

Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning en zomerhuis Locatie Zuideinde 32-34 te Aarlanderveen



27-6-2020

studio groenburg

B4o

Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Projectbeschrijving	4
2.1 Foto's plangebied	5
2.2 Ligging plangebied	6
2.3 Programma	6
3. Nieuwe situatie	7
3.1 Situering binnen structuur van het lint	7
3.2 Schetsontwerp	11
3.3 Sfeerimpressie bebouwing	14
Colofon	15

1. Inleiding

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de landschappelijke inpassing van een nieuwe ruimte voor ruimte kavel gelegen aan Zuideinde 34 en het op termijn verplaatsen van het zomerhuis (Zuideinde 32) te Aarlanderveen.

Aanleiding

Op de locatie aan de Zuideinde 34 (hierna te noemen plangebied) is een agrarische bedrijfslocatie gevestigd van de heer en mevrouw Kempen (hierna te noemen initiatiefnemers). De initiatiefnemers zijn voornemens om een extra woning te bouwen in ruil voor de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing (Ruimte voor Ruimte) en op termijn is het voornemen om het zomerhuis te herbouwen op enige afstand van het hoofdgebouw. Ten aanzien van het bouwplan is reeds door Rombou BV vooroverleg gevoerd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierbij speelt ook de landschappelijke inpassing van de nieuwe kavel en schuilstal voor de koeien een belangrijke rol. Aan Studio Groenburg| B4o is gevraagd om een landschappelijk schetsontwerp te vervaardigen waarin de toekomstige inrichting van het plangebied inzichtelijk wordt.

Doel

Het doel van het voorliggende rapport is:

- Weergeven van de huidige situering van het plangebied.
- Analyseren van de ruimtelijke huidige situering van het plangebied.
- Vaststellen en weergeven van een schetsontwerp.

In het schetsontwerp dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen, waarbij rekening is gehouden met de relevante (beleids)randvoorwaarden en eisen. Het landschapsplan vormt daarbij de basis voor verdere uitwerking en overleg met betrokken partijen.

2. Projectbeschrijving

2.1 Foto's plangebied



Zicht op het voorzijde erf Zuideinde 32-34.



De bestaande schuur ten oosten van de boerderij.



Bestaande bomen vanaf de weg met daarachter de te slopen schuur.

Projectbeschrijving

2.2 Ligging plangebied



Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. De locatie aan Zuideinde 34, in de afbeelding hiernaast aangegeven met een rode cirkel, ligt ten zuidoosten van de woonkern Aarlanderveen. Het woonlint aan de Zuideinde is een transparante structuur met ruime doorzichten op het aanliggende landschap tussen bebouwing en boerderijen door.

De onbebouwde delen zijn gemiddeld 80 tot 150 meter breed (met uitschieters naar boven en naar beneden). Door de hoge ligging van het lint geeft dat fraaie vergezichten. Tussen de bebouwing en boerderijen liggen karakteristieke hoogstamboomgaarden, gerief of hakhoutbosjes en paardenweitjes die het landelijke karakter versterken. De gerief- en hakhoutbosjes zijn in veel gevallen uitgegroeid tot volwaardig bos door achterstallig onderhoud.

Langs de weg staat incidenteel beplanting (o.a. els, wilg en populier) die zorgen voor een afwisselend beeld. De ritmiek van de oude cope verkaveling is nog goed beleefbaar als onderdeel van de eerste ontginning. De sloten aan weerszijden van het lint zijn kenmerkend en hebben als gevolg dat elke kavel met een brug ontsloten is. De weg zelf is smal waardoor passeerhavens nodig zijn. De smalle weg, sloten met een hoge waterstand en verre doorzichten naar het buitengebied zorgen voor een sterk veenweide karakter.

Het plangebied valt binnen een specifiek landschap (veencomplex, droogmakerijen, (klei en veen), linten, en Kroonjuwelen cultureel erfgoed) waarvoor er vanuit de provincie Zuid-Holland een beschrijving en richtlijnen is gegeven. Deze richtlijnen vormen een toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Voor de locatie van het plangebied worden deze richtlijnen gebruikt voor een optimale maatwerk situatie die de meeste ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied geeft.

Wat betreft de linten is hier sprake van een 'boerderijlint'. Het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Bij de situatie Zuideinde 34 betreft het een maatwerk situatie waarbij er nieuwe ruime doorzichten worden gecreëerd.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.



Kadastrale ligging plangebied op luchtfoto

Projectbeschrijving

2.3 Programma

Het voornemen van initiatiefnemers is om de bedrijfsbebouwing op het perceel, met uitzondering van de boerderij en het zomerhuis, te slopen in ruil voor de bouw van één compensatiewoning. Op het perceel staan een viertal gebouwen die gesloopt zullen worden en een tweetal voorzieningen (mest- en sleufsilo inclusief mestopslagen). Op termijn zal het zomerhuis worden herbouwd en enkele meters in zuidwestelijke richting worden opgeschoven.



1.	Schuur:	288,0 m2
2.	Schuur:	289,0 m2
3.	Schuur:	61,6 m2
4.	Schuur:	72,0 m2
5.	Silo:	112,0 m2
6.	Sleufsilo, incl. mestopslagen:	162,5 m2
Totaal:		985,1 m2

Overzichtskaart te saneren bebouwing
bron: Rombou BV

De initiatiefnemers willen met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling één compensatiewoning bouwen op een perceel in de directe omgeving van de te slopen bebouwing.

Op basis van het beleid van de provincie Zuid-Holland dient minimaal 1.000 m2 aan bedrijfsbebouwing gesloopt te worden om in aanmerking te kunnen komen voor een compensatiewoning. Deze oppervlakte wordt net niet gehaald. Initiatiefnemers willen graag extra inspanningen leveren om de beleving van het buitengebied van Aarlanderveen te vergroten. Dit gaat gebeuren door bijvoorbeeld geïnteresseerden (recreanten / passanten / schoolkinderen) voor te lichten over de Dexterkoeien. Ook willen initiatiefnemers graag voorlichting geven aan geïnteresseerden over de oude cope verkaveling. Door het plaatsen van informatieborden over deze onderwerpen en het houden van rondleidingen zal hieraan invulling worden gegeven.

Voor de huisvesting van de koeien, de stalling van enkele machines voor de hooibouw en het onderhoud van de graslanden en de opslag van (ruw)voer en materialen willen initiatiefnemers een veldschuur realiseren die recht achter de Ruimte voor Ruimte kavel komt te liggen.



Dexter-koeien in het plan-
gebied. Een speciaal en
duurzaam (klein) ras.
De Dexter-koeien leven
van gras en hebben geen
krachtvoer nodig.
bron: Rombou BV

3. Nieuwe situatie

3.1 Situering binnen structuur van het lint

Historische kaartbeeld

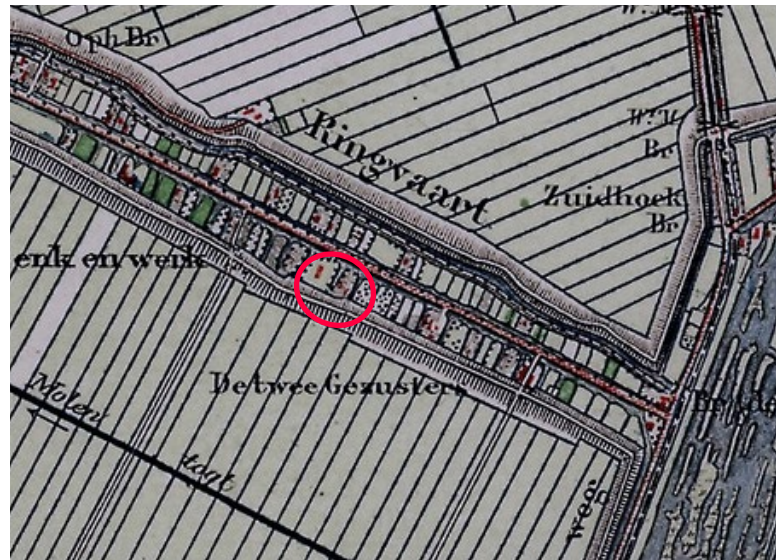
Hiernaast is het plangebied aangegeven met een rode cirkel binnen verschillende historische kaarten.

In de analyse van deze kaarten is duidelijk zichtbaar dat de Zuideinde al sinds lange tijd een kenmerkende structuur heeft van lintbebouwing.

Bebouwing die als clusters en losse woningen langs de weg staan gesitueerd.

De structuur van een open veenweide landschap met veel langgerekte verkaveling met sloten zoals die rond 1915 al te zien was, is in de huidige situatie nog steeds goed herkenbaar aanwezig in het landschap.

1915



1981



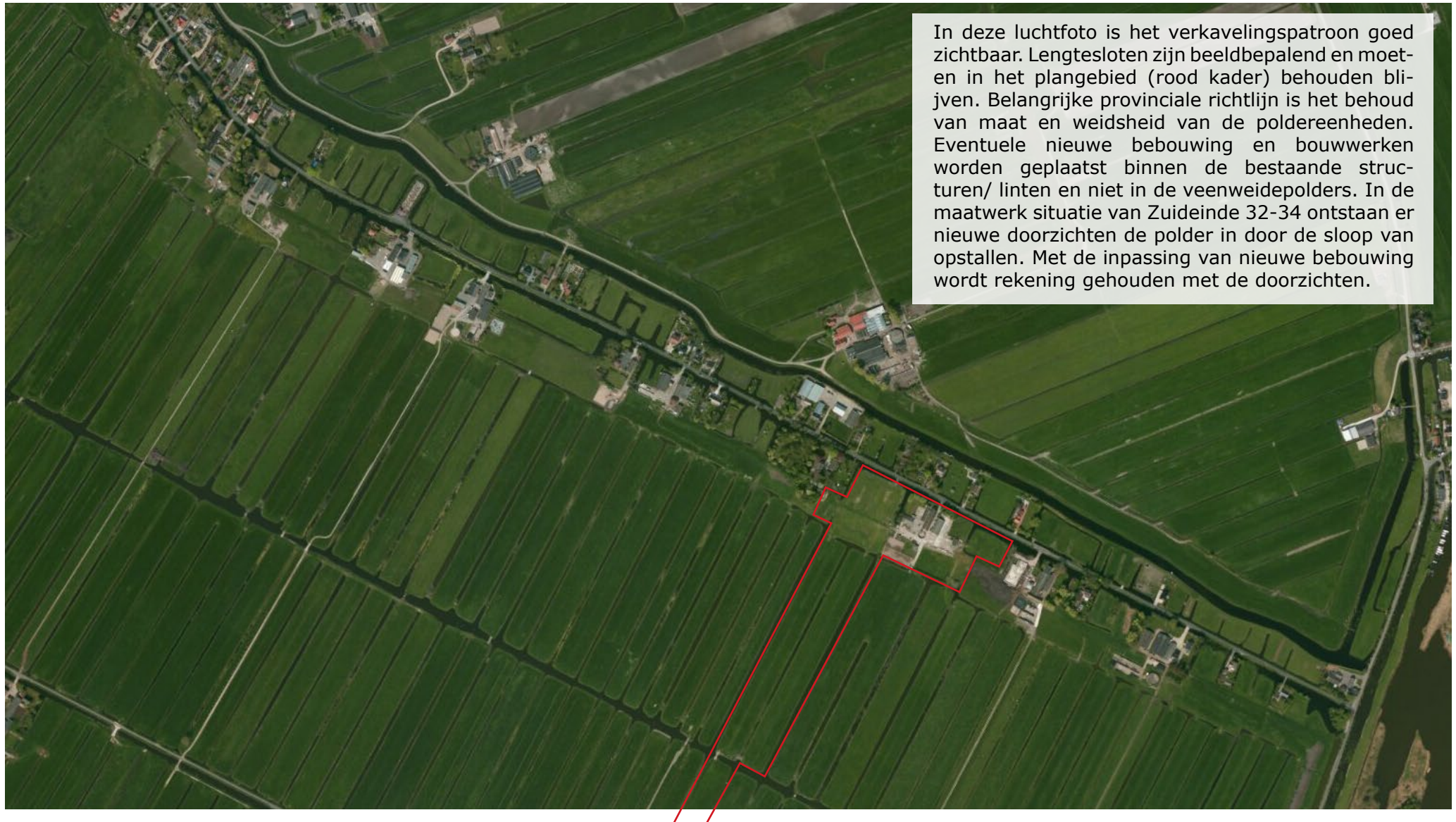
1969



2013

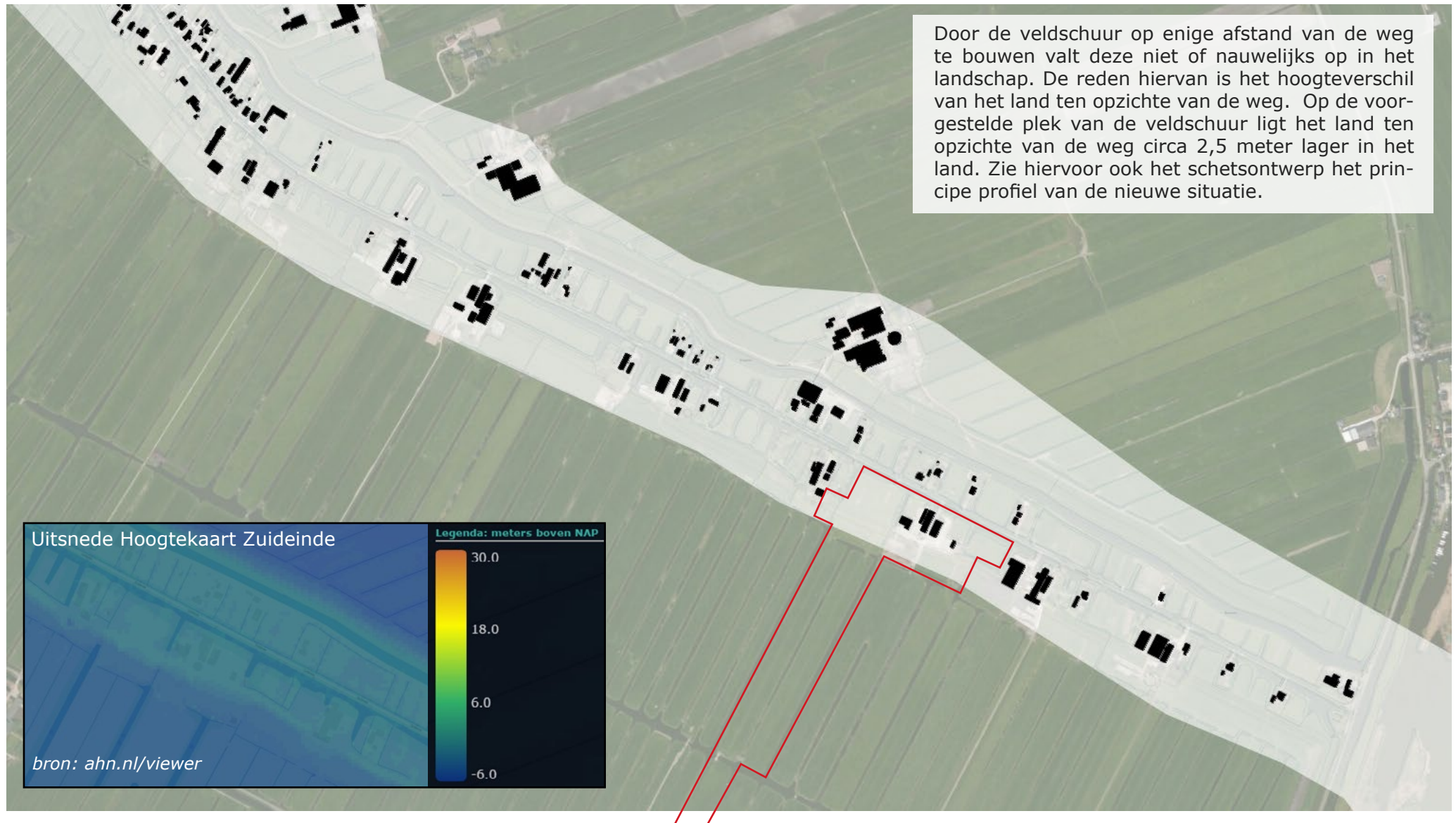


Situering binnen structuur van het lint Rivierdijk

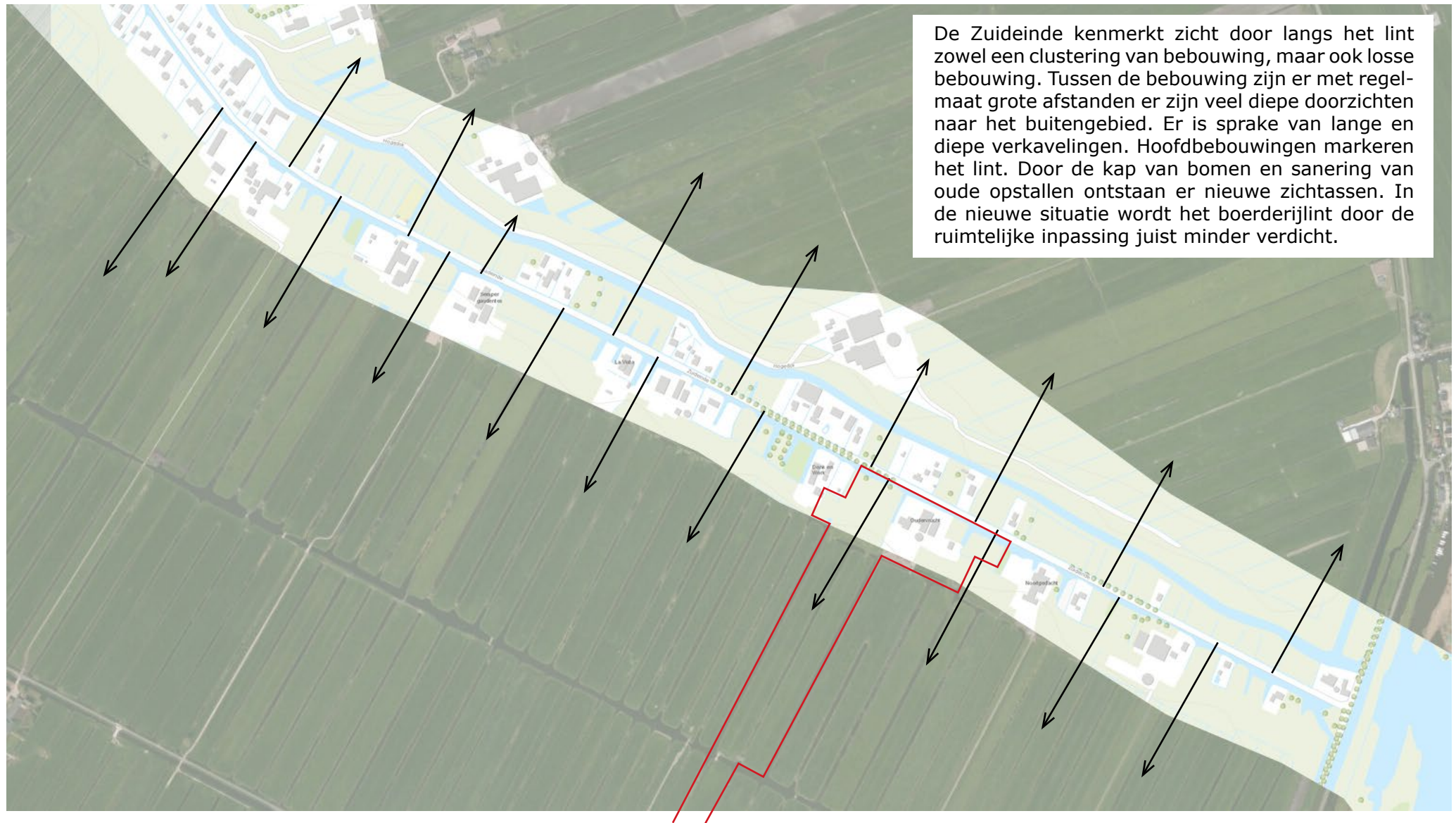


In deze luchtfoto is het verkavelingspatroon goed zichtbaar. Lengtesloten zijn beeldbepalend en moeten in het plangebied (rood kader) behouden blijven. Belangrijke provinciale richtlijn is het behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders. In de maatwerk situatie van Zuideinde 32-34 ontstaan er nieuwe doorzichten de polder in door de sloop van opstallen. Met de inpassing van nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de doorzichten.

Situering binnen structuur van het lint Rivierdijk



Situering binnen structuur van het lint



Nieuwe situatie

3.2 Schetsontwerp landschapsplan 1:1000

agrarische
weide

nieuw
zomerhuis

nr. 34

RvR woning

schuilstal
koeien

nieuw vrij open doorzicht door sloop en bomenkap

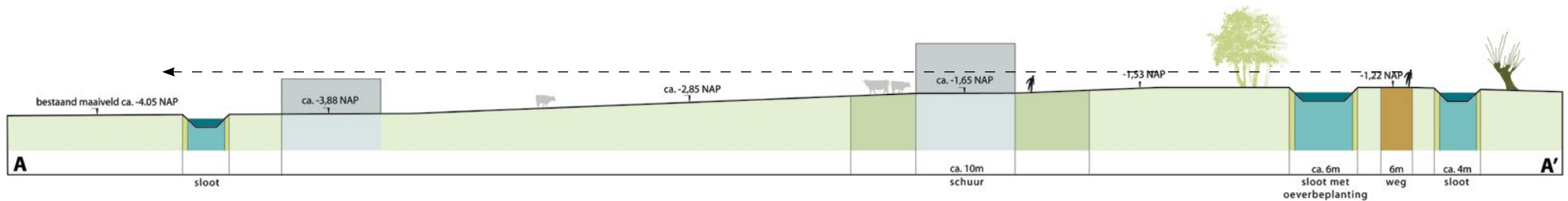
Nieuwe situatie

Schetsontwerp landschapsplan 1:2000



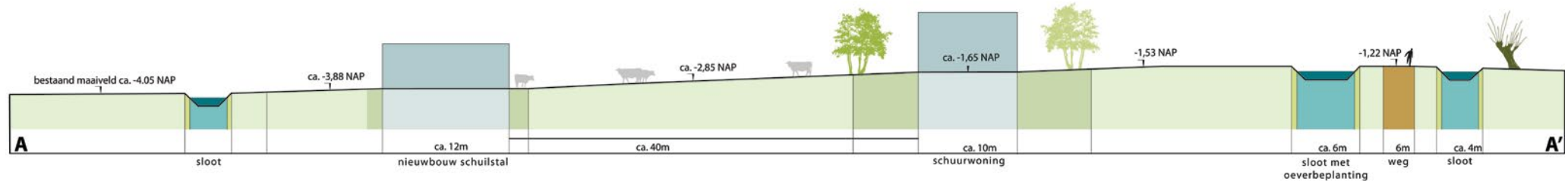
Profielen bestaande situatie

In de onderstaande profiel wordt het hoogteverschil van het land ten opzichte van de weg inzichtelijk. Hierbij zijn in de bestaande situatie nog de bomen aan de rand van het plangebied zichtbaar en zorgt de kap daarvan voor meer doorzicht in de nieuwe situatie.



Profielen nieuwe situatie

Voor de kleurstelling van de nieuwe woning en de schuilstal worden geen felle contrasterende kleuren gekozen, maar juist rustige kleuren waarmee de bebouwing beter past in het landschap.



3.3 Sfeerimpressie bebouwing

Enkele sfeerbeelden van de nieuwe ruimte voor ruimte woning, type 'schuurwoning'



Colofon

Landschappelijke inpassing ten behoeve van de inpassing
Ruimte voor Ruimte kavel Zuideinde 34, Aarlanderveen
is vervaardigd door:



Dorpsplein 3b
1759 GM Callantsoog
Tel. 06 30077008
E info@studiogroenburg.nl
I www.studiogroenburg.nl



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
Tel. 06 22791350
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In opdracht van:

Rombou BV
Zwartewaterallee 14
Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum: 27 juni 2020