

Landschappelijke uitgangspunten Graaf van Lynden van Sandenburgweg 16 Cothen

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : LSUP Fam Van de Horst, Graaf Van Lynden van Sandenburgweg 16 , Cothen

Datum : 20 januari 2017, status definitief

Aanleiding:

Verzoek van gemeente Wijk bij duurstede, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het agrarisch bouwblok aan de Graaf van Lynden van Sandenburglaan 16 Cothen. Voor dit perceel wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid vanwege vergroting agrarisch bouwblok, waarbij dan landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingplan wordt vereist.

Gehanteerd beleid

- LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)
- BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)
- Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied
- Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Onderliggend landschap

De boerderij ligt in het Kromme Rijnlandschap op de Houtense stroomrug. Het is een open gebied met boerderijen en schuren dicht op de weg. De boerderijen liggen dwars op de weg. De kavelrichting en – grootte is onregelmatig. Het groen dat aanwezig is ligt vooral op de erven of langs watergangen. Afwisselend komen percelen weiland, laagstamfruit en akkers voor. Het zijn compacte erven met de bebouwing dicht bij elkaar. De erven zijn meestal blokvormig.

De gebouwen zijn vaak fors en ruim; de erven dus ook. De erfbeplanting is doorgaans niet uitgebreid. Enkele grote bomen, singels of heggen en fruitbomen zijn karakteristiek voor dit gebied. De boerderijen zijn in het open agrarisch landschap goed waarneembaar.

Zicht op het erf en zichtlijnen

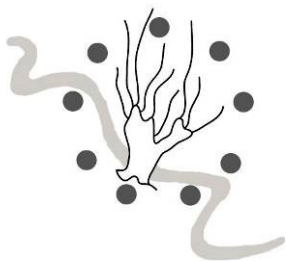
Dit erf ligt tussen de provinciale weg en het Langbroekerweteringgebied. De ruimtelijke beleving is half omsloten met de bossen van Hardenbroek en Weerdesteyn. Het landschap is daardoor minder wijds in vergelijking tot het stroomruggenlandschap aan de zuidzijde van de provinciale weg. Het erf ligt sterk in het zicht door de ligging aan de provinciale weg. De afstand dat het erf zichtbaar is wordt beperkt door een bosperceel aan de westzijde en de elzensingel aan de oostzijde. Het erf ligt vrij in deze half open ruimte.

Huidig erf

De ondergrond bestaat uit een overgang van lichte klei naar zware klei, die zorgt voor een vruchtbare bouwvoor met een deels verminderde afvoer waardoor de afwatering deels door sloten plaatsvindt. De percelen om het erf bestaan uit grasland.

Het is een jong erf dat dateert uit de jaren zestig. Het heeft een boerenwoning en geen boerderij. De noklijn van de woning ligt haaks op de weg. De oorspronkelijke stal ligt met de noklijn evenwijdig met de weg. Verder is er een loopstal aanwezig die weer met de noklijn dwars op de weg ligt en een aantal schuren en stallen die dat ook hebben.

Het erf heeft een inrit die aan weerszijde is beplant met zomereiken. Aan oostkant van het erf tegen de provinciale weg aan is een singel van landschappelijk struweel aanwezig die het zicht op achterliggende sleufsilos deels ontnemt. De singel is redelijk open waardoor je er makkelijk doorheen kijkt. De westzijde van het erf bestaat uit een tuin naast de woning die begrensd wordt met een landschappelijke singel. Ook hier is de singel wat “dun” begroeid, waardoor je er makkelijk doorheen kijkt. Aan de oostzijde is naast de loopstal een houtsingel aanwezig met landschappelijke soorten die het zicht deels breekt op de loopstal. Aan de noordzijde is terreinverharding, opslag van ruwvoer (gewikkelde balen) en een aantal sleufsilos.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Resumerend

Het erf ligt in een open ruimte tussen de landgoedbossen van het Langbroekerweteringgebied in. Beplanting is vooral aan de wegzijde (zuidzijde) en de zuidelijke west- en oostkant aanwezig. Het noordelijk deel is onbegroeid. Het is een jong erf met verspreid staande stallen en schuren en een woning ipv een boerderij. De beplanting bestaat vooral uit landschappelijke soorten die hier thuishoren. De aanwezige houtsingels zijn wat "dun" in hun takken waardoor het een half open beeld geeft.

Kwaliteiten

- Het erf ligt in een mooi decor van de bossen op de rand van het Langbroekerwetering gebied.
- Het erf is duidelijk als boerenerf herkenbaar in de omgeving.
- Oprijlaan met zomereiken.
- Erfgrensbeplanting van houtingels aan drie zijden van het zuidelijk erf.

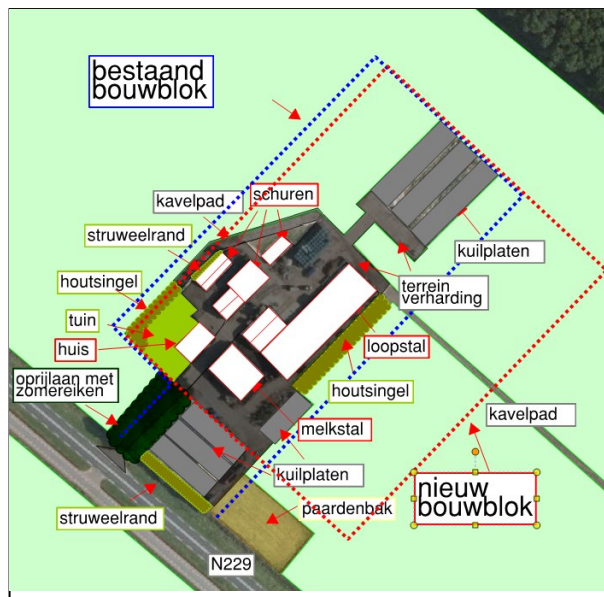
Uitgangspunten algemeen

- Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.
- Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.
- Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

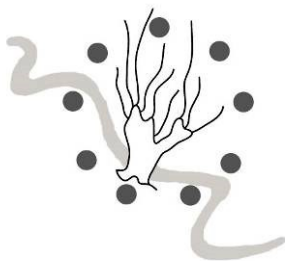
kaarten:



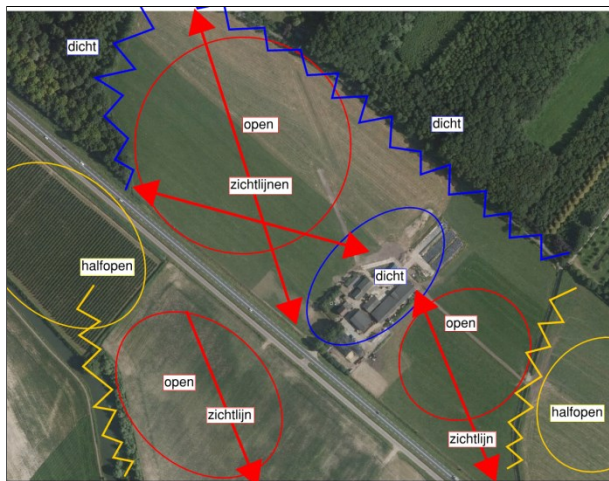
gebiedskaart omgeving Gr.v L.v Sandenburgweg 16



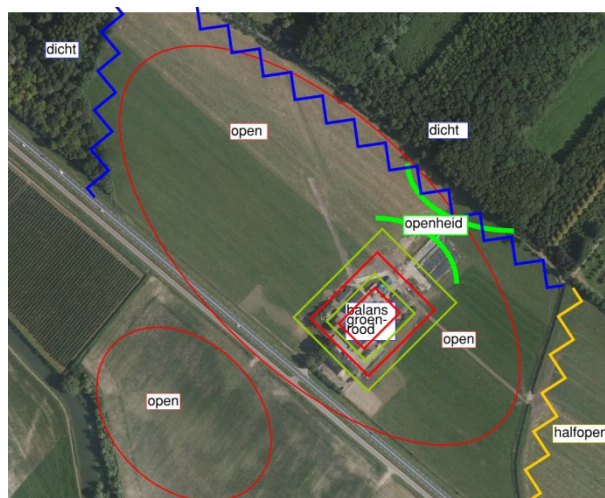
bestaand erf



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



huidige zichtlijnen in het landschap



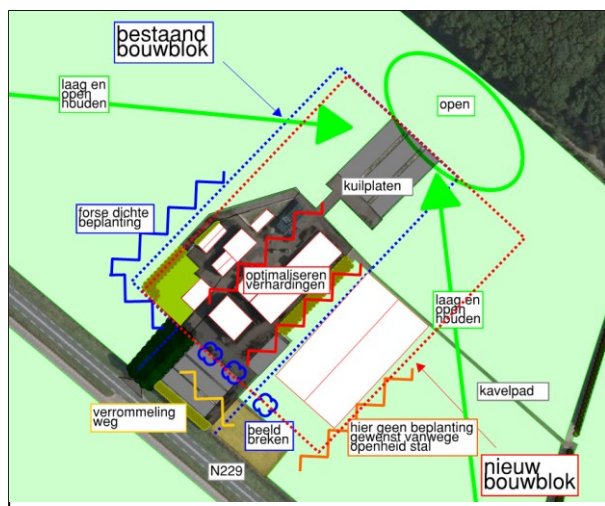
wenselijke ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke uitgangspunten

- De ontwikkeling van het erf volgt zoveel mogelijk de ruimtelijke karakteristiek, die past in het landschapstype.
- Ontwerpen van het totaalplaatje en zoeken naar de juiste verhouding tussen rood en groen. Het ensemble van gebouwen en erfbeplanting. De maat van de groenelementen sluit aan bij de maat van de gebouwen, zodat het een harmonisch geheel wordt.
- Maatwerk oplossingen voor de specifieke ligging en zichtbaarheid vanaf de openbare weg.

Specifiek

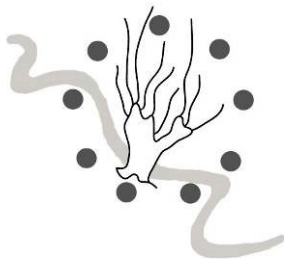
- Het mooiste is als je het erf kunt ervaren als compact en blokvormig, en vrijliggend in de open ruimte.



principe nieuwe beplanting



schets mogelijke invulling



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

- Gebruik van coniferen niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk toegestaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Heggen en singels bieden ook leefruimte aan insecten en kleine zoogdieren. De bestaande singels respecteren en enerzijds uitlaten groeien tot bomenrijen en anderzijds het struweel er tussen verjongen om een gesloten singel te krijgen.
- Het gebruik van enkele hoogstambomen of een huisboomgaardje in kan goed. De keuze van welke soorten hoogstamfruit worden gebruikt, kan nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval zijn oude fruitrassen uit de streek zeer welkom. Zowel voor eigen gebruik als voor de ecologie. Kies een logische plek zodat doorzicht blijft, maar ook voldoende bezonning voor het fruit.
- Indien hagen worden toegepast, dan kan men bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, haagbeuk, veld-esdoorn gebruiken. Heggen niet te hoog, tot ruim één meter hoog is goed. Dichtbij de boerderij kan liguster ook.
- Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen. Het gebruik van walnoten, verspreid toepassen is ook goed.
- Een moestuin is in deze omgeving gebruikelijk en kan hier dan ook worden toegepast. Het vraagt wel veel inspanning om de moestuin goed bij te houden. Neem dit mee in de overweging.
- Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap. Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Een halfverharding van gebroken puin kan, maar asfalt of beton kan ook goed. Verhardingen op het erf dienen waar mogelijk een landelijke uitstraling te hebben.

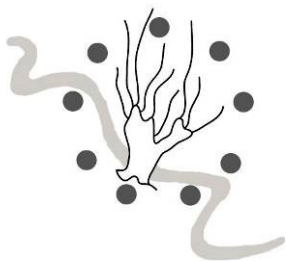
Uitleg schets landschappelijke inrichting

Oostzijde perceel: Vanuit dierenwelzijn, ventilatie open stal, en als visitekaartje voor de melkveehouderij wil de eigenaar zoveel mogelijk deze zijde in beeld houden. Door de elzensingel bij de oosterburen (kleidijk richting cothen) is de stal pas waarneembaar ter hoogte van einde elzensingel nabij de Kleidijk. Daarom is er voor gekozen hier géén beplanting te plaatsen.

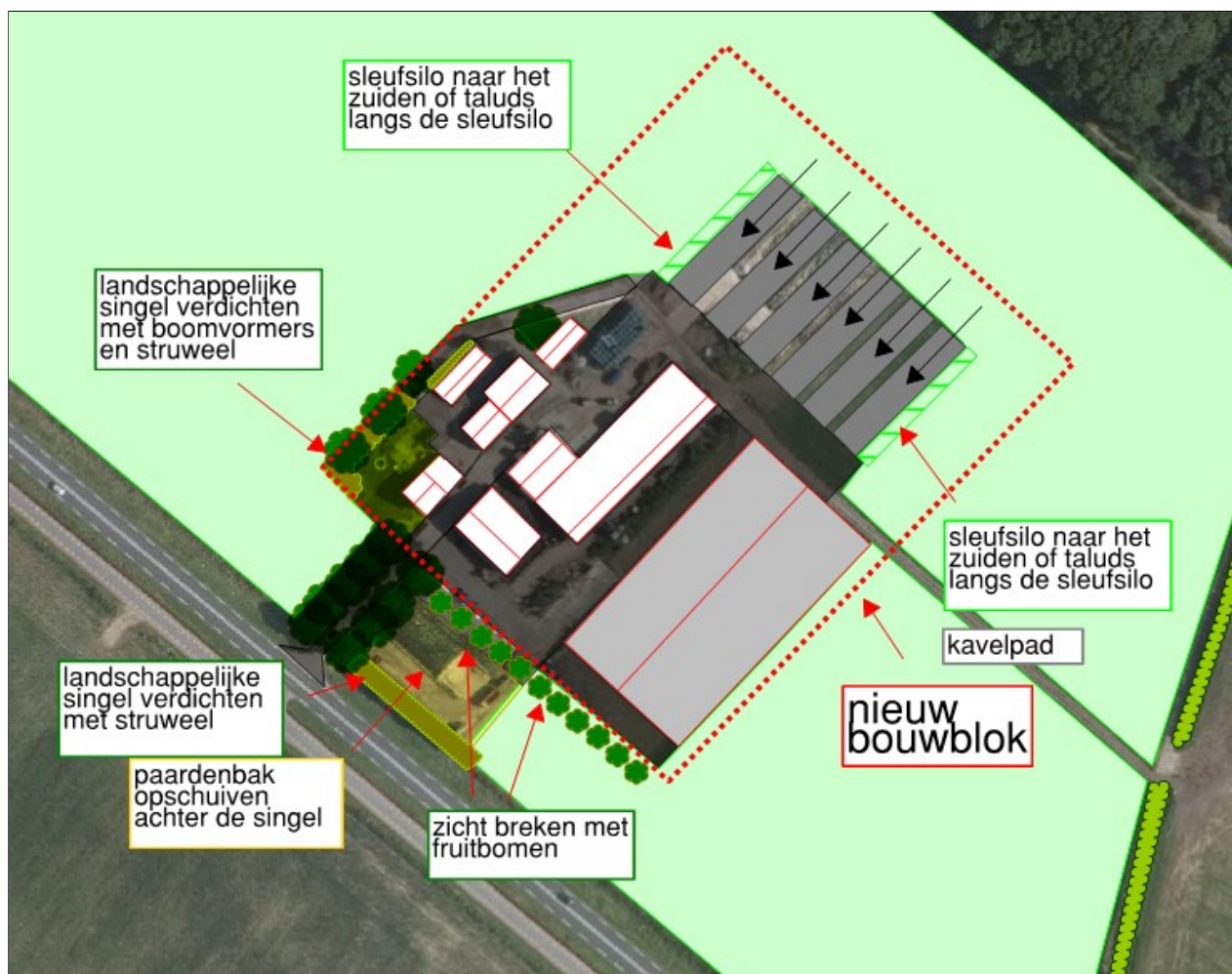
Noordzijde perceel: De openheid naar tussen erf en landgoedbos behouden of versterken indien kuilplaten ooit worden verlegd, dan ligging liever wat meer naar beneden. Voor nu kunnen aan de buitenzijden van de sleufsilo's gras taluds er voor zorgen dat het één groen beeld geeft wat de openheid naar het landgoedbos versterkt.

Westzijde perceel: om het zicht op het erf te verzachten, het zuidwestelijke deel de landschappelijke singel versterken met meer struweelvormers en enkele boomvormers. Rekening houdend met vrije ligging in de openheid, niet te lang doortrekken. Soorten als haagbeuk, zwarte els, meidoorn, rode kornoelje, vlier, sleedoorn past hier. Hierin enkele boomvormers opnemen om het beeld van de bebouwing op hoogte ook te breken / verzachten. Boomvormers als zomereik, zwarte els, linde iep, walnoot kunnen prima.

Zuidzijde perceel: entree met bomenlaan van eiken handhaven. Singel met struweelvormers verdichten door meer aanplant en juist beheer. Paardenbak achter de singel, waardoor deze aan het zicht wordt onttrokken en het weiland weer door kan lopen tot aan de weg. Fruitbomenrij planten op strategische plek om bebouwing te breken. Tussen paardenbak en erf een rij hoogstamfruit plaatsen.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Mogelijke uitwerking landschappelijke inrichting

Bunnik 20 januari 2017

Met vriendelijke groet

W. Jaaltink Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap