

Kronenburgerpark

Aarlanderveen

Beeldkwaliteitplan





PROJECT

Kronenburgerpark

Noordeinde 11 c-d Aarlanderveen

Projectnummer: SR180314

INITIATIEFNEMER

[REDACTED]

[REDACTED]

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

12 februari 2021



Inhoud

Inleiding	5
Landschap	7
Schetsontwerp	8
Referentiebeelden	10
Hoofdstructuur beplanting	11
Beplantingssoorten	



Inleiding

Op de locatie aan het Noordeinde 11 c - d in Aarlanderveen, gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn, staan twee woningen met daarachter een loods en plantenkassen. De bedrijfsloods staat dwars tussen de woningen hier is een hoveniersbedrijf gevestigd. De kassen zijn op dit moment in gebruik als caravanstalling.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een gedeelte van de bestaande loods en alle kassen op het achterterrein te saneren. Hiervoor in de plaats komen vijf nieuwbouwwoningen en wordt op het achterterrein een natuurecamping gerealiseerd.

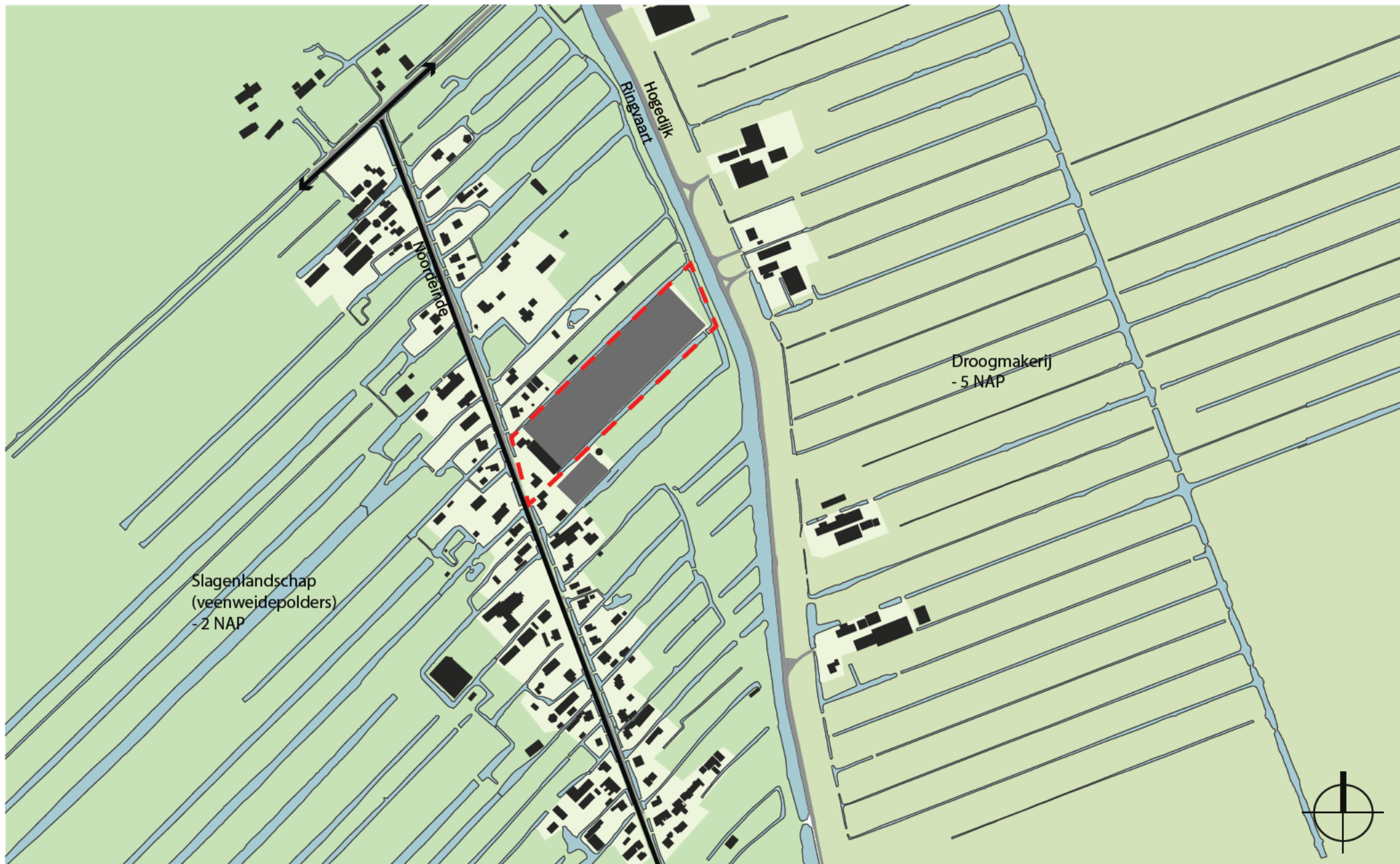
Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Een onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is een landschappelijke inpassing van het plan.



Woningen gezien vanaf het Noordeinde



De kassen aan de achterzijde gezien vanaf Hogedijk



Analysekaart plangebied en omgeving, Aarlanderveen noord

Landschap

Aarlanderveen is een dorp in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het dorp heeft de status gekregen van Kroonjuweel in het Zuid-Hollandse landschap. De kroonjuwelen van het landschap zijn cultuurhistorische ankerpunten en in zeer sterke mate bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek.

Het dorp is gebouwd op een verhoogd dijklint. Hierdoor is de karakteristieke vorm het lintdorp ontstaan. Het lint is gebouwd aan beide zijden van de doorgaande weg met aan weerszijden van de rijbaan watergangen. Hierdoor worden veel kavels ontsloten door middel van een brug of een dam. Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van het Noordeinde en is onderdeel van dit lint aan de noordzijde van het dorp.

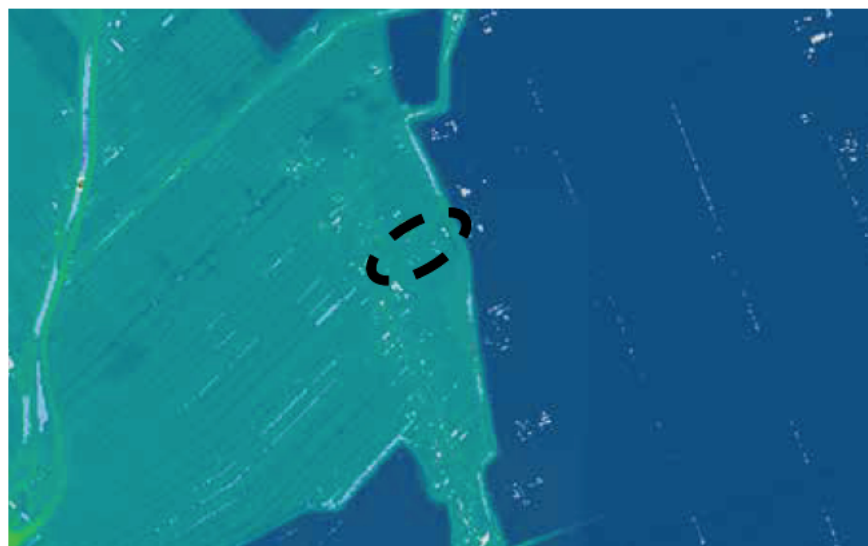
De oorspronkelijke bebouwing is georiënteerd op de weg en bestaat veelal uit vrijstaande woningen omgeven door een groene tuin. Enkele achterterreinen zijn later ingevuld met seriematige rijenwoningen.

Het omliggende landschap bestaat uit een natuurlijk cultuurlandschap van veenweide. Kenmerkend is de langgerekte verkaveling met veel watergangen die een duidelijk verkavelingspatroon laten zien. Er is een groot contrast tussen het dicht bebouwde lint en de openheid van het langgerekte slagenlandschap.

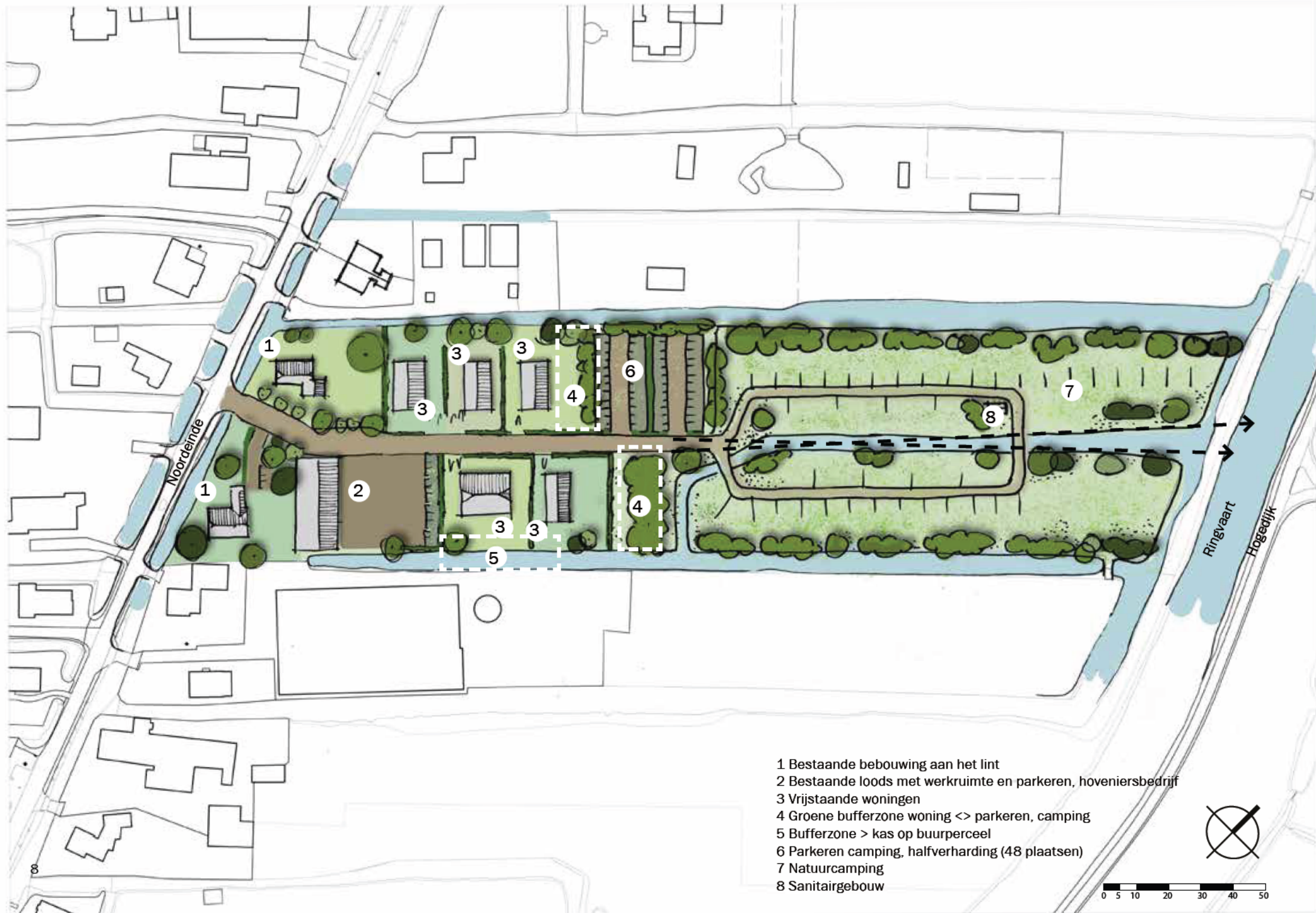
Ten oosten van het plangebied gaat de veenweidepolder over in het lager gelegen landschap van de Polder Nieuwkoop. Deze polder

maakt onderdeel uit van het landschap van droogmakerijen. Hier is de verkaveling nog eenduidiger en rationeler. De percelen hebben hier eenduidige afmetingen. Grote boerenbedrijven staan verspreid langs zowel de Ringvaart als de het bebouwingslint binnen de polderstructuur. De verschillende aanwezige landschapstypes laten een duidelijke overgang zien in hoogteverschil. In het landschap is dit goed zichtbaar.

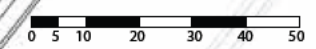
De sfeer van de omgeving is landelijk. Vanaf de smalle rijbaan van het Noordeinde is er goed zicht op de historische bebouwing, het open landschap en de vele sloten die het landschap typeren.



Hoogtekaart met duidelijk onderscheid in polders turquoise is -2 m, blauw is -5 m NAP



- 1 Bestaande bebouwing aan het lint
- 2 Bestaande loods met werkruimte en parkeren, hoveniersbedrijf
- 3 Vrijstaande woningen
- 4 Groene bufferzone woning <> parkeren, camping
- 5 Bufferzone > kas op buurperceel
- 6 Parkeren camping, halfverharding (48 plaatsen)
- 7 Natuurcamping
- 8 Sanitairgebouw



Schetsontwerp

Met de sanering van de kassen en een gedeelte van de loods komt er ruimte vrij voor ontwikkeling en landschappelijke verbetering. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is het terrein waardevoller te maken voor zowel het herstellen en versterken van de cultuurhistorische, als de ecologische waarden van het perceel. Dit wordt voornamelijk gedaan door het vergroenen van het terrein, de verkavelingsrichting zo veel mogelijk te benadrukken, gebruik te maken van streekeigen beplanting en het toevoegen van een nieuwe watergang centraal op het terrein.

Het terrein is nu bijna geheel bebouwd met kassen en overige bebouwing. Een groot gedeelte van deze bebouwing wordt gesaneerd. De bestaande loods staat nu haaks op de verkaveling en ontnemt volledig het zicht op het achterliggende gebied. Met het verwijderen van de kassen en een deel van de loods wordt de cultuurhistorische waarde van het perceel sterk verbeterd.

De wens van de initiatiefnemer is om een vijftal vrijstaande woningen te bouwen met daarachter een natuurcamping voor senioren met ca. 40 kampeerplaatsen. De bestaande loods wordt ingekort om ruimte te maken voor de ontsluiting het nieuw in te richten achterterrein. Vanaf het Noordeinde ligt de ontsluiting centraal op het perceel, in het verlengde van deze ontsluiting wordt een nieuwe watergang gegraven. Deze rijbaan en watergang volgt de verkavelingsstructuur en is de centrale (zicht)as op het terrein.

De twee bestaande woningen maken duidelijk onderdeel uit van het bestaande lint, dit blijft ongewijzigd in de beoogde situatie. De achterliggende loods ligt verder terug en wordt verkort en landschappelijk ingepast met opgaande inheemse bomen en struiken. Hiermee wordt de loods meer ingepast in het groen en is hij minder zichtbaar vanaf de openbare weg. De loods wordt gebruikt voor het hoveniersbedrijf en als kleinschalige receptie voor de camping.

De vijf nieuwe woningen zijn vrijstaand en bestaan uit één tot anderhalve laag met een kap. De kavels worden onderling afgeschermd met lage hagen. Op de woonpercelen wordt op eigen terrein geparkeerd.

Aan de noordoostzijde van het terrein begint de natuurcamping. De 48 parkeerplaatsen voor de campinggasten zijn geclusterd aan de voorzijde van het kampeerterrein, zodat het achterterrein autovrij blijft. Een groene dichte bufferzone, tussen de nieuwe woningen en het parkeerterrein voor de camping, zorgt voor de nodige afscherming, zowel akoestisch als visueel. Aan de zuidzijde is een bufferzone van ca. 10 meter tussen de woningen en de kassen van het buurperceel. De overgang tussen de tuinen en water wordt natuurlijk met een afwisseling van open en inheems groen.



Referentiebeelden van de beoogde architectuur

Een nieuwe watergang vormt een zichtlijn naar het achterliggende landschap, natuurlijke oevers verfraaien het perspectief. De watergang is geen doodlopende sloot maar sluit met een bocht aan de bestaande watergang. Een informele rondweg verbindt de kampeerplaatsen met elkaar. De camping is zo opgezet dat de elementen parallel aan elkaar liggen om zo aan te sluiten bij het landschap. Een centraal facilitair gebouw is de enige bebouwing op het campingterrein. De nieuwe beplanting wordt ook zo aangeplant dat het in een lijn ligt met de watergangen. Met name langs de bestaande watergangen wordt de opgaande beplanting lijnvoormig aangeplant en benadrukt deze de verkavelingsrichting, aan de andere kant verhult deze beplanting ook deels het zicht op de caravans. De kop van de kavel blijft open zodat het aansluit bij de overige kavels aan de zijde van de Hogedijk.

In het plan wordt zo min mogelijk verharding gebruikt. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een combinatie van betonklinkers, grastegels en/of halfverharding. De overige verharding bestaat uit gebakken klinkers of boerengrind passend bij de omgeving. Het terrein wordt natuurlijk en ecologisch beheerd.

De globale inrichting kan ingedeeld worden in drie sferen:

- De voorzijde behoort tot het lint met een authentieke agrarische uitstraling, passend bij de omgeving;
- De nieuwe woningen vormen een eigen sfeer met veel groen en zicht over het landschap;
- De natuurcamping wordt natuurlijk ingericht en is het meest groene element met de open sfeer van het veenweidelandschap.

.



Haag van Esdoorn als erfscheiding



Knotwilgen langs de waterkant



Solitaire boom op het erf



Kamperen in het groen



Hoofdstructuur beplanting

Het uitgangspunt voor de inrichting van het terrein is dat de verkavelingsrichting versterkt moet worden en zo mogelijk het zicht moet geven op het achterliggende (open) landschap. Daarnaast moet de uitstraling van de (groen)inrichting passen bij de omgeving en de sfeer van een agrarisch erf. Dit kan worden bereikt door juiste materiaalkeuzen in verharding en de structuurbepalende inheemse beplanting als eenheid te hanteren.

De bebouwing en de camping worden met groen ingepast maar niet geheel dichtgezet. Zo blijft het mogelijk om tussen de beplanting door het omliggende open landschap te ervaren.

De voortuinen langs het Noordeinde krijgen een eenvoudige groene indeling. De nieuwe beplanting dient streekeigen te zijn. De voortuinen bestaan voornamelijk uit gazon met een solitaire (inheemse) boom en eventueel wat sierbeplanting. Op het kampeerterrein is plek voor solitaire bomen van de 1e grootte en kleinere bomen in de vorm van (knot) wilgen en elzen. Het veenweide karakter dient hier als referentie: openheid met gras en bomen.

De parkeerplaatsen worden afgeschermd met een haag. De loods wordt ingepast in het groen. Het overige terrein blijft zo veel mogelijk open.

Beplantingssoorten

Solitaire erfbeplanting

Eik - *Quercus robur*

Linde - *Tilia cordata*

Walnoot - *Juglans regia*

Els - *Alnus* (*glutinosa* en/of *incana*)

Knotbomen:

Wilg en els

Haag

Esdoorn - *Acer campestre*

Beuk - *Fagus sylvatica*

Siertuinbeplanting

Hierbij kan gedacht worden aan:

Boerenjasmijn *Philadelphus*-hybriden

Gelderse roos - *Viburnum opulus*

Hortensia - *Hydrangea*

Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*

Liguster - *Ligustrum ovalifolium*

Vlier - *Sambucus nigra*



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement