



van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Landgoed Oudendam

Inrichtingsplan 26 februari 2016

1. Inleiding	3
2. Ligging	4
3. Aandachtspunten vanuit beleid	
Beleid nieuwe landgoederen	
Structuurvisie	8
Ecologische hoofdstructuur	9
10	
Geluidscontouren	12
Molenbiotoop	13
Gemeente	
Bestemmingsplan	14
Landschapsontwikkelingsplan	15
4. Bouwstenen van het landschap	
Historie	16
Landschapselementen	18
Bodem en water	20
Ecologie	
Potentieel natuurlijke vegetatie	22
Natuurbeheertypen	23
Zoekgebied nieuwe natuur	24
Landschapsbeheertypen	25
5. Inrichtingsplan	26
Plattegrond overzicht	27
Plattegrond detail	28
Sferen wandelroute	30
Aanzicht oprit	31



De omgeving van landgoed Oudendam

Een nieuw landgoed op een mooie locatie. Landgoed Oudendam is gesitueerd aan de Lange Meentweg in gemeente Nieuwkoop. Het ligt op de overgang van het bebouwd gebied naar de veenweiden, aan de oostkant van de kern Woerdense Verlaat in de gemeente Nieuwkoop.

Het plangebied van landgoed Oudendam grenst in het noorden aan een beoogd toekomstig natuurgebied, dat deel uitmaakt van o.a. de ecologische hoofdstructuur. Het kan hierbij aansluiten. En een landgoed op deze plaats kan een goede inbedding geven aan het bedrijventerrein tussen het landgoed en de dorpskern van Woerdense Verlaat. Het bedrijventerrein grenst nu direct aan open weiden en is van veraf zichtbaar.

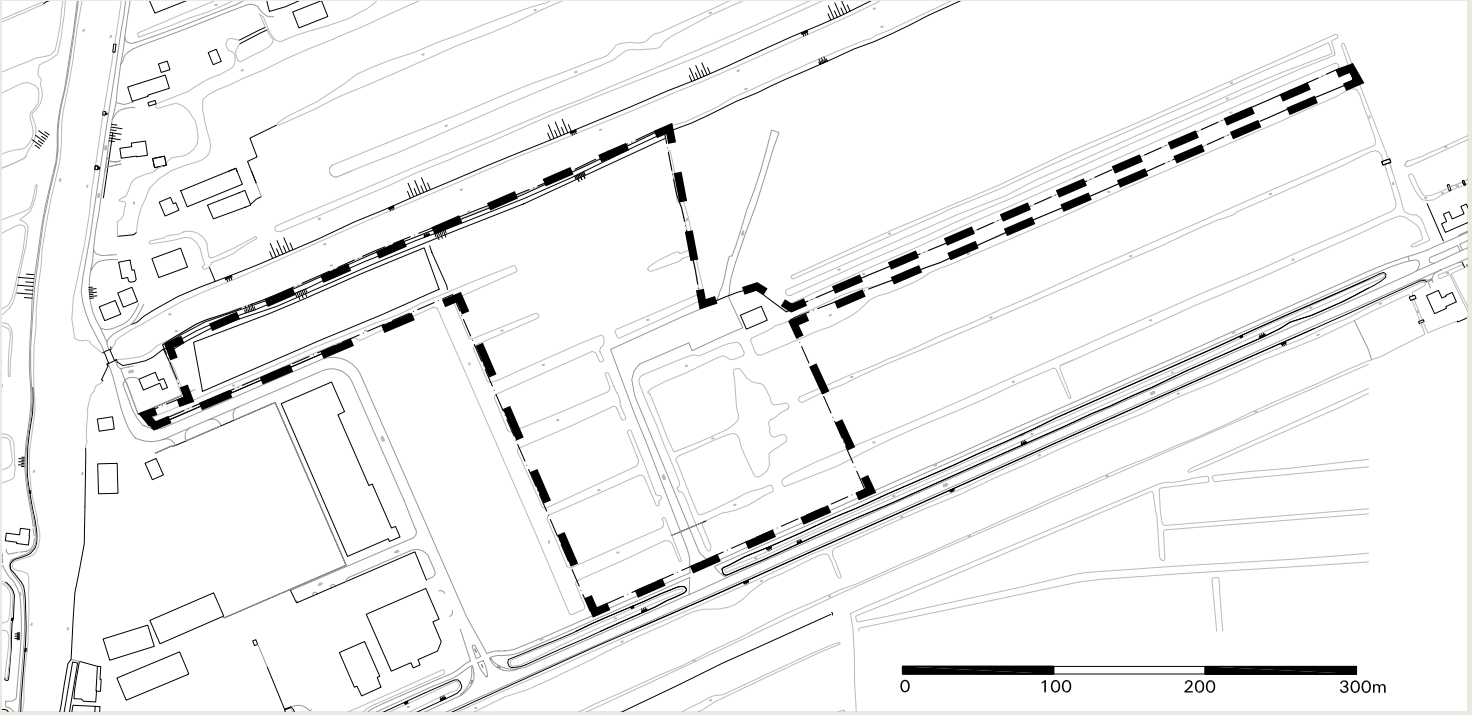
In dit inrichtingsplan voor landgoed Oudendam is eerst ingegaan op de ligging van het plangebied in hoofdstuk 2. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 aandachtspunten vanuit het beleid van de verschillende overheden bijeengebracht. In hoofdstuk 4 zijn de bouwstenen van het landschap toegelicht, dit zijn achtereenvolgend de historie, bodem en water, bijzondere landschapselementen en ecologie. In hoofdstuk 5 is ingegaan op het inrichtingsplan voor het nieuwe landgoed Oudendam. Het beeld en de werking zijn hier toegelicht en de kansen, die het nieuwe landgoed biedt voor de omgeving. Tot slot is ingegaan op de stappen na het opstellen van dit inrichtingsplan, voor de uiteindelijke realisatie van het landgoed.



Panorama van het plangebied

1. Ligging

4



Luchtfoto 2010
Bron: Google Eearth

Het plangebied, waarin het nieuwe landgoed gepland is, omvat ruim 26 hectare weidegrond. Het wordt voor het merendeel als weidegrond verpacht aan agrariërs. Daarnaast is in het gebied de ontsluiting naar de voormalige vuilnisstort. Van de ca. 26ha. wordt ruim 6 hectare ingericht als nieuw landgoed.

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel water. Binnen het gebied zijn er de slotenstructuur van het slagenlandschap en een grote waterpartij. Aan de noordzijde ligt het landgoed aan de Heinoomsvaart, direct nabij is de Kromme Mijldrecht en wat verder de Nieuwkoopse plassen. Zomers is er veel recreatievaart op de wateren rond het landgoed. In de winter kan er worden geschaatst op de IJsbaan die bij vorst op het weiland langs de Heinoomsvaart wordt aangelegd.

Het landgoed ligt in het veenweidelandschap, met zijn karakteristieke lange smalle kavels en tussenliggende sloten met hoog waterpeil. Kenmerkend voor dit landschap zijn verder de kades, zoals die direct ten zuiden van de Lange Meentweg. Tevens de lintdorpen en de kronkelende veenriviertjes, de openheid, de weidevogelgraslanden en hier en daar rietlanden en moeras zijn kenmerkend. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Het landgoed ligt aan de Lange Meentweg (N463), de provinciale weg richting Woerdense Verlaat. Aan de westzijde grenst het landgoed aan de groenstrook van het bedrijventerrein Woerdens Verlaat.



Detail luchtfoto 2010
Bron: Google Earth



De Heinoomsvaart



Structuur van sloten



Waterpartij



Schuur met voormalige vuilstort erachter



Ontsluiting plangebied en voormalige vuilstort



Bedrijventerrein Woerdens Verlaat



IJsbaan



Toegang ijsbaan vanaf Amstelkade

2. Aandachtspunten uit beleid

Beleidskader nieuw landgoederen



Voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is er door de Provinciale Staten Zuid Holland in november 2005 een beleidskader opgesteld.

Uitgangspunt voor het beleid is dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De aanwezige cultuur-, landschappelijke- of natuurwaarden dienen versterkt te worden. Het betrekken van maatschappelijke organisaties is aanbevolen, om draagvlak te bewerkstelligen en te vergroten.

Oppervlak.

Het vereiste oppervlak, om een nieuw landgoed te stichten, dient minimaal uit 5 hectare aaneengesloten gebied te bestaan. Het landgoed Oudendam voldoet aan deze norm met een oppervlakte van ruim 6 hectare (62.128m²).

Invulling.

Minimaal 90% het terrein dient te worden ingericht met groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen (conform het landelijk Handboek Natuurdoeltypen). Landbouwkundig gebruik is alleen toegestaan als beheermaatregel voor instandhouding van de natuurdoeltypen.

Voor landgoed Oudendam komt dit neer op een oppervlakte van 5,6 hectare (55.915 m²). De natuurdoeltypen zijn nader toegelicht in het hoofdstuk bouwstenen voor het landschap.

Huiskavel en bebouwingsoppervlak.

Maximaal 10% van het landgoed is toegestaan als privaat gedeelte van het landgoed, de huiskavel genoemd. Deze mag voor maximaal 20% worden bebouwd. De huiskavel dient in het bestemmingsplan de hoofdfunctie wonen te krijgen. Er geldt een maximum van drie wooneenheden per 5 hectare. Ondergebracht in één gebouw, met een maximum oppervlak van 1000 m², eveneens per 5 hectare. Dit is inclusief bijgebouwen.



Verhoudingen Nieuw Landgoed

Voor landgoed Oudendam komt dit neer op een huiskavel van 6213m² en een bebouwd oppervlak van 1242m².

Voorzieningen als een zwembad, tennisbaan of buitenbak voor paarden maken onderdeel uit van de huiskavel, maar worden niet tot het bebouwd oppervlak gerekend.

Voor de bebouwing is oorspronkelijk uitgangspunt in het beleidskader, één gebouw, het landhuis, dat allure en uniciteit moet hebben. Bouwhoogte moet passen in de onmiddellijke omgeving. Overeenkomstig recente beleidskaders mag daarvan ook worden afgeweken om reden van aansluiting bij de omgeving.

In de bovenstaande tekening zijn de oppervlakten schematisch en in juiste verhouding weergegeven.

Toegankelijkheid

Minimaal 90 % van het landgoed moet voor publiek toegankelijk zijn. Dit komt overeen met het oppervlakte dat dient te worden ingericht met groen en/of blauwe functie.

Met de criteria van de Natuurschoonwet van 1928 als leidraad houdt dit in dat per hectare bos 50 meter pad en per hectare overige gronden 25 meter pad vereist is. De paden dienen evenwichtig verdeeld te zijn over het landgoed en aan te sluiten op bestaande openbare (wandel)wegen. Bij het ontwerp van een padenplan moet rekening gehouden met bestaande en te verwachten nieuwe natuurwaarden. Uitgaande van een volledig bebost landgoed is 310 meter pad vereist, uitgaande van volledig overig grondgebruik is de helft nodig, 155 meter.

De padlengte van ca. 630m op landgoed Oudendam voldoet ruimschoots aan deze norm.

Openstelling.

De paden zijn in principe het hele jaar toegankelijk tussen zonsopkomst en zonsondergang.

De openstelling is duidelijk kenbaar en in overeenstemming met de Regeling functiebeloning bos en natuurterreinen. Borden zijn te plaatsen bij de toegangswegen.

Afwijking van de regels is mogelijk. Een landgoed kan bijvoorbeeld om bijzondere redenen geheel of gedeeltelijk afgesloten zijn gedurende een bepaalde periode.

Recreatieve functie.

Op het landgoed zijn recreatieve functies toegestaan mits deze een extensief karakter hebben. De functies mogen niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden. Recreatieve functies dienen waar mogelijk aan te sluiten bij de recreatieve mogelijkheden en voorzieningen in de omgeving.

Inrichtingsvereisten.

Het inrichtingsplan voor een nieuw landgoed dient in een aandacht te besteden aan de uitvoering en het toekomstig beheer. Om de zekerheid te borgen wordt doorgaans ook een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen gemeente en eigenaar/ initiatiefnemer van een nieuw landgoed.

Beeldkwaliteit.

Het inrichtingsplan en de toekomstige bebouwing voor een nieuwe landgoed kunnen worden getoetst aan een door de gemeente opgesteld beeldkwaliteitsplan. Aandachtspunten hierin zijn de architectonische eenheid, de allure en de aansluiting bij de specifieke situatie.

Wanneer de gemeente geen beeldkwaliteitsplan beschikbaar heeft, kan doorgaans in het inrichtingsplan de beeldkwaliteit voor de toekomstige inrichting en bebouwing worden omschreven.



Publieke toegankelijkheid
Bron: www.henrifloor.nl



Structuurvisie
Bron: Prov. Zuid-Holland

Structuurvisie.

In de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland (2010) ligt het plangebied aan de rand van het zo genoemde topgebied Aarlanderveen / Nieuwkoopse Plassen / Meije. Dit is een bijzonder gebied door de grote differentiatie in landschappen. Het vormt een staalkaart van de landschapsgeschiedenis van het Groene Hart en bestaat uit een klassiek veenontginningslandschap.

De lichtgroene kleur in de plankaart geeft aan dat het gebied is aangewezen als 'agrarisch landschap met inspelen op bodemdaling'. Dit houdt in dat het gaat om Landelijk gebied met landschappelijke, cultuurhistorische waarden en een overwegend agrarische functie, die inspeelt op de bodemdaling. Daarnaast komen zones met natuurwaarden en met bebouwingslint voor.

Ecologische Hoofd Structuur.

landgoed en daarbuiten geven de zone van de Groene

Ruggengraat aan. Dit is een van de twaalf robuuste verbindingen in de Ecologisch Hoofd Structuur (EHS). De ecologische hoofdstructuur is op landelijk niveau opgesteld om verschillende natuurgebied met elkaar te verbinden. De Groene Ruggengraat is de verbinding van de Zeeuwse delta tot het Lauwersmeergebied. De aangrenzende percelen van het projectgebied zijn onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. Het perceel van het nieuwe landgoed maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS of een ander natuurgebied. In de gestippelde zone in de kaart is een op natte natuur gerichte inrichting beoogd, die middels andere gebiedsfuncties, zoals waterhuishouding, landbouw, recreatie en landschap, wordt ontwikkeld. In deze zone is ook het plangebied gelegen.

Voor de realisatie van de EHS zijn Natuurbeheertypen opgesteld (zie pagina 23). Deze zijn omschreven in de Index Natuur en Landschap en bieden houvast voor de inrichting van deze gebieden. Voor het landgoed kan

hieruit informatie van toepassing zijn. De index sluit weer aan bij de habitattypen uit Natura 2000 en bij de Kaderrichtlijn water.

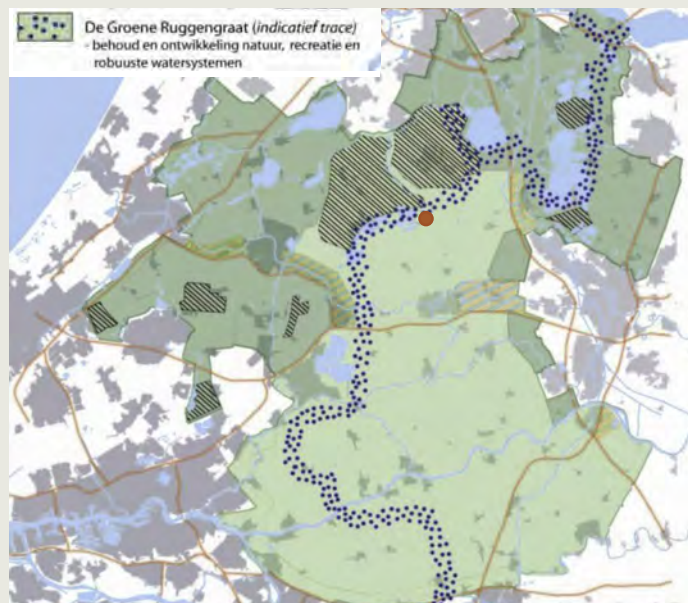
Het feit dat het plangebied naast een waardevol natuurgebied ligt, biedt ook potenties. Om deze reden is het plangebied bestempeld als landschapzoekgebied (Veenweidegebied). Voor dergelijke zoekgebieden is een lijst met landschapsbeheertypen opgesteld. Deze kunnen worden toegepast binnen het gebied (zie pagina 25.)

De Groene Ruggengraat beoogt meer dan alleen een ecologische functie. Zij zal ook bijdragen aan versterking van de landschappelijke diversiteit en cultuurhistorische identiteit, aan duurzaam waterbeheer en aan mogelijkheden voor recreatief gebruik. Rust en stilte zijn een belangrijke kwaliteit in de Groene Ruggengraat. Dit vanzelfsprekend in het landgoed eveneens aan de orde.

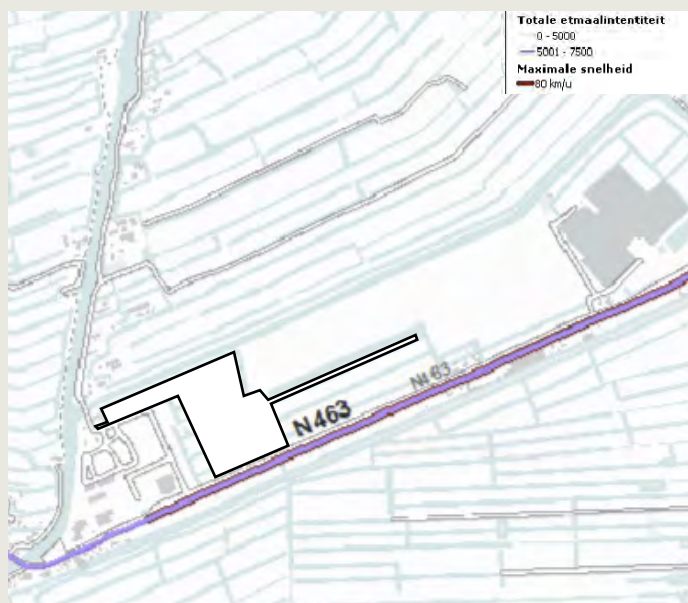
De realisering van de Groene Ruggengraat is tot voor kort gedacht voor 2018 te zijn afgerond. Door de economische situatie zullen de ontwikkelingen binnen de realisatie wellicht anders verlopen dan voorheen gedacht.

Verkeersgeluid N463

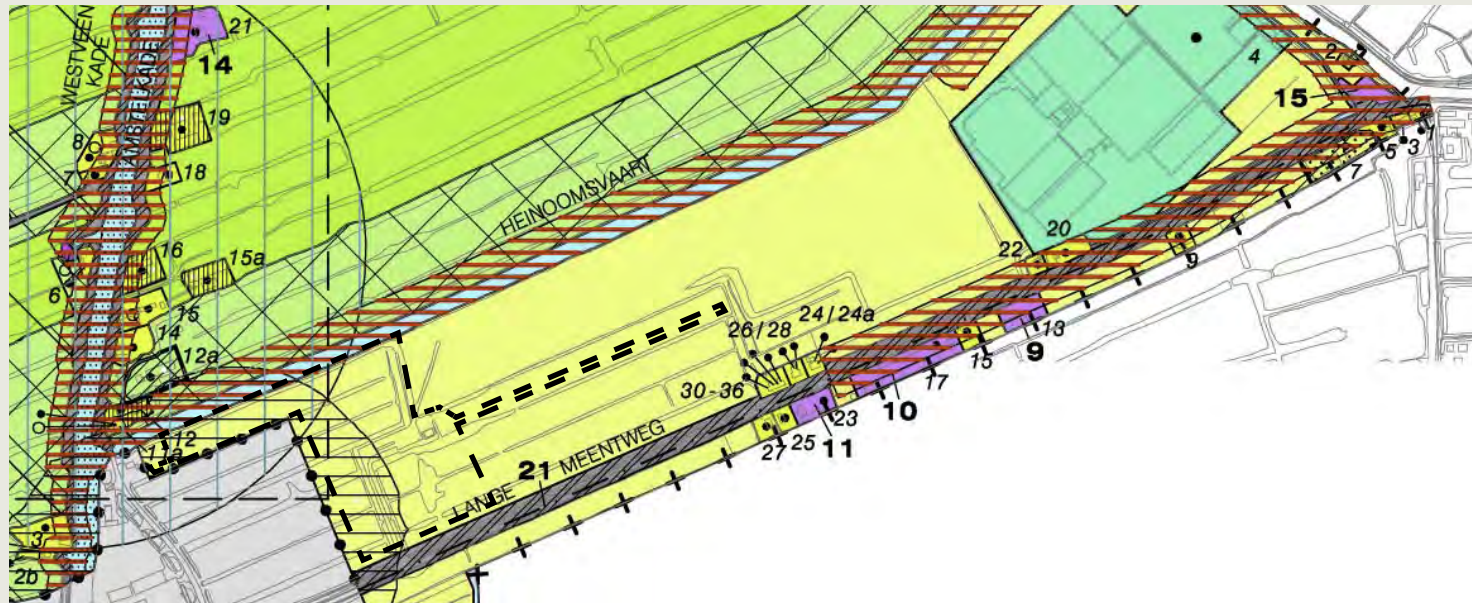
Een afzonderlijk aandachtspunt in het provinciaal beleid is verkeerslawaaï van de Lange Meentweg. Op basis van een standaard rekenmethode is de zonering van de wegen berekend. De zones of geluidscontouren zijn op de plankaart hiernaast weergegeven. Middels deze aanvullende bestemming is te voorkomen dat er geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor het nieuwe landgoed zal rekening gehouden moeten worden met benodigde metingen om de exacte geluidscontouren en al dan niet benodigde voorzieningen aan woningen vast te stellen.



De groene ruggengraat
Bron: Prov. Zuid-Holland



Geluidscontour N463
Bron: Prov. Zuid-Holland



Bestemmingsplan 29-09-2005
Bron: Gemeente Nieuwkoop

	Agrarisch gebied in open landschap
	Agrarisch gebied met hoge natuurwaarden
	Natuurgebied
	Woondoeleinden
	Bedrijfsdoeleinden
	Glastuinbedrijven
	Primair Waterkering
	Cultuurhistorisch waardevolle lijn

Bestemmingsplan.

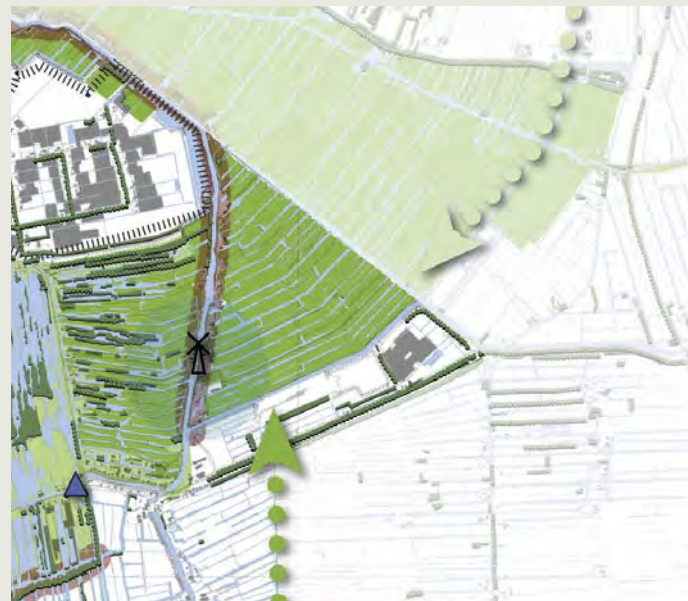
De huidige situatie in het bestemmingsplan geeft voor het plangebied 'Agrarisch gebied in open landschap' als bestemming aan. Voor het nieuwe landgoed is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bestemmingen die aandacht vragen met het oog op de toekomstige inrichting en bebouwing van het landgoed. Hierna is op enkele van relevante aspecten en aanduidingen op de bestemmingsplankaart nader ingegaan.

Voor zover het bestemmingsplan iets vermeld over de vuilnisbelt, kan worden opgemerkt dat de (voormalige) vuilstort geheel is gesaneerd.



Landschapontwikkelingsplan - Overzicht
Bron: Gem.Nieuwkoop



Landschapontwikkelingsplan - Detail

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) is in samenwerking met de gemeentes Alphen aan de Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude gemaakt.

Het LOP is een integraal plan wat de kenmerken van de ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie en het huidige gebruik in kaart brengt. Samen met gebiedskwaliteiten en bestaande beleidskaders worden deze bij elkaar gebracht voor een uitvoeringsplan t.b.v. de ontwikkeling van het landschap.

Op de kaart van het LOP is zichtbaar dat het natuurgebied de Bovenlanden hier duidelijk op staat, overgenomen uit de EHS en andere natuurplannen. Belangrijk is de groene pijl vanuit het zuiden. Deze geeft aan dat op deze locatie het behouden en/ of ontwikkelen van ecologische verbindingzones gewenst is. Het nieuwe landgoed sluit prima aan bij deze toekomstplannen.



Behouden en optimaliseren beheer bestaande natuurgebieden



Behouden waardevolle weidevogelgebieden (indicatief)



Ontwikkelen nieuwe natuurgebieden met behoud van landschappelijke kwaliteiten



Behouden en ontwikkelen ecologische verbindingzones



Ontwikkelen nieuwe natuur in combinatie met waterberging (wetlands)

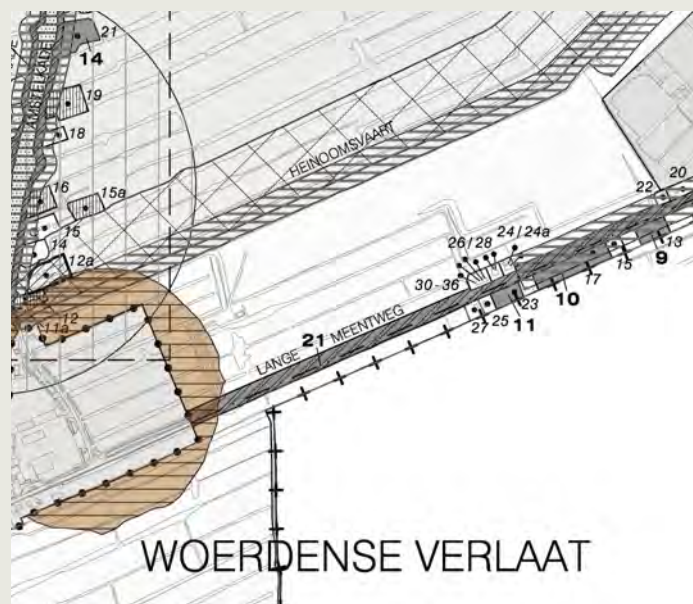


Ontwikkelen ecologische verbindingzones, robuuste groenstructuur en recreatief medegebruik

Legenda

Geluidscontour industrie
IN het bestemmingsplan is ook een geluidscontour opgenomen rondom het bedrijventerrein Woerdense Verlaat. Binnen deze zone dient een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen te worden tegengegaan.

Voor het landgoed betekent dit, dat nader onderzoek en metingen nodig zijn naar de geluidsbelasting, wanneer woningen binnen deze zone worden gesitueerd. Wanneer de geluidsbelasting op de woningen hoger blijkt, dan de geldende voorkeurswaarden, kunnen geluidbeperkende voorzieningen aan de woningen vereist zijn.



Geluidszone industrie (Rood)
Bron: Gemeente Nieuwkoop bestemmingsplan landelijkgebied



Westveense molen
Bron: Prov. Zuid-Holland

Molenbeschermingszone

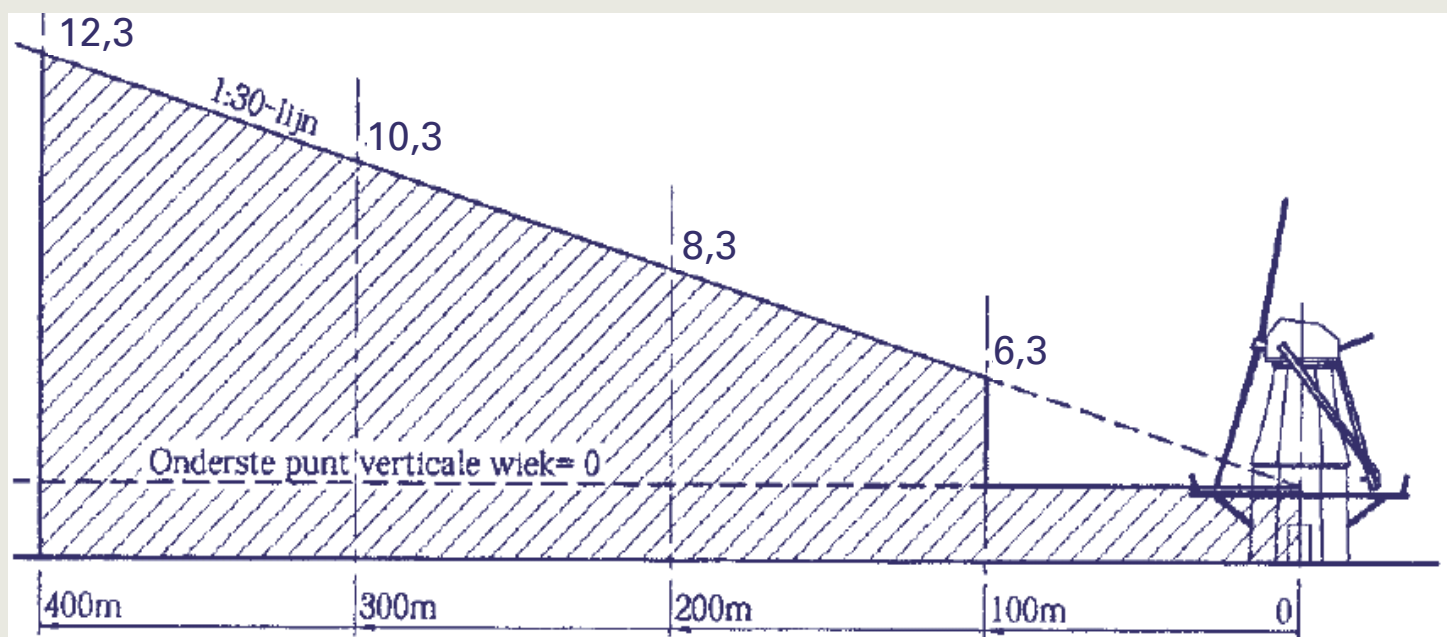
Rond de Westveense molen is in het bestemmingsplan een 'Molenbeschermingszone' opgenomen. Deze bestemming brengt eisen met zich mee aan de hoogte van bouwwerken en beplanting om te zorgen voor vrije windtoetreding en vrij zicht op de molen.

De vrijwaringszone reikt net over het plangebied, op een afstand van 380 tot 400 m tot de molen. Op 380 m mag een obstakel, bv een woning of beplanting op het landgoed, maximaal 11,9 m hoog mag zijn. Op 400 m is dit 12,3 m.

Uitgangspunten zijn hierbij o.a. de askophoogte van de molen (21,7m) en de dichtheid of ruwheidsfactor van het omliggende gebied (Gesloten). De ruwheidsfactor 'gesloten' houdt in dat het gebied regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels, bijvoorbeeld beplantingen en lage bebouwing.



Luchtfoto Molen Biotoop
Bron: Prov. Zuid-Holland



Toelichting vrijwaringszone
Bron: molenbiotoop.nl

Bouwstenen van het landschap

Historie

16

In dit hoofdstuk zijn de bouwstenen van het landschap toegelicht. Het gaat daarbij om de historie, de belangrijkste landschapselementen op en rond de locatie en om bodem, water en ecologie. Hierna is er achtereenvolgens op ingegaan.

Historie

Een reeks van kaarten van 1687 tot 1992 laten de veranderingen en de constanten in het landschap zien. Een belangrijke verandering in het landschap is de veenontginning en plaatselijk de afgraving van het veen. Voor de ontginning werden watergangen gegraven om het water uit het veen af te voeren. De Heinoomsvaart is een van de oudste watergangen en komt al 1687 op de kaart voor als Heynooms Vaert.

De ontginningen (1050-1300 na Chr.) worden zogenaamde 'Cope-ontginningen' genoemd. De uitvoerder van de ontginning kreeg met een cope (koop) toestemming van de Bisschop of van de Graaf van Holland om het gebied te ontginnen.

De ontginningen kenmerken zich door de regelmatige, lange en smalle kavels. De kavels zijn van oorsprong circa 115 meter breed en circa 1250 meter diep. Deze maat is leesbaar in de latere kaarten waar het slotenpatroon in is opgenomen. De oude kaarten tonen de bebouwing, die aan de basis van de ontginningen stond.



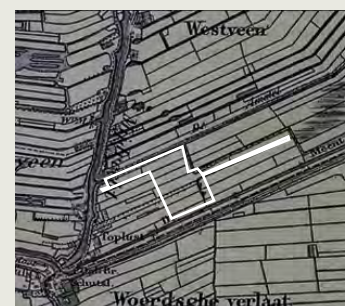
Kaart 1687



Kaart 1746



Kaart 1849



Kaart 1894

Op de kaart uit 1687 is in kleur de begrenzing van twee ontginningsgebieden te zien, Westveen en Kameryck. Dit is waarschijnlijk de reden voor de dubbele kade die op de plaats lag van de Lange Meentweg (N463). Een kade is doorgaans gemaakt als waterkering, wanneer twee ontginningen elkaar raakten. De ontginningen kregen daarmee een eigen waterhuishouding. Eind 19e eeuw is de Lange Meentweg tussen de kades gelegd.

Direct hiernaast is een kaartje van de provincie opgenomen, met de ligging van oude geulafzettingen (groene lijnen). Deze afzettingen in de ondergrond komen ook voor binnen het planbied. Van deze geulafzettingen bestaat de indicatie dat er bewoning is geweest vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum. Een kenmerk voor het gebied is dat het een hogere trefkans heeft op het vinden van archeologische sporen.



Cultuurhistorische waarden
Bron: Prov. Zuid-Holland



Kaart 1923



Kaart 1949



Kaart 1969



Kaart 1992
Bron: watwaswaar.nl

De verkavelingsstructuur met het slotenpatroon van de ontginning vormt de belangrijkste element in het landschapsbeeld in en rond het plangebied.

Een tweede opmerkelijk gegeven is de dijk met de Heinoomsvaart. De dijk is circa 1 meter hoger dan het aangrenzende plangebied.

Naast de dijk ligt de heuvel van de voormalige vuilstort. Deze is afgewerkt als weiland en heeft een hoogte van circa 5.5 meter boven maaiveld met een plaatselijk steil talud.

Aan de zuidzijde van de vuilstort ligt over de gehele lengte een houtwal met opgaande beplanting. Het is een opvallende lijn in het open landschap, welke de heuvel van de vuilstort afschermd.

Een volgende opvallend lint in het landschap is de laanbeplanting langs de provinciale weg (N463). Het fietspad gelegen aan deze weg heeft ook opgaande beplanting.

De bestaande oprit naar de voormalige vuilstort heeft een laan van gewone Platanen (*Platanus hispanica*). Langs de ijsbaan, aan de Amstelkade staat een laantje van knotwilgen. Dit is tevens een gebiedseigen landschapselement.

Het water in het landschap is op vele plekken op mooie wijze aanwezig. Naast brede sloten is er tevens een stuk open water aanwezig.

Al deze elementen kunnen worden benut bij het opstellen van het inrichtingsplan. Ze kunnen helpen bij een verankering van het ontwerp in het bestaande landschap. Het ontwerp kan hiermee voortbouwen op op structuren die al aanwezig zijn en kwaliteit hebben in het bestaande landschap.



Verkaveling en slotenpatroon



De Heinoomsvaart en de dijk



Laanbeplanting langs de lange Meentweg



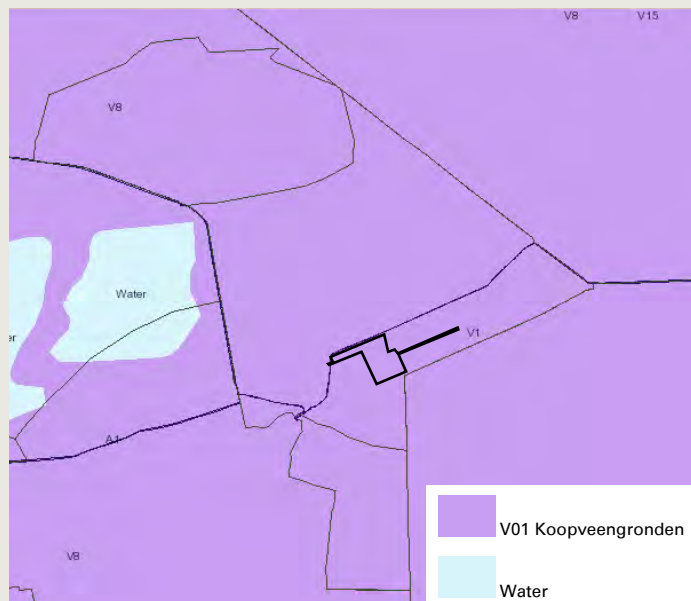
Laanbeplanting entreeweg



Knotwilgen langs het bedrijventerrein



De voormalige vuilnisstort, waterpartij en houtwals

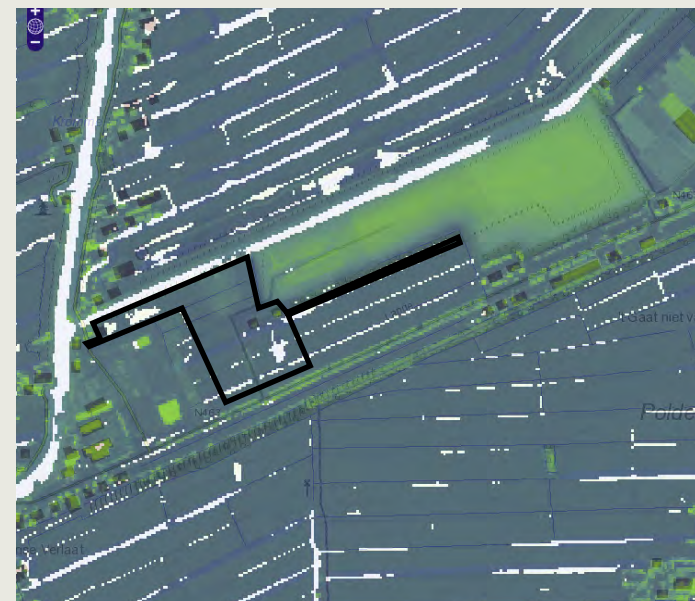


Bodemkaart
Bron: bodemdata.nl

Bodem

De gronden in en rond het plangebied zijn zogenaamde koopveengronden op eutroof broekveen op een diepte van circa 120 cm. Koopveengronden zijn veengronden waarvan bijna het volledige profiel uit moerig materiaal bestaat, waarbij het bovenste pakket (15-50 cm -mv) uit veraard kleiig veen of venige klei bestaat. Incidenteel kan er een kleilaag van minder dan 15 cm voorkomen binnen de eerste 40 cm -mv. De grond is daardoor voedselrijk met weinig minerale bestanddelen.

Op koopveengronden treffen we een zo geheten toemaakdek. Een toemaakdek is ontstaan in de middeleeuwen. Stadsvuil, stalmest, grond en slib werden naar veengronden aangevoerd om de slappe veenbodem op te hogen. Het toemaakdek bevat vaak onschuldige kleine gebruiksvoorwerpen van vroeger, zoals stukjes aardewerk en munten.



Hoogtekaart
Bron: www.ahn.nl

De percelen in het plangebied liggen overwegend op een hoogte tussen 1.70 en 2.00 - NAP. De dijk van de Heinoomsvaart ligt 1.20 m hoger, globaal op NAP hoogte.

In het plangebied is plaatselijk zand opgebracht. Het gaat om het terreindeel in het verlengde van de entreeweg tussen de weg en de dijk. Ter plaatse van het opgebrachte zand is de terreinhoogte 0.25 tot 0.80 cm hoger dan het omliggende terrein. De vuilnisbelt ligt beduidend hoger dan de omgeving en heeft een maximale hoogteverschil met het maaiveld van 5.50 m.

Water

Het plangebied ligt in het hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden.

Het grondwater in het plangebied bevindt zich merendeels binnen de grondwatertrap II. Dit houdt in



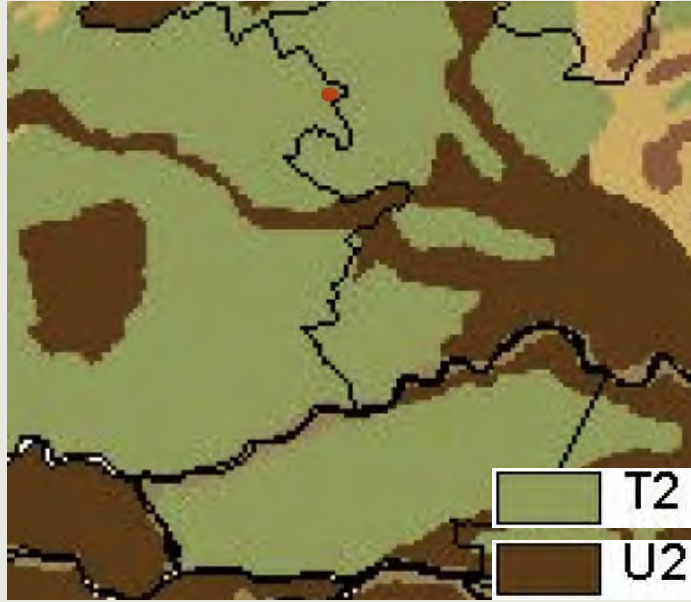
locatie opgebracht zand
Bron: Googlw Earth

dat in het winterseizoen het grondwater op minder dan 40cm onder het maaiveld kan staan en in het zomerseizoen ligt dit tussen de 50-80cm onder maaiveld.

Met een verlaging van het maaiveld kunnen hierdoor binnen het landgoed vrij eenvoudig nattere zones voor natuurontwikkeling worden gemaakt, bijvoorbeeld in de vorm van natuurvriendelijke oever of moeras.



Water in het plangebied



Kaart Potentieel natuurlijke vegetatie.
Bron Alterra, 2002)

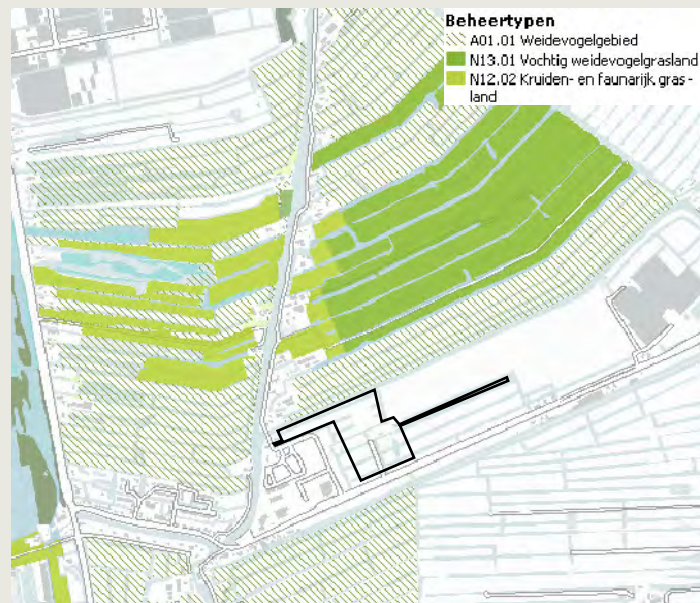


Elzenbroek

Door het feit dat het Nederlandse landschap zeer gecultiveerd is, komt het bijna niet meer voor dat nieuw bos tot stand komt doordat er geen beheer wordt toegepast. Toch is het voor toekomstige beplantingen op landgoed Oudendam zinvol om te kijken naar de beplanting die hier van nature te verwachten zou zijn, de zo geheten 'potentieel natuurlijke vegetatie'. Voor het plangebied, liggend in gebied 'T2', bestaat deze uit Elzenbroekbos (Veengrond), Tuigt-Elzenbos (zandgrond) en Elzen-Eikenbos (zandgrond).

Naast de potentieel natuurlijke vegetatie is het belangrijk om te achterhalen welke landschappelijke vegetatie en elementen hier vroeger voorkwamen. Veel landschappen hebben een cultuurhistorische waarde, doordat de karakteristieke elementen uit het verleden nog steeds goed zichtbaar zijn. Mensen hebben deze vaak vanuit praktisch oogpunt toegepast. Zo werd bijv. een elzensingel geplant om het vee op het perceel te houden of voor het maken van gereedschap.

Het projectgebied is een dergelijk cultuurhistorisch landschap. Om dit te beschermen is het belangrijk streekeigen landschapselementen toe te passen wanneer er een verandering gemaakt wordt in het landschap. Dit kan tevens gedaan worden door het in stand houden van landschapselementen door middel van een aangepast beheer.



Natuurbeheertype
Bron: Prov. Zuid-Holland

Op dit kaartje zijn de natuurbeheertypen te zien. Deze natuurbeheertypen zijn opgesteld om bouwstenen te hebben voor het beheer van natuurgebieden in Nederland. Ook bieden ze houvast voor gebieden welke onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur (EHS)

Op het aangrenzende perceel komt het agrarisch natuurbeheertype A01.01 voor (groen gearceerd). Dit is omschreven als weidevogelgebied.

Het gesloten groene gebied is natuurbeheertype N13.01. (vochtig weidevogelgrasland). Dit omvat natte en vochtige graslanden met primair een weidevogeldoelstelling; beiden zijn belang voor een diversiteit in soorten.

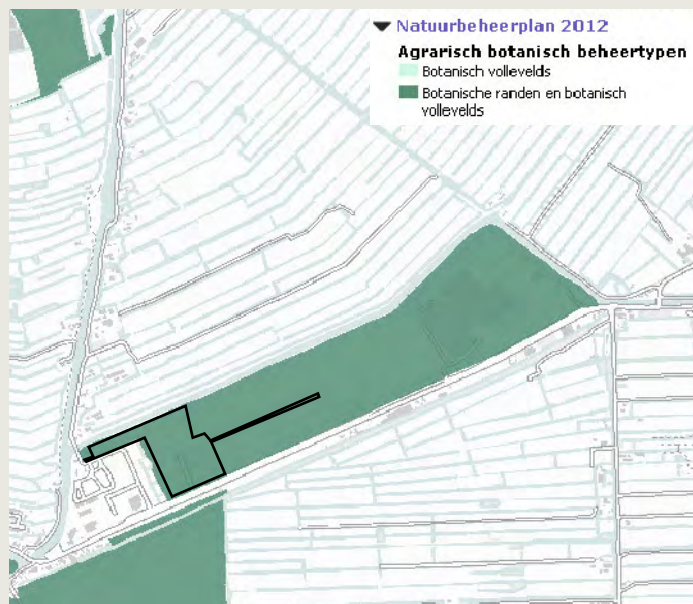
Goede weidevogelgraslanden worden gekenmerkt door een open karakter, een mozaïek van diverse vormen van graslandbeheer en soorten als grutto, kievit, scholekster en tureluur.



Natuurgebied Bovenlanden
Bron: Prov. Zuid-Holland

De weidevogelgebieden op de aangrenzende percelen liggen, maken deel uit van natuurgebied Bovenlanden. Dit natuurgebied maakt deel uit van een groter natuurgebied wat ligt op de grens van de provincies Utrecht en Zuid-Holland: De venen. Het vormt een essentiële schakel tussen het natuurgebied Nieuwkoopse Plassen en de grote natuurgebieden ten noorden en oosten hiervan: de Vinkeveense Plassen, Botshol en de verderop gelegen Vechtplassen.

Het gehele gebied is circa 470 hectare groot, waarvan ongeveer 110 hectare in Zuid-Holland ligt.



Agrarisch Botanisch Beheergebied
Bron: Prov. Zuid-Holland

Naast het gegeven dat het perceel als zoekgebied is bestempeld, is het tevens aangegeven als botanisch waardevol grasland. Hier worden de volgende Agrarische beheerstypen aangegeven:

A02.01.01: Botanisch weiland

A02.01.02: Botanisch hooiland

A02.01.03: Botanische weide- of hooilandrand

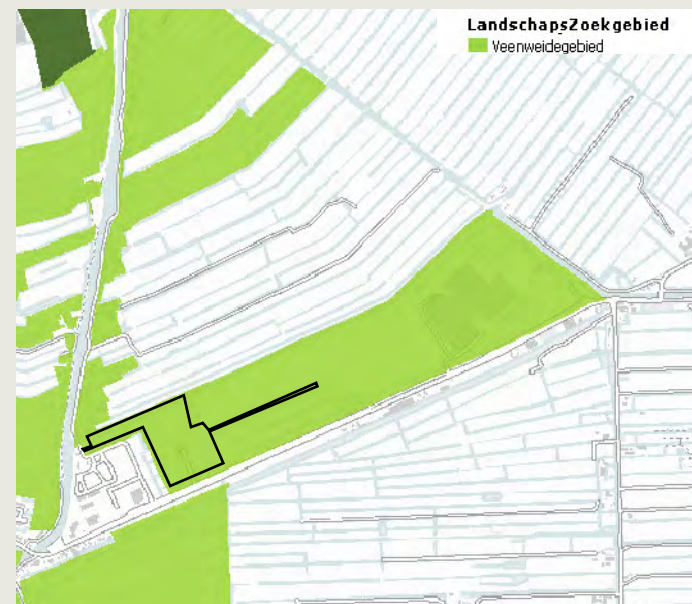
Beheereisen:

1. Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is slechts toegestaan voor pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en brandnetel.

2. De beheereenheid wordt niet bemest en er wordt geen bagger opgebracht.

3. Standweiden is het gehele jaar toegestaan met max. 2 GVE per hectare. Van 1 oktober tot 1 maart is onbepaald weiden toegestaan; bijvoeren is niet toegestaan;

4. Het grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid.



Landschap Zoekgebied
Bron: Prov. Zuid-Holland

De percelen zijn aangegeven als landschap zoekgebied. Mede door het feit dat deze naast een gebied ligt met waardevol weidevogelgrasland en een natuurgebied wat onderdeel is van de EHS. Door het perceel juist in te richten kan het bijdragen aan de natuurkwaliteit van de omgeving. Onder landschapsbeheer verstaat men de maatregelen die landbouwers nemen om tot behoud of verbetering van de kwaliteit van het landschap te komen. Voor dergelijke zoekgebieden is een lijst met landschapsbeheertypen opgesteld. De geselecteerde elementen passen in dit landschap, omdat deze hier vroeger én van nature al voorkwamen. Het is wel belangrijk om rekening te houden met het ruimtelijk beeld van het landschap.

Lijst met landschapsbeheertypen voor de inrichting van het landgoed Oudendam.

L01.02; houtwal en houtsingel

L01.03; Elzensingel

L01.06; struweelhaag

L01.08; knotboom

L01.09; hoogstamboomgaard

L01.11; hakhoutbosje

L01.12; griendje

L01.14; rietzoom en klein rietperceel



L01.03 en 06 - Beheertype Elzensingel en Struweelhaag



L01.08 - Beheertype knotboom



L01.14 - Beheertype rietzoom



L01.02 - Beheertype houtwal en houtsingel

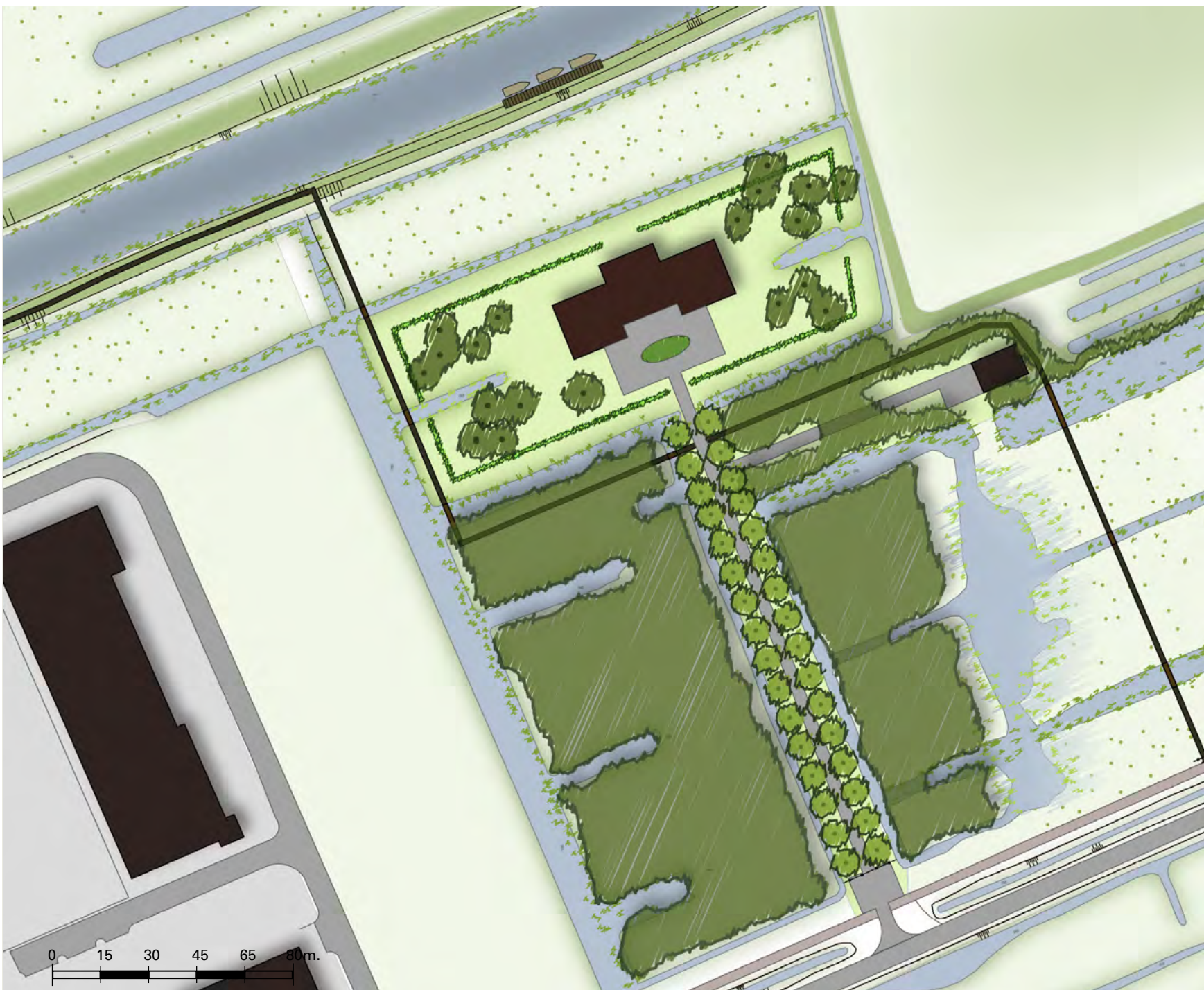


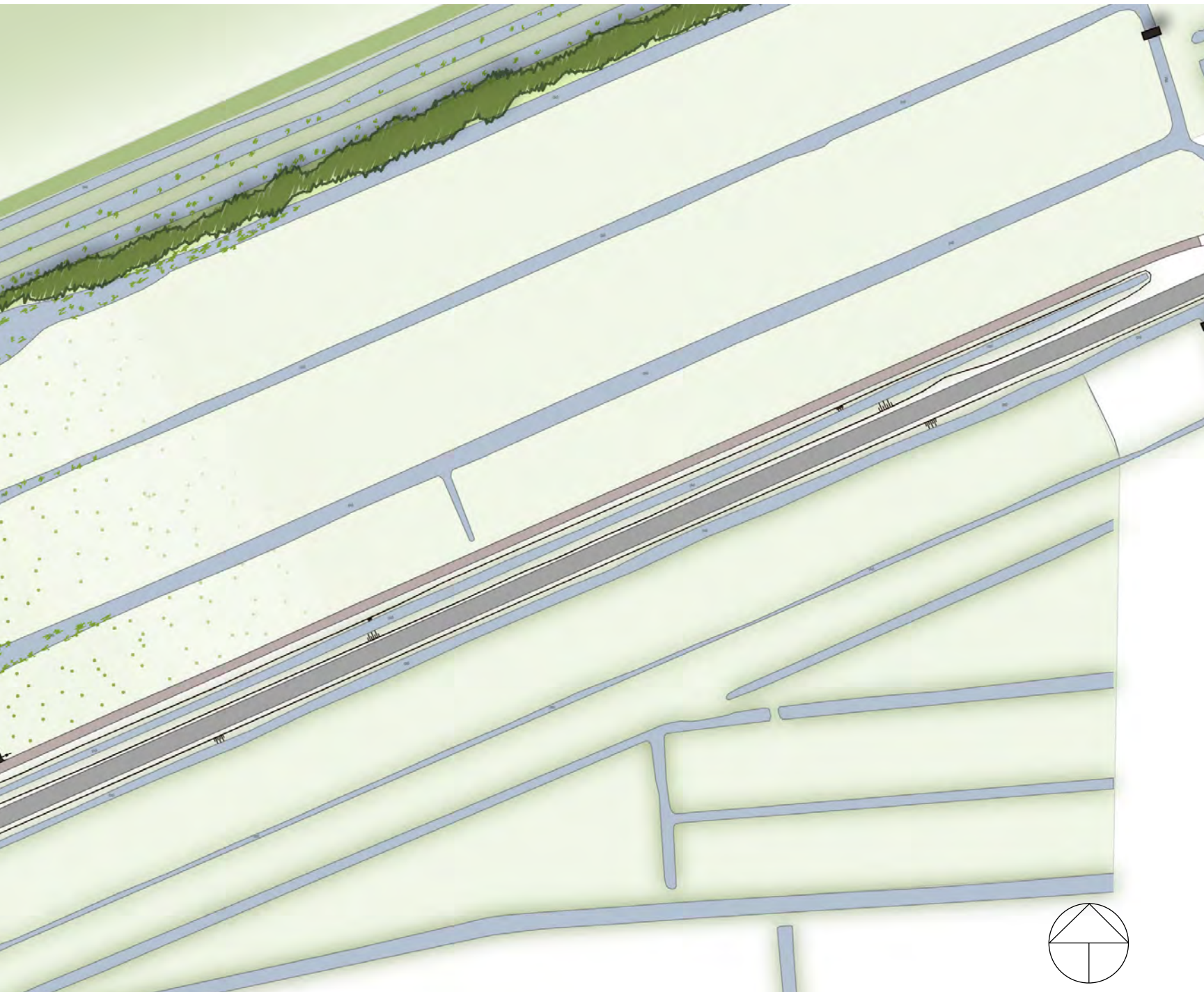
L01.11 - Beheertype hakhoutbosje

Inrichtingsplan

Plattegrond

26





De hoofdopzet van het landgoed heeft een weloverwogen dieldeling: Van voorzijde naar achterzijde, eerst een besloten deel met de oprijlaan en aan weerszijden opgaande beplanting. Dan een halfopen deel met de huiskavel, waarop het hoofdgebouw en de tuinen zijn gelegen. Tot slot een open deel van weiland met natte natuurinrichting, aansluitend op het natuurgebied de Bovenlanden ten noorden van de Heinoomsvaart. De zone met opgaande beplanting heeft aan de oostzijde een passende overgang naar de openweilanden, door de waterpartij en natte natuurontwikkelingszone die hier zijn gesitueerd. Als geheel geeft het landgoed op deze wijze ook een groene afzoming van het bedrijventerein naar het omliggende landschap.

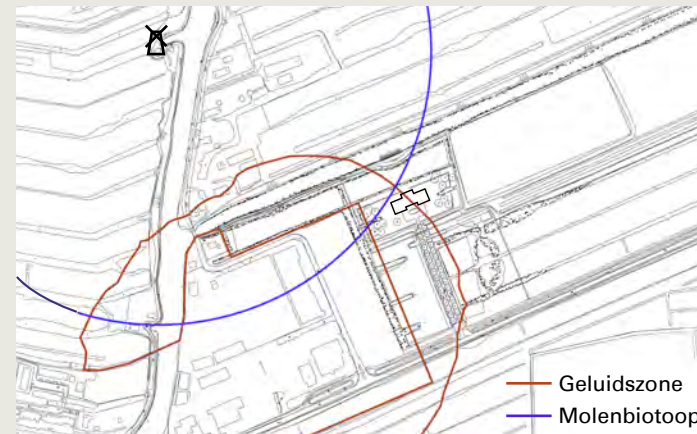
De huiskavel, met de tuinen en het hoofdgebouw, heeft sloten rondom. Dit kader is aangevuld met een haag, die eenheid en rust geeft, in het beeld naar de omgeving. In de tuinen staan tal van bomen van bijzondere soorten. Voor het huis ligt een entreehof, waar omheen auto's als vanzelfsprekend parkeerruimte vinden. Met de natte natuurinrichting van de twee weilanden worden sloten rond de percelen hersteld. De IJsbahn blijft in het landgoed behouden. Deze geeft op eigen wijze een extra invulling voor de recreatieve



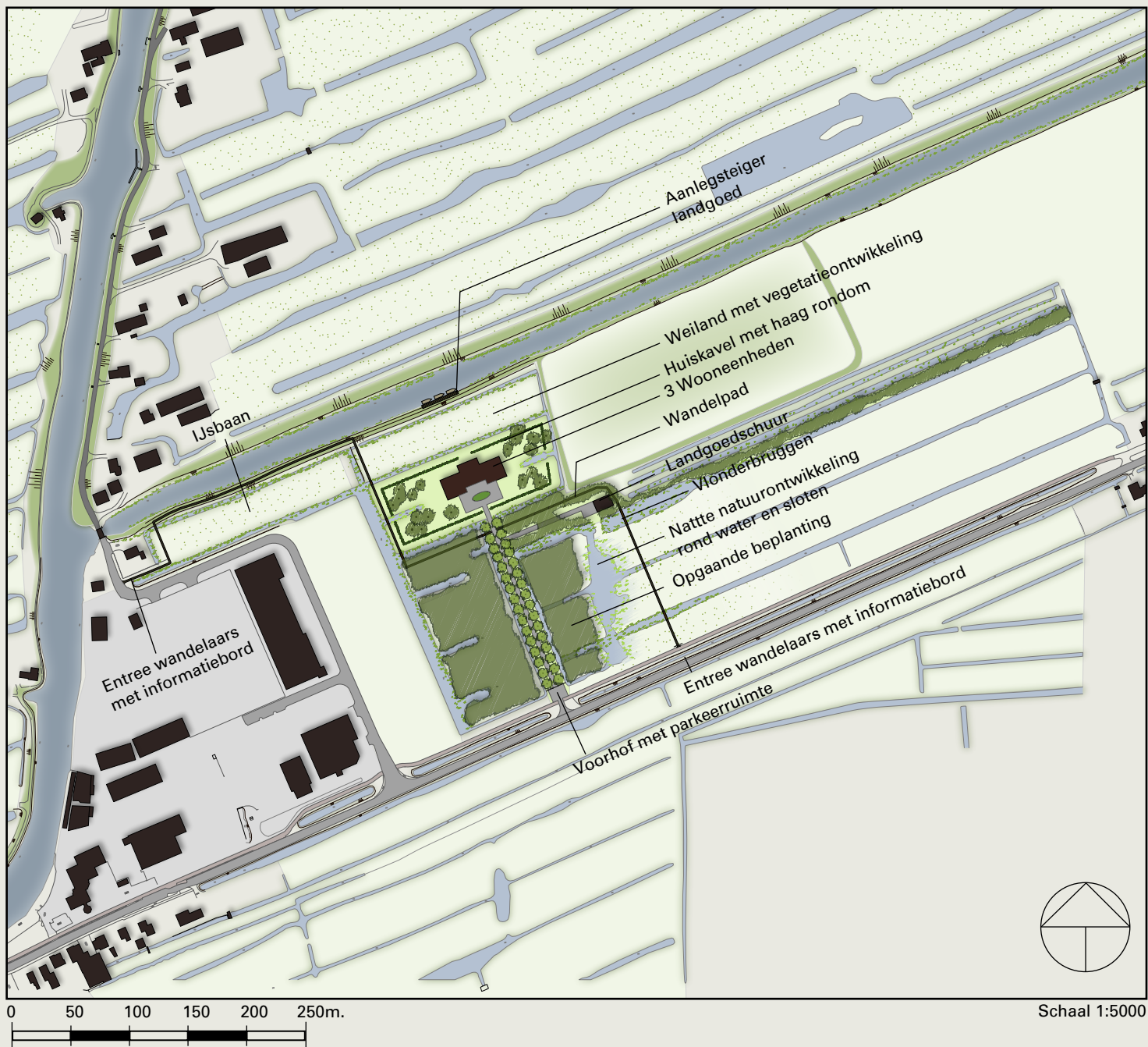
Luchtfoto locatie
Bron: Google

betekenis van het landgoed. Vooraan de weg is bij de poort een zogenaamde voorhof met parkeerruimte voor bijvoorbeeld en wandelaar van buiten. Over het landgoed loopt een openbaar wandelpad van 630 meter. Om het landgoed komen geen hekken, geen schrikdraad of iets dergelijks. Het weglaten ervan versterkt de inbedding in het grotere geheel. Het hoofdgebouw op het eind van de oprijlaan krijgt een allure door zijn breedte en beschieden hoogte, mede door de eisen in verband met de molenbriotoop. Bij de uitwerking zullen ook geluidsonderzoek en eventuele maatregelen aan de woningen aandacht krijgen. De bestaande schuur is ingepast in het ontwerp. als landgoedschuur voor het beheer.

Voor natuurontwikkeling biedt het landgoed van ruim 6 ha bijzondere kansen. Deze zullen bij de verdere realisatie verder uitgewerkt worden binnen de kaders van de gekozen hoofdopzet en in nauwe aansluiting op de mogelijkheden die onder ecologie in het voorgaande hoofdstuk zijn besproken. Belangrijk is dat de natuurontwikkeling daarmee aansluit bij het natuurgebied de Bovenlanden en het omliggende gebied van ruim 20 ha. Daarmee is een wisselwerking tussen deze gebieden goed mogelijk, met behoud van openheid van de weilanden voor o.m. weidevogels.



Molenbriotoop en geluidszone industrie
Bron: Prov. Zuid-Holland





Aanzicht

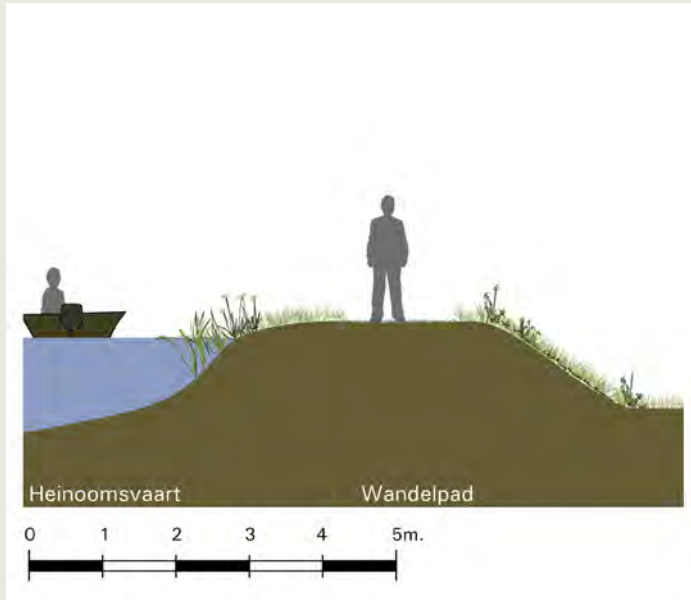
Het aanzicht van een landgoed is bepaald door de entree, het hek en de oprijlaan met het huis aan het eind ervan. Het geheel is van een passende allure. De laan is deels al aanwezig en is gevormd door een rij Platanen aan weerszijden. De bestaande bomen behoeven een standplaatsonderzoek en maatregelen om hun groei meer gelijkmatig te bevorderen. Het toegangshek staat aan het begin van de oprijlaan over de gehele breedte van sloot tot sloot.

Voor het hek is een voorhof, een halfverharde ruimte, die de allure ondersteunt, maar waar ook een wandelaar de auto even kan neerzetten.

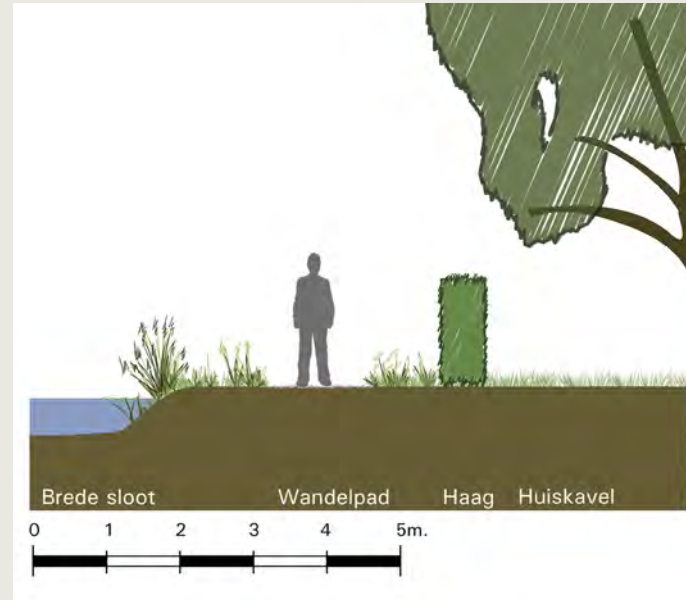
Op de achtergrond aan het eind van de laan is het huis te zien, dat aan de uiteinden 1 laag en in het midden 2 lagen hoog is, zodat in combinatie met het oppervlak van de woningen ruime woningen zijn voorzien.

Het wandelpad over het landgoed is bereikbaar vanaf de Amstelkade bij de brug over de Heinoomsvaart en vanaf het fietspad langs de Lange Meentweg. Het pad is zo gesitueerd dat het door verschillende delen van het landgoed voert, met ieder een andere, eigen sfeer.

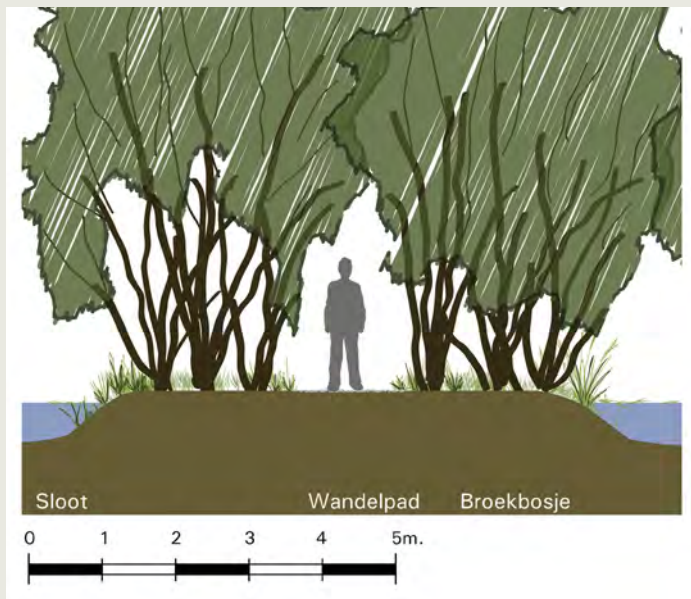
Komend vanaf de Amstelkade gaat het pad eerst over de hoger gelegen kade langs de Heinoomsvaart en geeft uitzicht over de omgeving. Vanaf de dijk gaat het pad omlaag door de weilanden, langs de IJsbahn en vervolgt over de huiskavel. De haag op de huiskavel laat net een blik in de fraaie tuinen toe. Na de huiskavel gaat het pad door de opgaande beplanting. De wandelaar passeert de oprijlaan met de een zicht op het huis en de zichtlijn door de laan naar de poort. Na passeren van de landgoedschuur voert het pad door het weiland langs de zone met natte natuurontwikkeling rond de vijver.



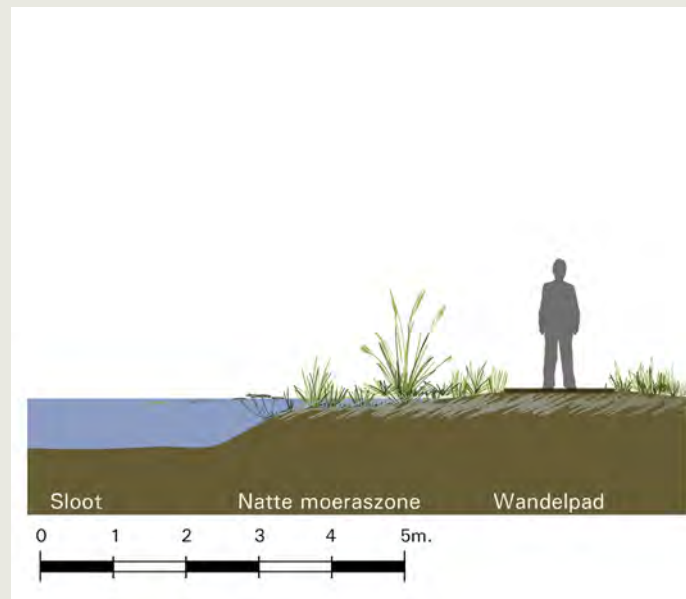
Heinoomsvaart



Kavel wooneenheden



Broekbosje



Moeraszone

Colofon

Ontwerp: van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Gouda, 25 februari 2016.

