

Landschappelijke uitgangspunten Nachtdijk 6 Cothen

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten E. Kemp Nachtdijk 6 Cothen

Datum : 18 februari 2016, wijz 25 april 2017, status definitief

Aanleiding: Verzoek van dhr E. Kemp om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het principe-verzoek voor een bestemmingswijziging. De wijziging moet mogelijk maken dat bedrijf aan huis wordt bestemd met daarmee samenhangend de bouw van een voldoende oppervlak bedrijfsruimte tbv een landbouwmechanisatiebedrijf. Tevens aanpassing noordflank Nachtdijk 4 van G.Kemp

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 krommerijnlandschap op de Houtense stroomrug. De boerderijen liggen dwars op de weg. De kavelrichting en – grootte is onregelmatig. Het perceel heeft een open stroomruggebied karakter. De percelen grenzen aan de Nachtdijk. Het erf ligt dichtbij de weg en is een afsplitsing van nr 4, dat een agrarisch perceel is, waarbij het agrarisch bouwblok wordt gedeeld met 6. (wel verschillende eigenaren). Het is een open gebied met de jongere boerderijen (1880-1920) en schuren dicht op de weg. De oudste boerderijen staan ver van de weg af op de hogere delen. 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 gebouwen zijn wel fors en ruim; het erf 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. Dit ruime erf met open karakter zal als uitgangspunt dienen bij de ontwikkeling.

De ondergrond bestaat uit een overgang van klei, op zand naar zware klei, die zorgt voor een vruchtbare bouwvoor met een verminderde afvoer waardoor de afwatering deels door sloten plaatsvindt.

Huidig erf

Via de oprit die tussen de (voormalige) bedrijfswoning uit 1969 en de oorspronkelijke boerderij ligt kom je op het achtererf waar nu nog wat oude schuren staan. Deels behorend bij nr 4, deels bij nr 6. Het agrarisch bouwblok is gedeeld met nr 4. Om de woning ligt een siertuin met gazons en beplanting, omheind met een afrastering van planken aan de grens met de weide. Aan de zuid en zuidwestzijde is een wekje met een dubbele rij populieren en een rijtje platanen. Ook staat er in de wei een zeer oude es en een jonge kastanje of walnoot. De populieren zijn al oud en markeren waar ooit de kuilplaten hebben gelegen. Aan de westzijde staat een rij jonge zomereiken die de lijn vervolgen naar het perceel van nr 4. Aan de buitenzijde van de perceelgrens is een kavelpad van nr 4 aanwezig. Verder zijn er aan de noordzijde wat hagen aanwezig die de grens met nr 4 aangeven.

Resumerend

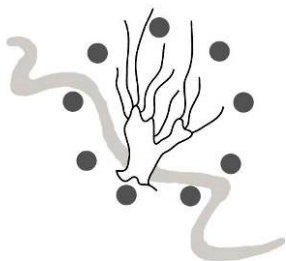
Resumerend kan worden gezegd dat het hier gaat om een jong erf met bedrijfswoning uit 1969?

Het erf is een afsplitsing van het erf met nr 4. Het erf ligt direct aan de weg en heeft een siertuin met gras en beplanting. Op het erf dat door een oprit tussen 4 en 6 te bereiken is, staan nog wat schuren die deels ook van nr 4 zijn. De perceelgrenzen lopen niet recht, maar hoekig.

Daarnaast is er een weide met dubbele populierenrij die vroeger de kuilplaten markeerde toen die er nog lagen. Verder staan in de wei aan de zuidgrens nog een rijtje met jonge platanen en een zeer oude es. In de wei verder nog een jonge kastanje of walnoot en aan de westzijde een rij zomereiken die de erfsgrens markeert samen met die van erf van nr 4.

De weide wordt van de siertuin begrensd door een afrastering met wat rijen planken.

De weide en erf bieden voldoende ruimte om het erf landschappelijk te kunnen inpassen.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

- De ensemble werking met nr 4.
- De beoogde bedrijfsruimte kan achter de woning worden gebouwd.
- De weide met kansen voor inpassing
- De bomenrijen aan de zuid- en westzijde van het perceel.
- De zeer oude es in de wei (als de boom geen essentaksterfteziekte krijgt).
- De mogelijkheid om perceelsgrenzen op een logische wijze recht te leggen.

Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

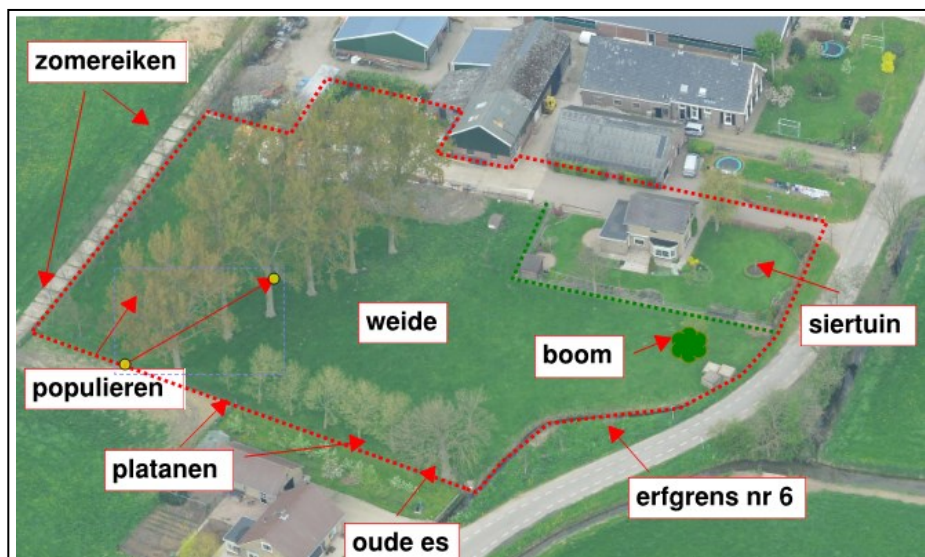
Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijng gebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

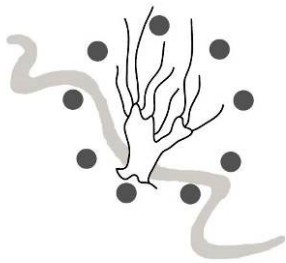
kaarten:



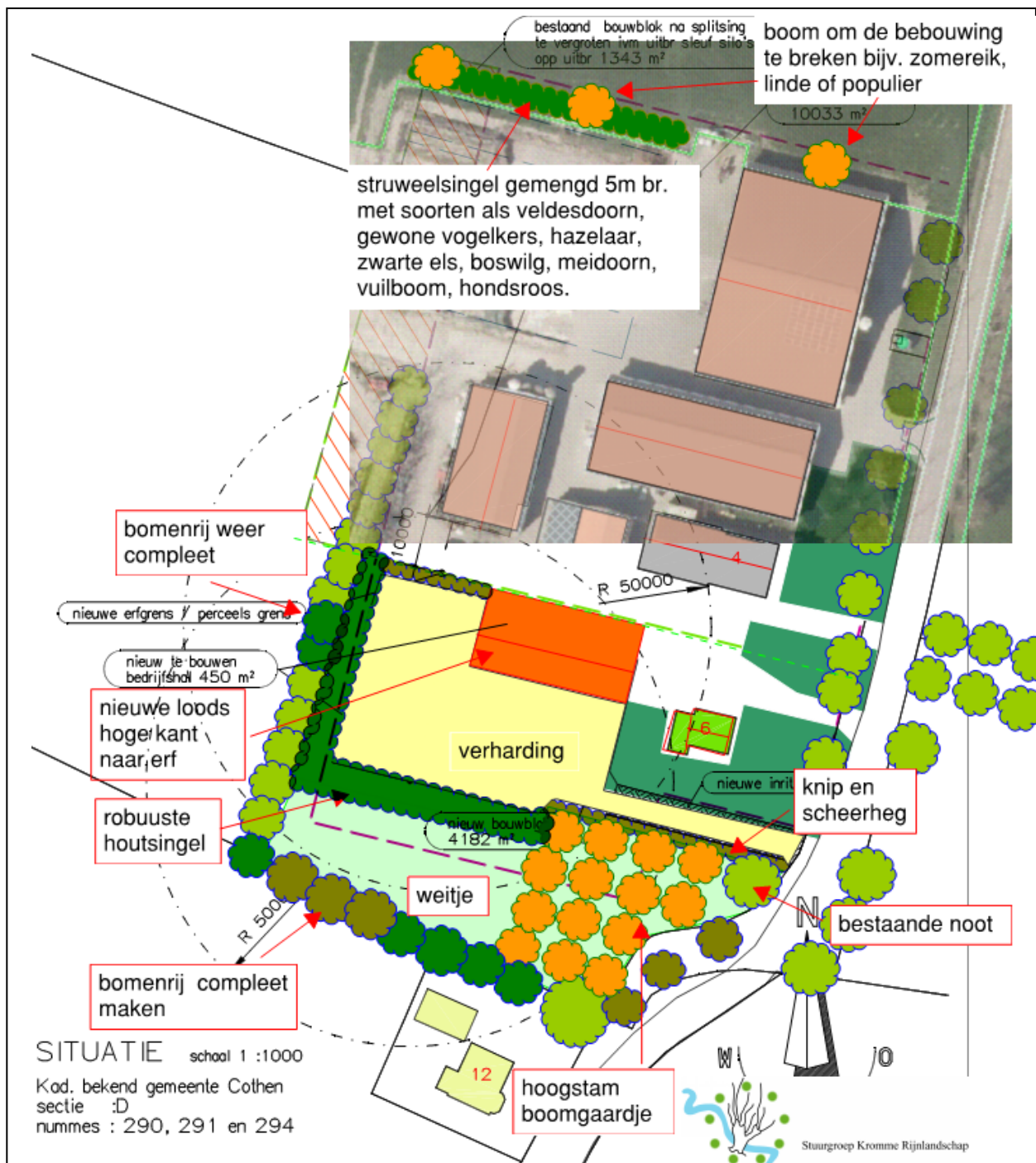
gebiedskaart omgeving Nachtdijk 7-9



bestaande beplanting



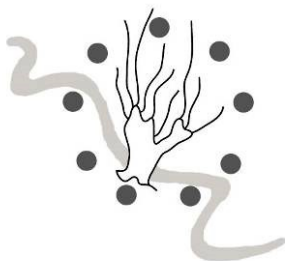
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Mogelijke invulling met bouwblokvoorstel E. Kemp en invulling noordflank G. Kemp

Uitleg inpassing:

Inrit erf komt aan zuidzijde bedrijfswoning. Boomgaard van hoogstamfruit in de wei. Robuuste houtsingel tussen weitje en erf. Soorten als vlier, meidoorn, veldesdoorn en zwarte els kunnen hier goed. Rij met zomereiken compleet maken. Lage heg tussen erf en weitje bij de boomgaard. Heg tussen erf nr 4 en 6. Landschappelijke soorten als meidoorn (geknipt), haagbeuk (*Carpinus*), of liguster kan goed voor heggen. Invulling noordzijde: struweelsingel bestaande uit soorten als veldesdoorn, gewone vogelkers, hazelaar, zwarte els, boswilg, meidoorn, vuilboom en hondsroos. Met enkele boomvormers van zomereik, linde of populier.

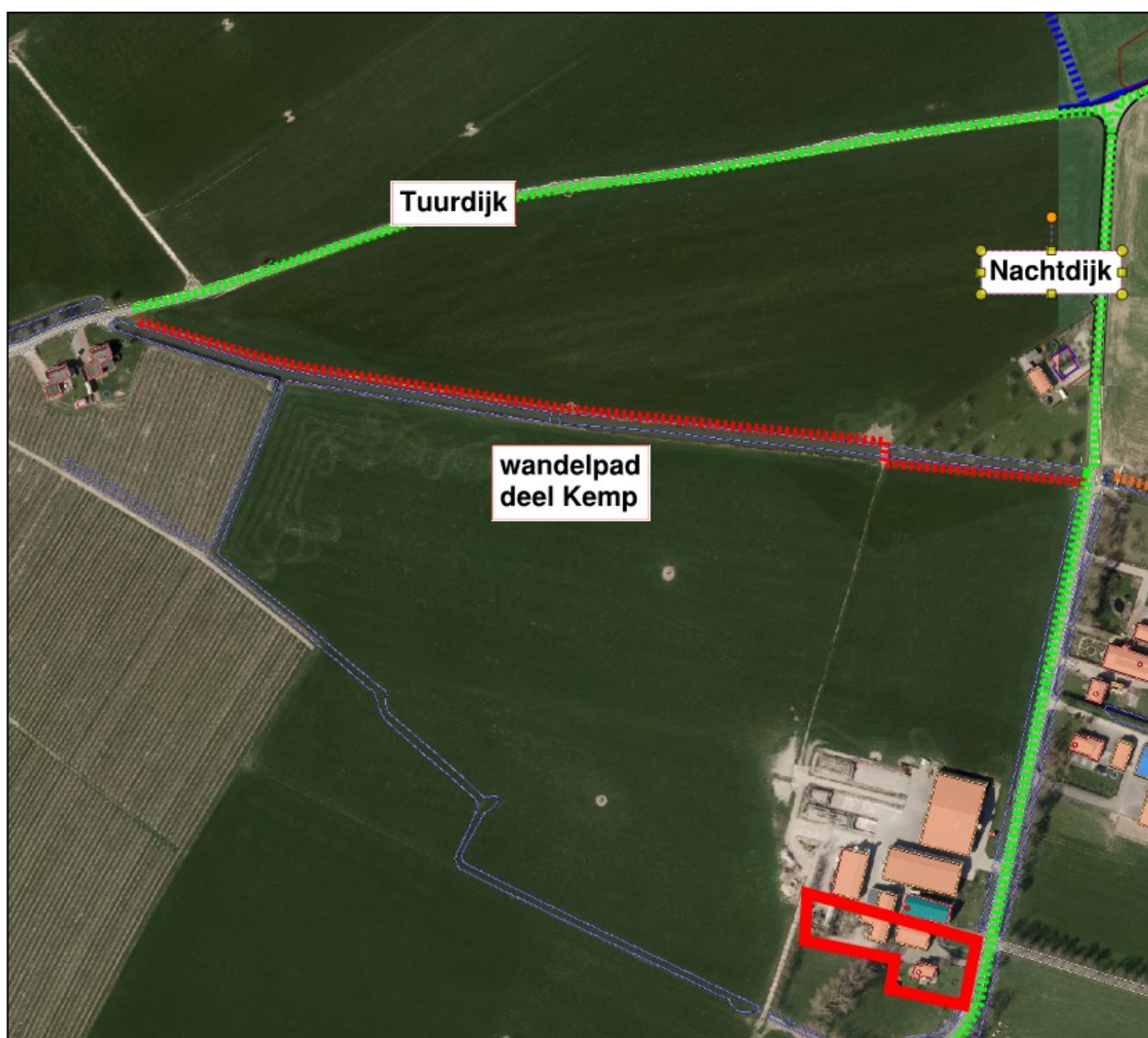


Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

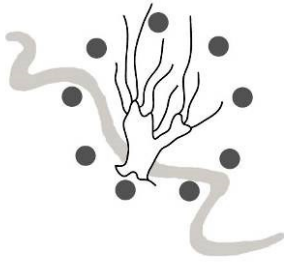
Maatschappelijke plus:

Een extra inzet om deze bestemming mogelijk te maken wordt gedaan door een maatschappelijke plus toe te voegen. Dit betreft de wandelroute die over het land van dhr G. Kemp van nr 4 gaat, die van de Nachtdijk langs de nachtsloot gaat naar de Tuurdijk.

Omdat bij meerdere erven aan de Nachtdijk landschappelijke uitgangspunten worden opgesteld, wordt gekeken of er een grotere wandeling of aantal wandel ommetjes te realiseren zijn. Ook zijn omliggende instellingen als Samaya, B&B de Nachtdijk en de Watertoren zeer geïnteresseerd om de wandelingen verder uit te breiden en langs hun adres te laten lopen. Dit wordt momenteel onderzocht en kan voor dit principeverzoek van Nachtdijk 6 (nu) niet worden meegenomen.



Situatie wandelpad langs Nachtsloot van Nachtdijk naar Tuurdijk



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Uitgangspunten landschap en groen

Gebruik van coniferen niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Overwegend in lengterichting plaatsen. 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, veldesdoorn 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. Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind direct om woonhuizen of boerderijen.

Voor de definitieve beplanting en aantallen kan aanvullend advies worden gevraagd.

Bunnik 18 februari 2016, wijz. 26sept 2016, wijz. 25 april 2017

Met vriendelijke groet

W. Jaaltink Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap