2018, concept2

Met vriendelijke groet,

W. Jaaltink

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap