

Landschappelijke uitgangspunten Langbroekerdijk A76-A78 Langbroek

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Imminkhuizen, Langbroekerdijk A76-A78 Langbroek

Datum : 19 mei 2022_DEF

Aanleiding: Verzoek van gemeente Wijk bij Duurstede om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het perceel aan de Langbroekerdijk A76-A78 te Langbroek. Voor dit perceel wordt een principeverzoek bestemmingsplanwijziging voorbereid vanwege optimalisering bedrijfsbestemming (A76) en herstel erf en landschappelijke waarden woonbestemming Boerenhofstede Rijnvoort (A78), waarbij dan landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingplan wordt verwacht.

Initiatiefnemer van A76 heeft A78 aangekocht. De koppeling van beide percelen biedt de kans om knelpunten die op A76 spelen; hier deels op te lossen. Op de huidige locatie van garage Imminkhuizen is inmiddels te weinig ruimte om op een juiste wijze te parkeren. Door toename van elektrische auto's zijn er laadpalen op het terrein aanwezig die te allen tijde voor de klanten beschikbaar moeten zijn. Daar kunnen dan geen "gewone" auto's staan. Deze gewone auto's, kunnen dan op een stukje van perceel A78 staan, mits goed ingepast. Daarnaast is er dringende behoefte om wat bedrijfsruimte uit te breiden.

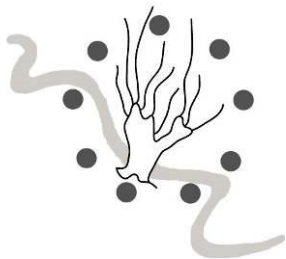
Gezien de huidige sterk verwaarloosde terreinvulling op A78, is met oog voor landschappelijke kwaliteit, hier een goede landschappelijke inpassing mogelijk te maken waarin beide percelen voordeel vinden.

Gehanteerd beleid

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

Onderliggend landschap algemeen

- Het perceel ligt in het coulisselandschap van de Langbroekerwetering. Het kenmerkt zich door een langgerekte Copeverkaveling en heeft een nat karakter. Het ligt nabij de hoofdontginning van de Langbroekerdijk.
- De langgerekte percelen met een globale breedte van ca. 55m zijn begrensd met afwateringssloten en kavelgrensbeplantingen van knotwilg.
- De erven zijn hier direct aan de Langbroekerdijk gesitueerd, maar ook verder weg. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de betere ondergrond om op te bouwen.
- Erven zijn rechthoekig (langer dan breed).
- De grond in de Langbroekerweteringgebied bestaat vooral uit zware klei al dan niet op veen.
- Meer naar het noorden toe wordt het zandiger en er zijn oude zandtongen die door smeltwaterafzettingen het Langbroekerweteringgebied in komen.
- Het landschap bestaat voor een groot gedeelte uit weilanden afgewisseld met stroken bos en af en toe een akker. Boomgaarden zijn er nog maar weinig. Kleine huisboomgaarden komen nog wel veel voor.
- De beplanting bestaat afwisselend uit lange blokken bos. Waarbij de landgoedbossen vaak een breedte hebben van meerdere kavels van de oorspronkelijke 55m. De bossen bestaan uit hakhoutbossen van alleen es, of gemengd met zwarte els en met af en toe voorkomen van sleedoorn. De parkbossen van de landgoederen zijn veelal eikenbossen.
- De kavelgrens beplantingen bestaan vooral uit knotbomen. Ook komen houtsingels voor. Deze smalle singels die vaak als windkering diende werd ook wel gebruikt voor geriefhout. Deze singels staan vooral in de lengterichting.
- De lengterichting is dus ook de richting van de zichtlijnen. Dwars op de percelen zijn de zichtlijnen kort en is het beeld veelal dicht.
- Voor op de kavel staan vaak solitaire bomen of enkele leilinden (zonzijde) voor het woonhuis. Ook liggen aan de voorzijde van oudsher vaak een boomgaard, een moestuin, wekje of bloementuin,



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

omgeven door hagen van buxus, liguster of meidoorn. Meer naar achter groeien bosjes met soorten als vlier, populier, es, els, sleedoorn en wilg.

- De lange zichtlijnen tussen de boerderijen zijn kenmerkend voor de kwaliteit van het gebied.
- Woonbebouwing op de kop van de kavel plaatsen (tot 10 m uit Weg. Bebouwing in lengterichting op het perceel te plaatsen (behalve bij T- of krukhuisboerderij).
- Bij voorname woningen (landhuizen, donjons en buitenplaatsen) is de bebouwing meer van de weg af met een eigen terreinvulling van tuinen, park(bossen), kampjes, fruitgaarden, paden en lanen.
- Bijgebouwen liefst achter bestaande bebouwing plaatsen. Bij inrichting van de percelen de lengterichting van de verkaveling benadrukken.
- Bij voorname bebouwing geldt dat de compositie van de gebouwen ruimer van opzet is en meer gericht naar de plek.

Huidige locaties

Op A76 is een autoreparatiebedrijf gevestigd die ligt op een compact perceel ver van de Langbroekerdijk af nabij een woonwijkje, gescheiden door groen en water.

Het erf bestaat uit meerdere kleinere bedrijfsgebouwen, een woonhuis, terreinverharding en groen.

Aan de randen is wat groen aanwezig in de vorm van een windsingel / haag en hierdoor is een deel van het terrein afgeschermd naar buiten toe. Langs de randen lopen er sloten/greppels.

Verder is er veel verharding bestaande uit asfalt, elementenverharding en halfverharding.

Op A78 staat de rijks monumentale boerenhofstede "Rijnvoort", een voormalige boerderij / rentmeesters woning met bijbehorende schuur, speelhuis en bakhuis? Rijnvoort heeft van oudsher een relatie met buitenplaats Lunenburg (buitenplaatsbiotoop). Vroeger liep er een pad van Lunenburg langs A78 naar de Gooijerdijk. Daarvan is buiten geen beeld meer van te zien.

Ook dit erf staat ver van de Langbroekerdijk af. Op het erf zijn nog wat (hoogstam) fruitbomen aanwezig, hagen, wat resten van wat eens de tuinen waren en delen van voormalige stallen die bovengronds grotendeels al gesloopt zijn. Veel bramenstruwelen en doorgeschoten houtopslag. Het terrein is jarenlang niet onderhouden en maakt een sterk verwaarloosde indruk. De nieuwe eigenaar is inmiddels begonnen met een grootscheepse opruiming.

De voormalige hofstede wordt geschikt gemaakt om weer in te kunnen wonen.

De buitenruimte zal grotendeels nog opgeruimd en aangelegd moeten worden.

Aan de oostelijke perceelgrens hebben in het verleden sloten gelegen, deze zijn deels gedempt.

Resumerend

Resumerend kan voor A76 worden gezegd dat het een compact erf is met meerdere kleinere bedrijfsgebouwen, een woning, verharding en groene randen. Door de compacte situering ver van de weg af en deels omzoomd met groen is de zichtbaarheid vanuit de omgeving op het perceel gering.

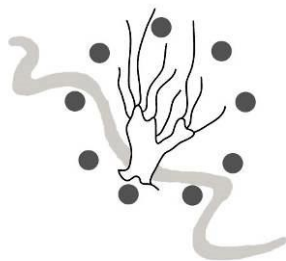
Voor A78 kan gezegd worden dat het een monumentaal erf is met de hofstede en bijgebouwen, met ruimte voor tuinen waar eerst stallen hebben gestaan, die deels ondergronds nog aanwezig zijn en nog opgeruimd moeten worden. Er is vroeger een relatie geweest met Buitenplaats Lunenburg, maar deze is niet meer zichtbaar. Deze locatie biedt de kans om de optimalisatie die voor A76 wordt beoogd, mogelijk te maken als een deel van de tuin ingericht kan worden ten behoeve van A76.

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 waarden.



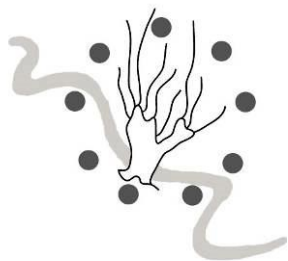
Kaarten:

Stroomlijn Rapport

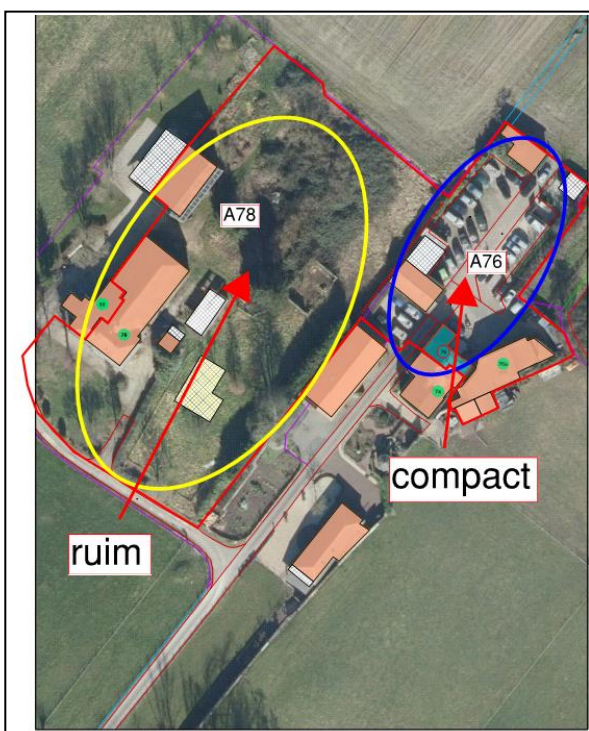


Locatie Langbroekerdijk A76 en A78 te Langbroek

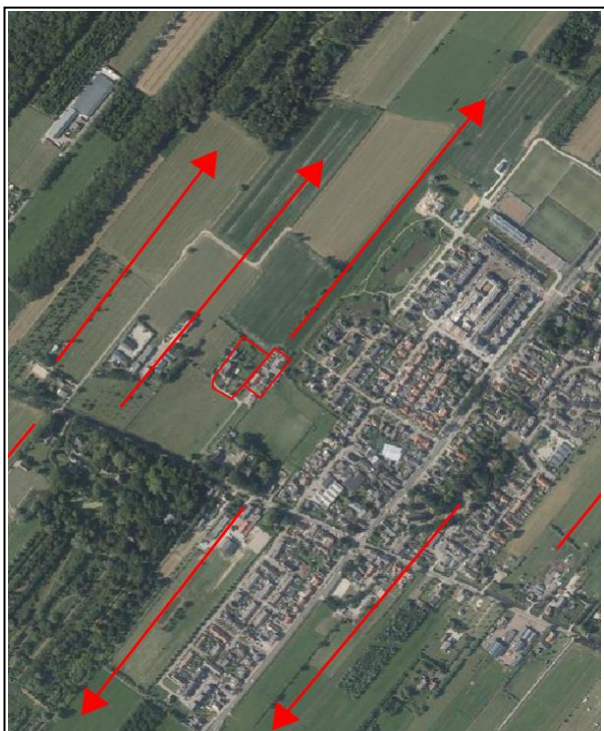
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.



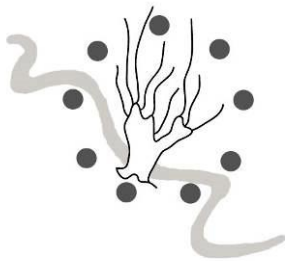
gebiedskaart omgeving Langbroekerdijk A78 (links) en A76 (rechts)



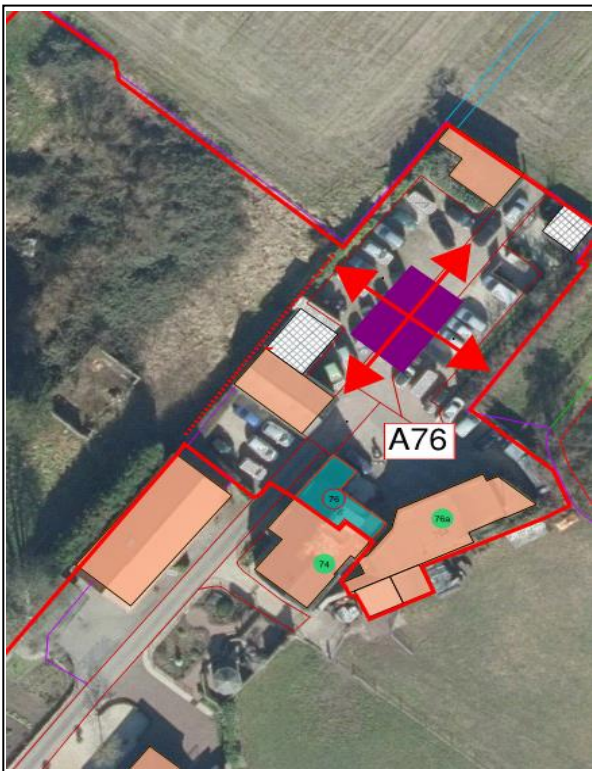
erfstructuur op A78 is ruim en op A76 is compact



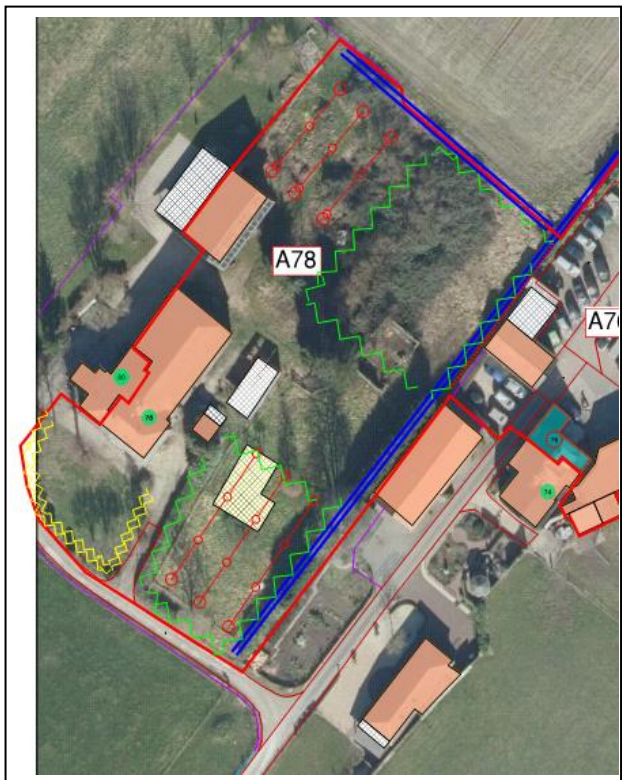
landschapsrichting



open - dicht Open (rood), halfopen (geel en dicht (blauw), locatie ligt op overgang dicht naar halfopen

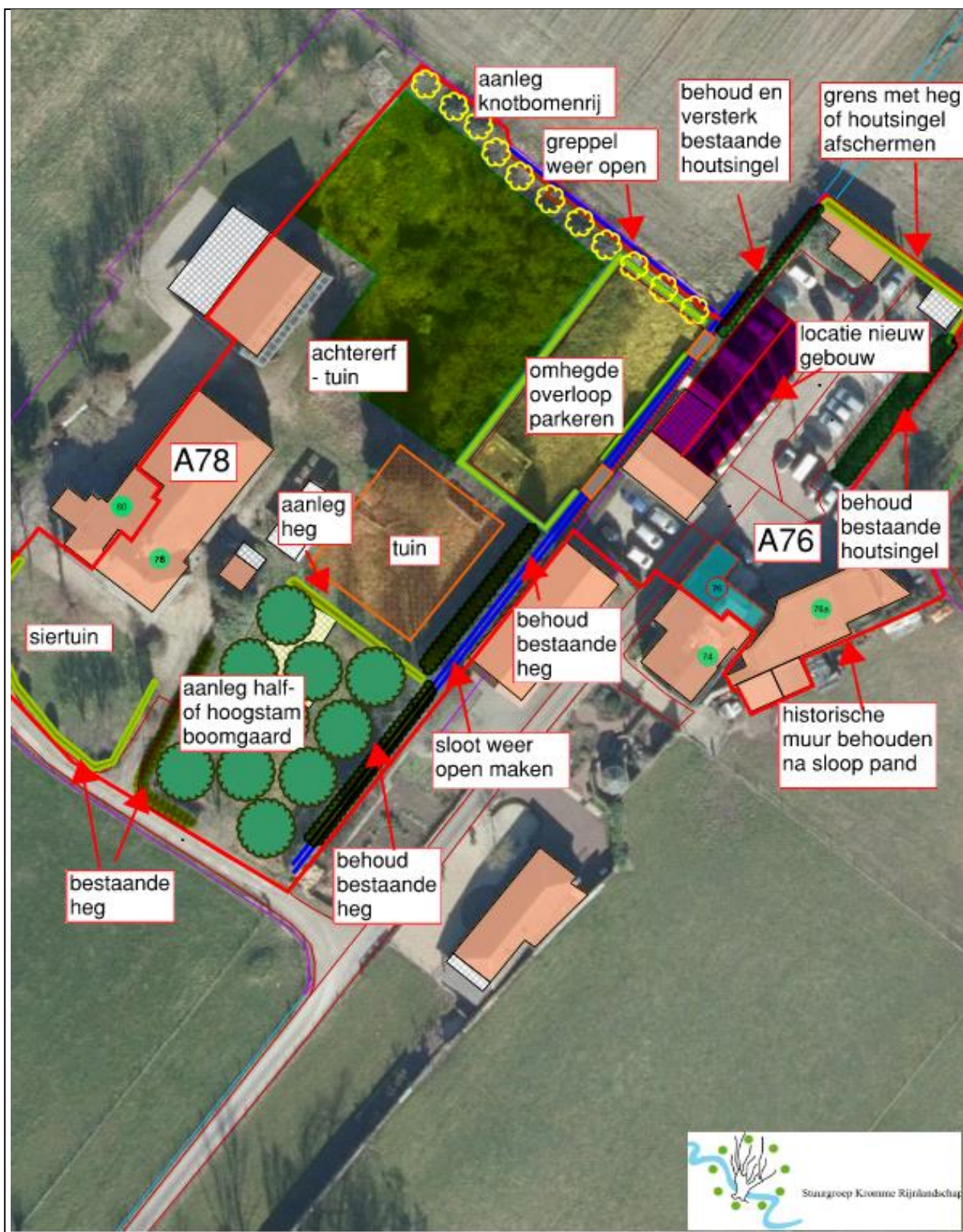
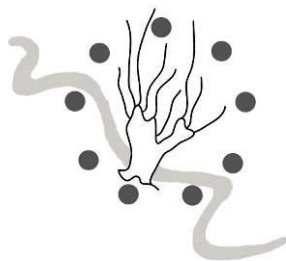


principe nieuwe structuur A76
compact, kleinschalig en ingepakt
in de landschapsrichting

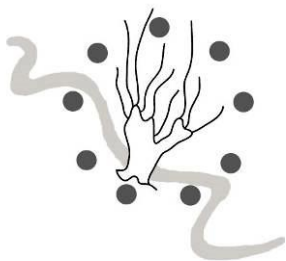


principe nieuwe structuur A78
landschapsrichting, tuin en landschapselementen
buitenplaats sfeer, maak gebruik van de ruimte

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie
in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808.
De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.



Mogelijk invulling A76 en A78



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Gebruik van coniferen niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan in het landschapsdeel. Op de buitenplaats inrichting rondom het hoofdhuis van A78 kan het wel.

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.

Als kavelgrensbeplanting komt hier knotwilg op de klei, en knotels op het zand voor of houtsingels. Singels bestaan vaak uit zwarte els evt. gemengd met meidoorn en sleedoorn.

Het gebruik van enkele hoogstambomen of een huisboomgaardje 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.

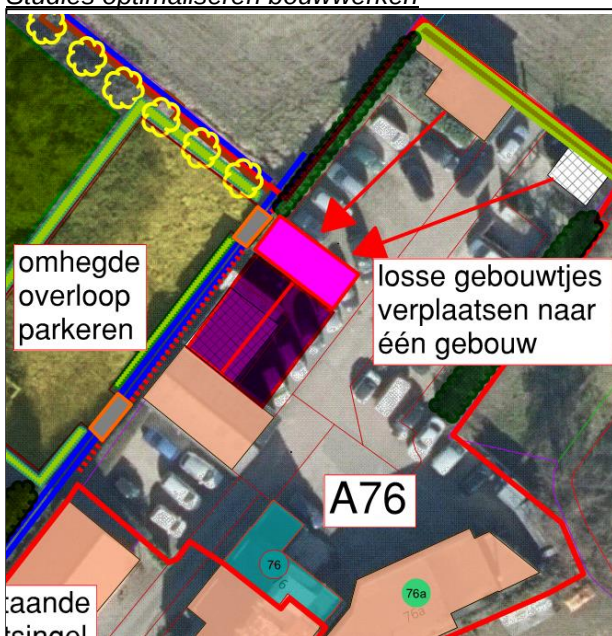
Water kan als sloot de lengterichting van de percelen sterk benadrukken. Vaak zie de sloten als afwaterende perceelscheiding toegepast.

Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap.

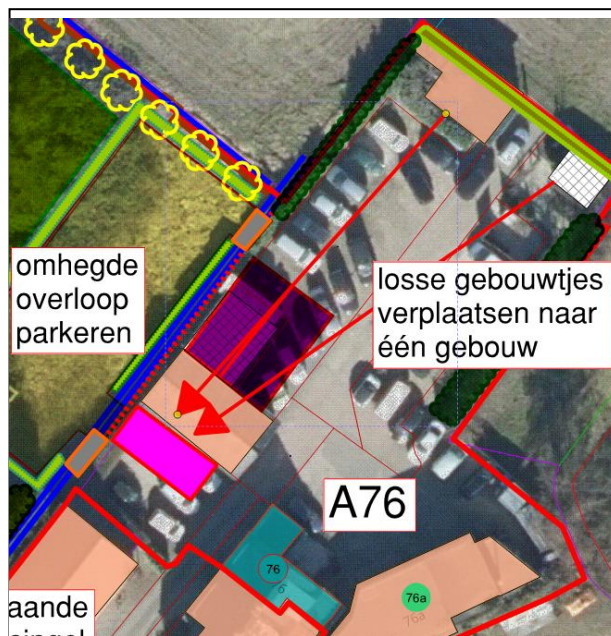
Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Een halfverharding van gebroken puin kan, maar asfalt of beton kan ook goed.

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.

Studies optimaliseren bouwwerken



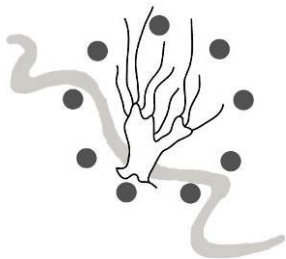
Afbeelding 1:



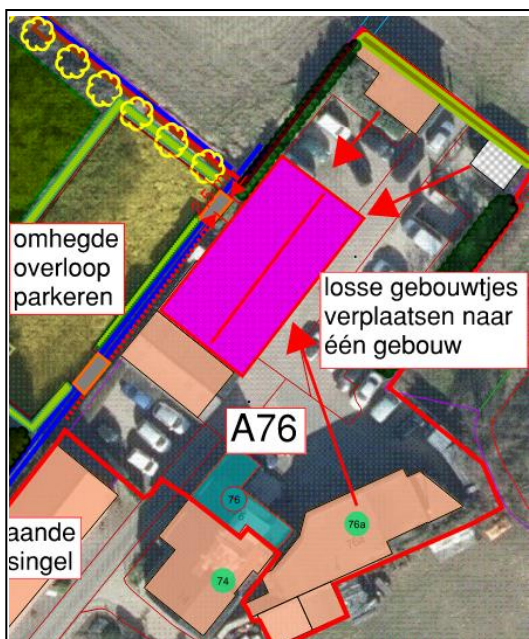
Afbeelding 2:

Afbeelding 1: Nieuw gebouw 72 m2 en losse gebouwtjes aan noordzijde bestaand gebouw koppelen zorgt dat de noordelijke doorgang naar overloopparkerterrein door gebouw heen moet.

Afbeelding 2: Nieuw gebouw noordzijde bestaand gebouw koppelen en losse gebouwtjes aan zuidzijde bestaand gebouw. Dan houdt je beide doorgangen beschikbaar.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Afbeelding 3: De losse gebouwtjes en de nieuwe samen in één nieuw gebouw kan, noordelijke doorgang komt dan wel binnen door gebouw heen te liggen.

Beschrijving mogelijke landschappelijke inpassing:

Plaatsing nieuw bedrijfsgebouw op perceel A76, rekening houdend met maximaal aantal m2 en doorgang(en) naar overloop parkeren op perceel A78. De noordelijke kant van perceel A76 kan indien de losse gebouwtjes worden gesloopt en aan het nieuwe bedrijfsgebouw worden toegevoegd. landschappelijk ingevuld worden met een houtsingel of landschappelijke heg, soorten die hier kunnen zijn zwarte els, haagbeuk, meidoorn, verlesdoorn, of een mix van deze soorten.

Voor de invulling op perceel A78 is gekeken om een meer buitenplaats- achtige invulling te geven die passend in de streek is en ook functioneel.

Aan de zuidzijde de boomgaard weer compleet maken met oude streekkrassen. Hoogstam kan hier goed, maar halfstam zou ook kunnen. Aan de oostzijde tussen A78 en A76 is in het verleden een sloot gedempt. De waterafvoer is daardoor verstoord en niet optimaal. De sloot weer open maken om zo de lengterichting van de verkaverling te verstwerken en de waterafvoer op het terrein te verbeteren.

De boomgaard wordt aan de noordzijde begrensd met een knip en scheerheg. Meidoorn is hiervoor een geschikte soort. De hoogte mag tussen de ca 90-125cm hoog zijn.

Daarboven is ruimte voor een (zachtfruit)tuin. Deze plek lag vaak dichtbij de keuken zodat de oogst snel en dichtbij verwerkt kon worden. Omdat er voldoende ruimte is, kan om deze tuin een graspad of bloemenstrook aangelegd worden.

Aan de noordzijde van het perceel is een omhegd deel dat de uitstraling kan hebben van een tuinkamer of een ziekenwete. Door de heggen hier wat hoger te houden, ontstaat een plek die geschikt is om als overloop parkeerplaats van A76 te dienen. De heg schermt het blik af en de terreininvulling past bij de buitenplaats sfeer. Door de in- en uitgang te kiezen aan de zijde van A76 is er geen zicht vanaf de Langbroekerdijk of de Gooyerdijk op de auto's. Qua verharding zou ik kiezen voor verharding die past bij het landschap. Logischer wijs zou dat halfverharding kunnen zijn, maar ik kan me hier voorstellenn dat een gesloten verharding wenselijk is. Een voordeel is dat het niet te zien is van afstand. Donkere of natuurlijke kleuren kiezen. Het noordwestelijke deel kan nog op meerdere manieren worden ingevuld. Een weide kan, bloemrijk gras, maar ook een struweelbos of bos. Een wat meer natuurlijke uitstraling past hier prima.

Desgewenst kan ik dit nader uitwerken als bekend is wat de eigenaar wil.

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

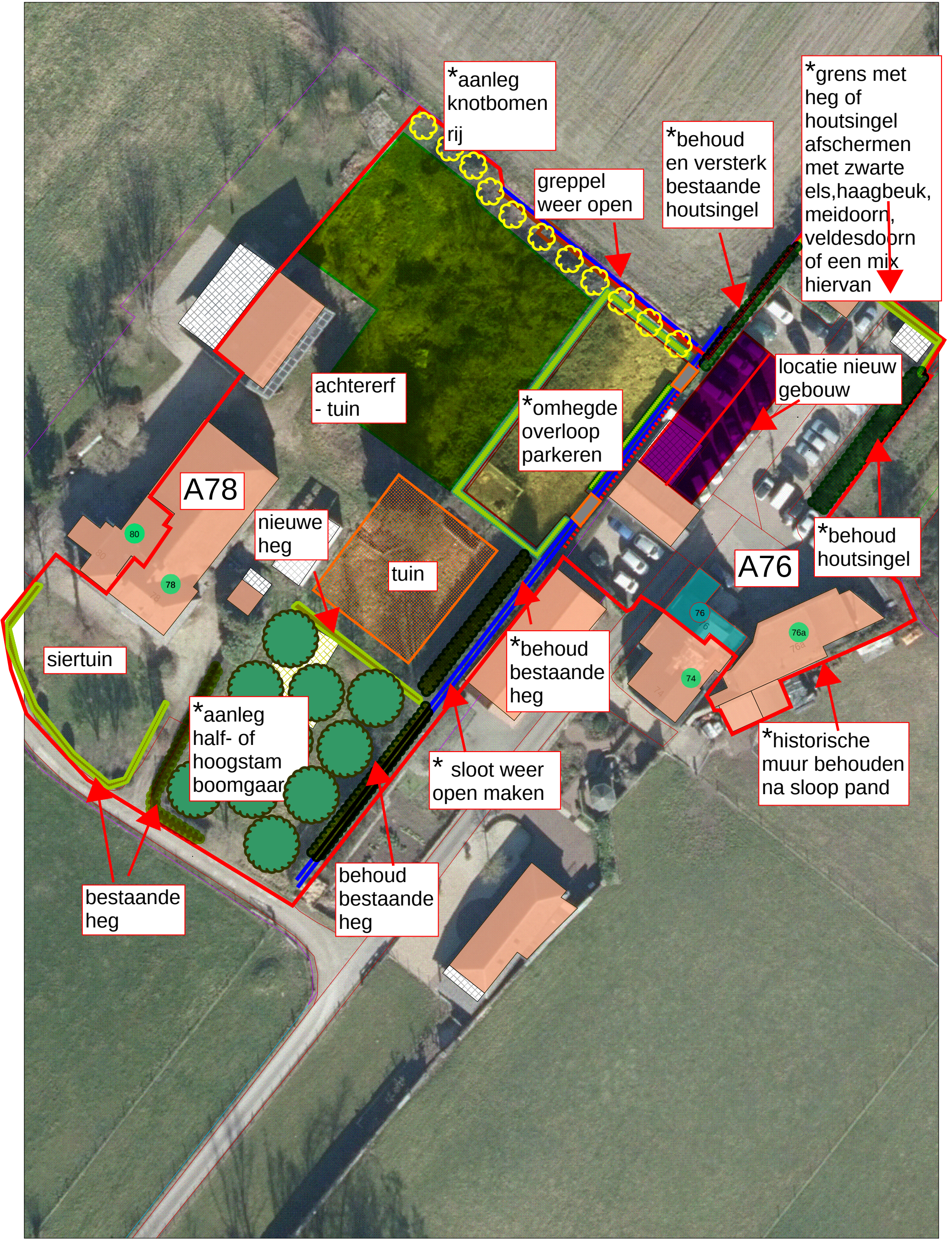
Wijk bij Duurstede, 19 mei 2022

Met vriendelijke groet

W. Jaaltink Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

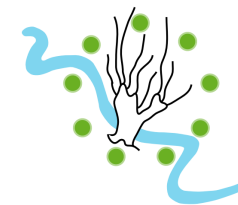
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.

Stroomlijn Rapport



Opmerking:

get. WJ, schaal 1:500 op A3, mei 2022
met * aangeduid is verplicht casco



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap