



Bedrijfsverplaatsing en landschappelijke inpassing

Bedrijfswoning(en) en loods aan Noordeinde 38 te Waddinxveen

CONCEPT

14 DECEMBER 2017

In opdracht van Maatschap van Tol



Oog voor buitenruimten



Bedrijfsverplaatsing en landschappelijke inpassing

Bedrijfswoning(en) en loods aan Noordeinde 38 te Waddinxveen

14 DECEMBER 2017

In opdracht van: Maatschap van Tol

CONCEPT

Is voorbereid door:
Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.
Postbus 67
2860 AB Bergambacht

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

•	Inleiding	5
•	Bestaande situatie	7
	Luchtfoto plangebied uitgezoomd	8
	Kadastrale kaart en luchtfoto plangebied ingezoomd	9
	Fotobeelden bestaande situatie	10
	Eigendomspercelen	12
•	Inventarisatie / analyse	13
	Analyse landschappelijke- en stedenbouwkundige hoofdstructuur	14
	Analyse uitgangspunten randweg Waddinxveen	16
	Verschijningsvormen van agrarische bedrijfsclusters	18
	Analyse bestaande situatie	19
	Oriëntatie van de gebouwen in de agrarische bedrijfsclusters	
	en overige aspecten	26
	Bedrijfsgebouwen, bedrijfsvoering en visie	28
•	Aanbevelingen	31
	Inrichtingsplan variant 1 in ruimere omgeving	32
	Inrichtingsplan variant 1 ingezoomd	33
	Inrichtingsplan variant 2 ingezoomd	34
	Inrichtingsplan variant 3 ingezoomd	35
•	Conclusie	37

Inleiding

Aanleiding

Maatschap van Tol is een akkerbouwbedrijf gelegen aan het Noordeinde 38 te Waddinxveen. Het voortbestaan van het bedrijf wordt bedreigd door de op handen zijnde aanleg van de rondweg (Verlengde Beethovenlaan en Bentwoudlaan (fase 1 en 2)). Het tracé loopt precies over deze gebouwen en dienen derhalve te worden gesloopt. Het familiebedrijf is niet voornemens te stoppen met hun bedrijfsactiviteiten en wil in de toekomst de akkerbouw activiteiten voortzetten.

De nieuwe locatie is gepland ten westen van de huidige locatie en Eerste Tocht en zal ontsloten worden via de westelijk gelegen parallelweg van de nieuwe randweg. De doelstelling is van de gelegenheid gebruik te maken een nieuw bedrijf neer te zetten dat klaar is voor de toekomst. Hierbij zal rekening worden gehouden met stalling van moderne landbouwmachines, opslag van landbouwproducten en duurzame voorzieningen zoals hemelwateropslag, waterberging en zonnepanelen. Met name voor dit laatste is de dakhelling oriëntatie van groot belang.

Het nieuwe bedrijfscomplex zal worden voortgezet door twee gezinnen die op de bedrijfslocatie gaan wonen, hiervoor is de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen essentieel. Dit is nu ook mogelijk in de huidige situatie. Per saldo worden er geen woningen toegevoegd.

Doelstelling

Doelstelling is het akkerbouwbedrijf voort te zetten op de nieuwe locatie waarbij het huidig landgebruik continuïteit heeft tot ver in de toekomst. Het is van belang de bedrijfsgebouwen op stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde wijze in te passen, dusdanig dat dit tevens past binnen de ruimtelijke visie van de nieuw aan te leggen rondweg. Met dit rapport wordt aangetoond dat verplaatsing naar de voorgestelde locatie stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is.

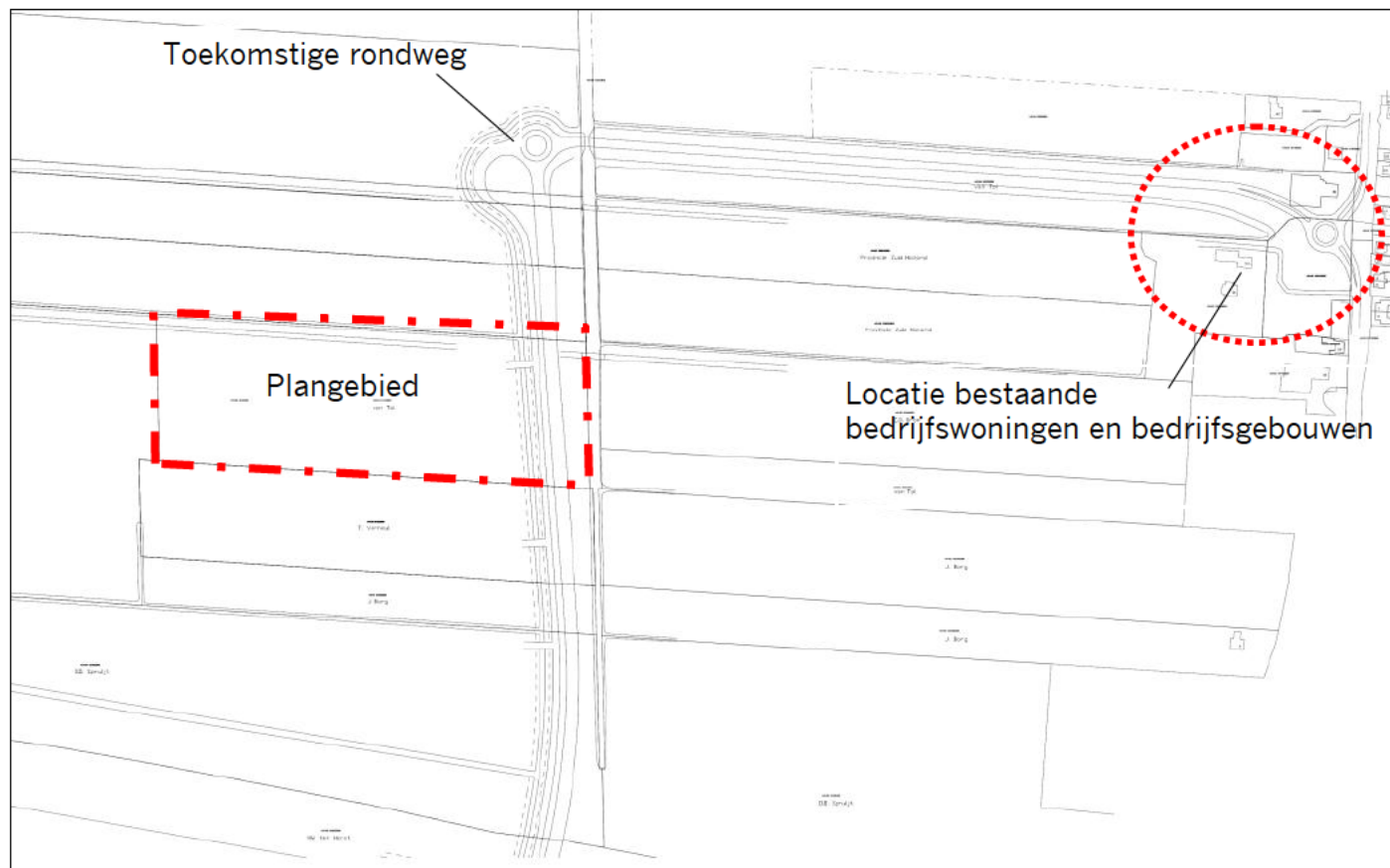
Aanpak

Via een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning en de analyse van verschillende landschappelijke aspecten en ruimtelijke visies wordt een beoordeling gegeven over de mogelijkheden die het gebied geeft en de maatregelen die genomen kunnen worden om de doelstelling te bereiken.



Luchtfoto (Ruimtelijke plannen) met plangebied

Bestaande situatie
Luchtfoto plangebied uitgezoomd



Kadastrale kaart met plangebied en deel van de bijbehorende gronden



Luchtfoto (Ruimtelijke plannen) met plangebied en deel van de bijbehorende gronden



1. Bestaand erf met tijdelijke opslag voor gewassen.



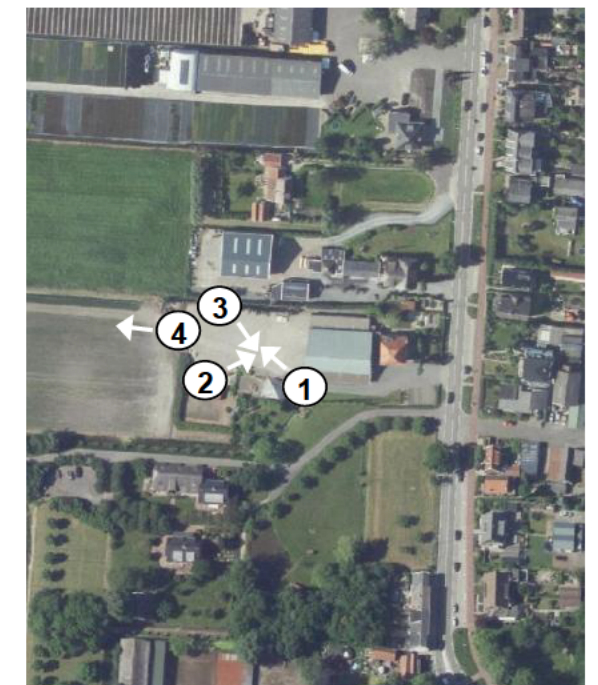
2. Bestaande bedrijfsloods, te verwijderen en nieuw te plaatsen op nieuwe locatie.



3. Bestaand erf met opslag voor machines en landbouwproducten.



4. Wijds uitzicht in westelijke richting, gekeken naar de nieuwe bedrijfslocatie.,





1. Wijds uitzicht op het achterliggende landschap



2. Wijds uitzicht op achterliggende landschap, openheid op nieuwe locatie behouden

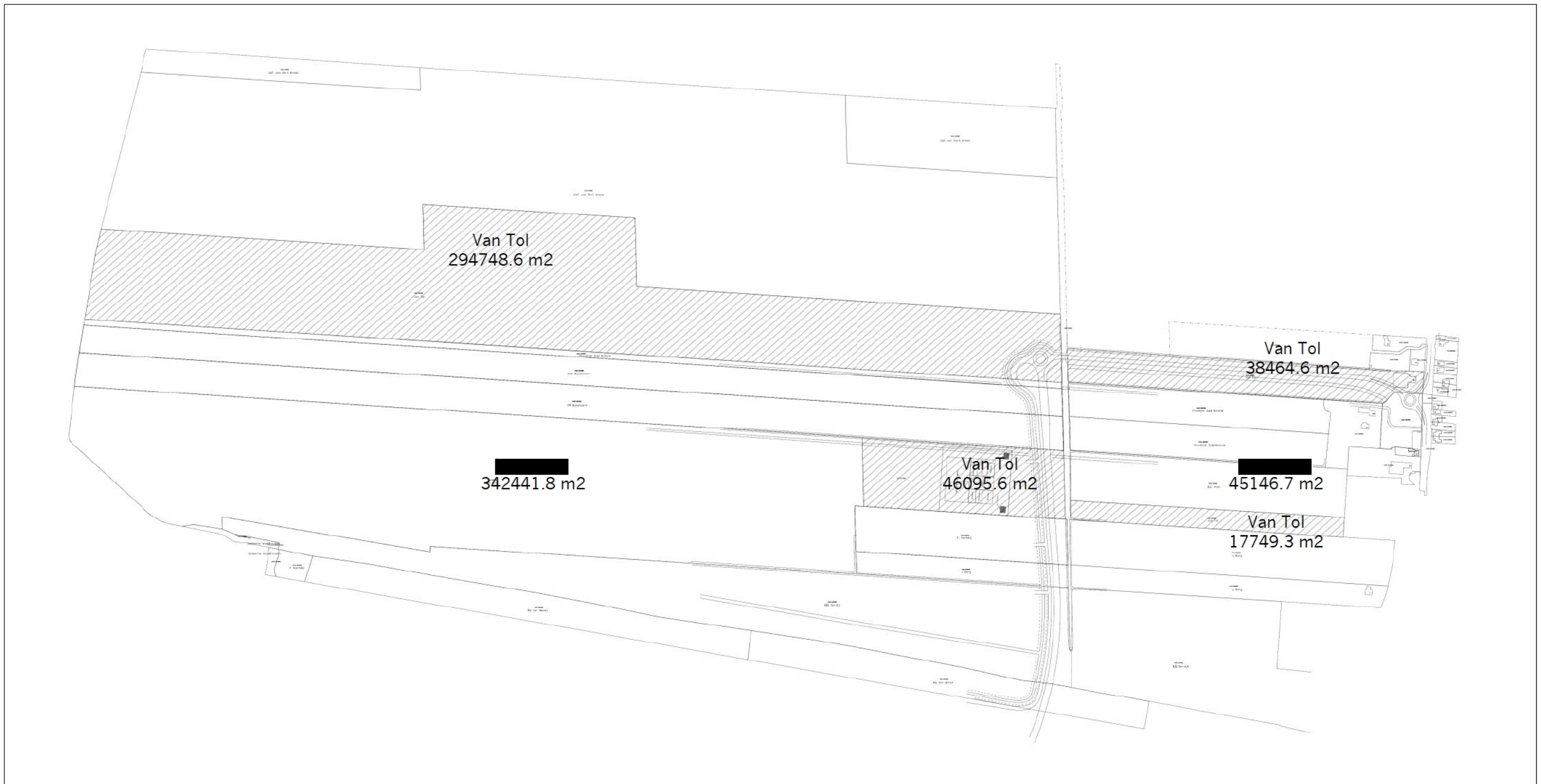


3. Boerderij met tuin, erf en bedrijfsloods aan de Noordeinde



Bestaand erf met opslag voor machines en landbouwproducten





Eigendomspercelen

Op bovenstaande kaart is te zien welke percelen eigendom zijn, of worden van Maatschap van Tol.

Twee percelen hiervan zijn momenteel nog eigendom van [REDACTED]

In de toekomst zullen deze percelen overgenomen worden door Maatschap van Tol.

Totaaloppervlakte van alle percelen: 397058.1 m2

Totaaloppervlakte van alle percelen incl. E.D. Bron: 784646.6 m2

Analyse landschappelijke– en stedenbouwkundige hoofdstructuur

Agrarische bedrijfsclusters

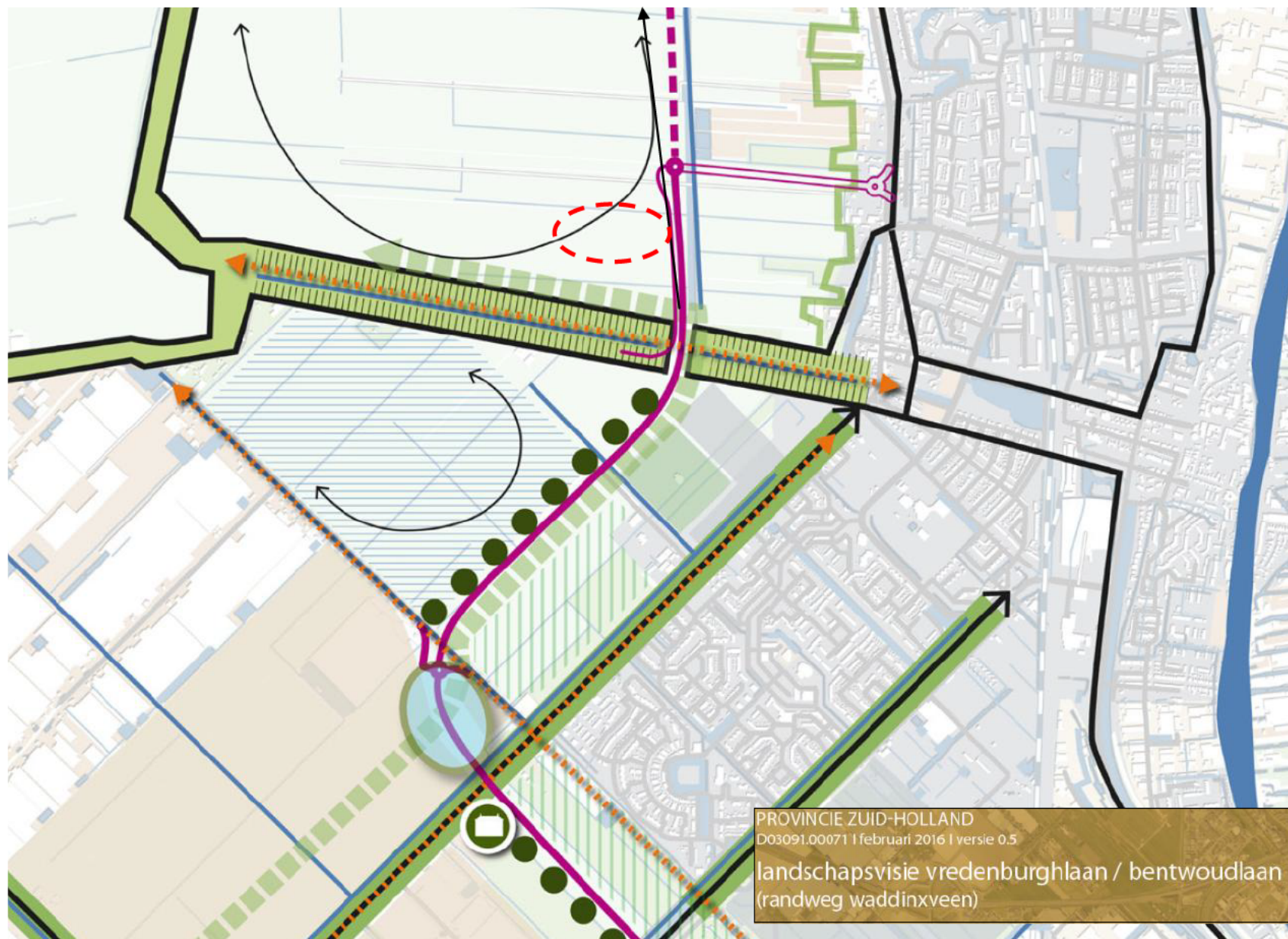
De Beleidsvisie Groen en het Uitvoeringsprogramma Groen 2015 beschrijft hoe de provincie haar groen-taak oppakt. De provincie heeft 3 ambities:

- 1 Groenbeleving: meer en beter groen om de stad, meer en betere fiets-, wandel- en vaarroutes.
- 2 Agrarisch ondernemerschap: een gezonde basis voor agrariërs door een regeling agrarische structuurversterking en door systeeminnovaties in veenweidegebieden en rond het stedelijk gebied.
- 3 Biodiversiteit: het aanleggen en beheren van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur EHS), inclusief de internationaal belangrijke Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van bovengenoemde punten ligt bij het projectgebied de nadruk op een gezonde basis voor agrarisch ondernemerschap. Dit is vanaf de Kleikade en de Bentwoudlaan waarneembaar.

Het is van belang de agrarische uitstraling te benadrukken. Dit is een samenspel tussen bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning(en), erven en erfbeplanting. Daarnaast is de beleving van de open kleipolder van belang. Deze vormt tevens een contrast met de dichte lintstructuur langs het Noordeinde. De Bentwoudlaan vormt daarbij een nieuwe lijn in het landschap vanwaar dit contrast kan worden ervaren.

De landschapsvisie wordt in navolgende analyse schets nader toegelicht. Deze analyse schets heeft als basis de landschapsvisie Vredenburglaan /Bentwoudlaan (randweg Waddinxveen) d.d. 1 februari 2016 versie 0.5 van de Provincie Zuid-Holland. In aanvulling hierop wordt de ingezette visie een stap verder gebracht door een aantal agrarische bedrijfsclusters in te passen langs het potentieel nieuwe lint. De cluster van de opdrachtgever vormt daarbij de eerste in een mogelijke toekomstige reeks.

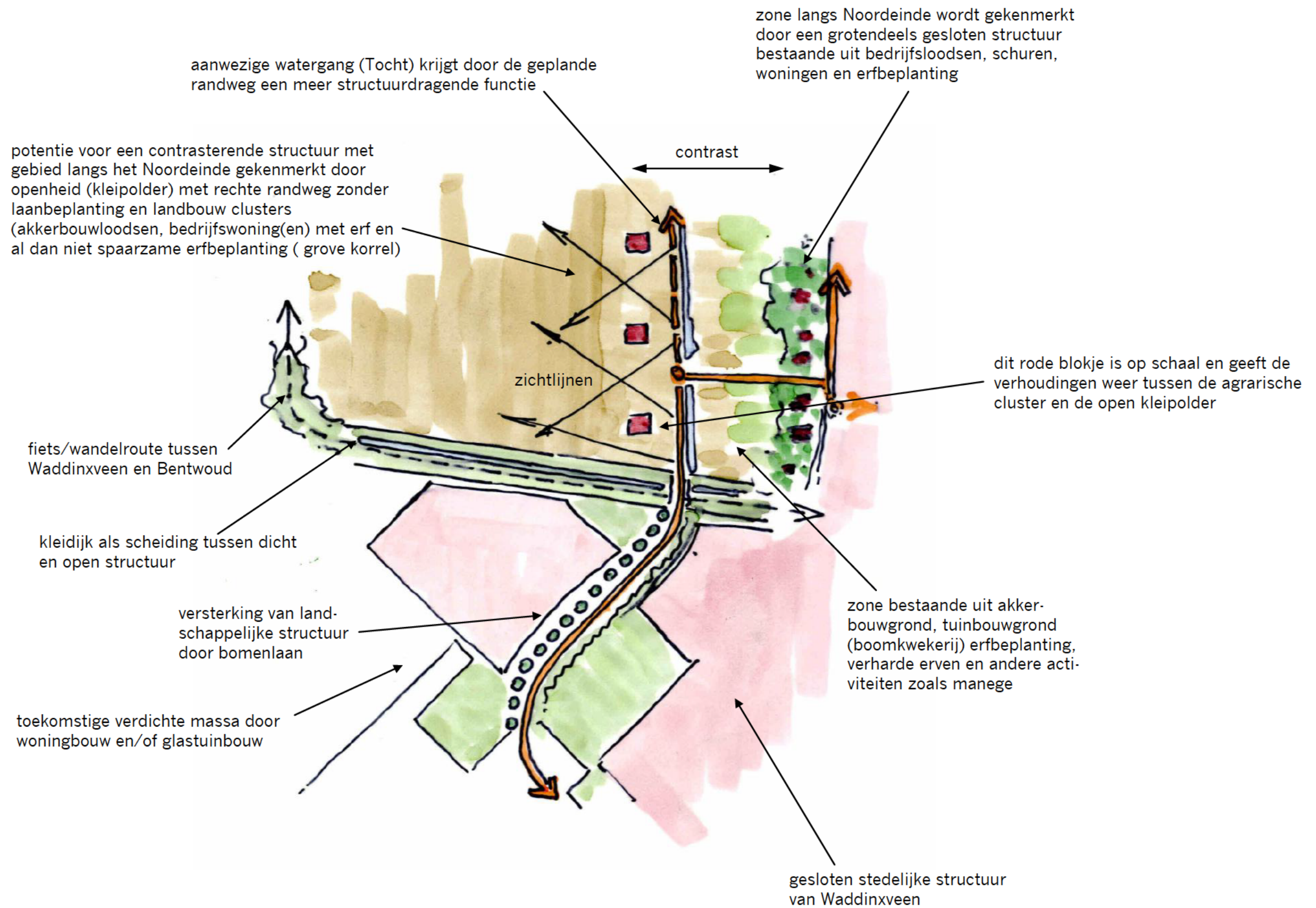


Uitsnede Visiekaart landschappelijke onderlegger en raakpunten



Toekomstige fietsroute van de kern van Waddinxveen naar Bentwoud e.o.





Analyse uitgangspunten randweg Waddinxveen

Het project Vredenburglaan-Bentwoudlaan omvat een nieuwe randweg ten zuidwesten van Waddinxveen. Deze weg ligt in het noordelijke deel van de Zuidplas, een poldergebied dat een stedelijke uitbreidingsruimte vormt van de Randstad. Dit betekent dat er de komende jaren verdere uitbreiding van woningbouw, bedrijventerreinen en glastuinbouw zal plaatsvinden.

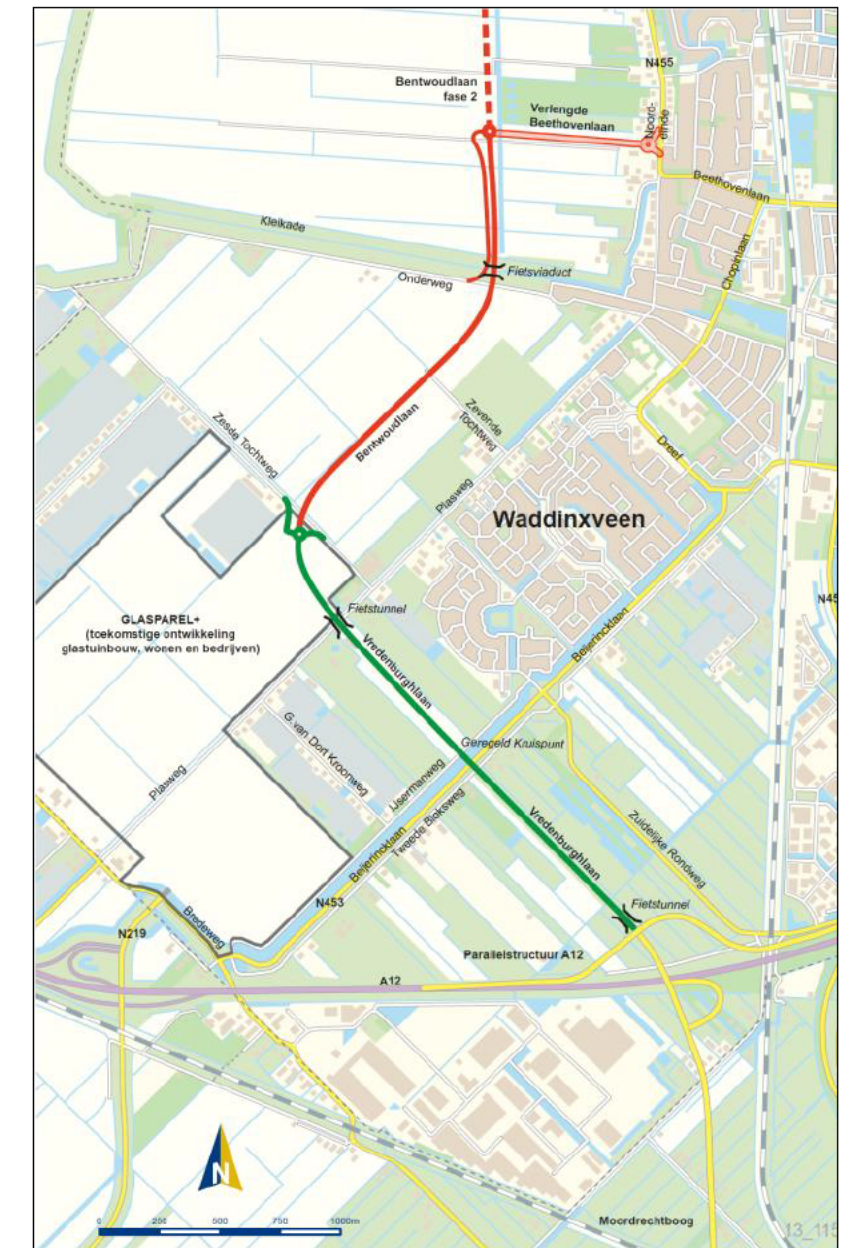
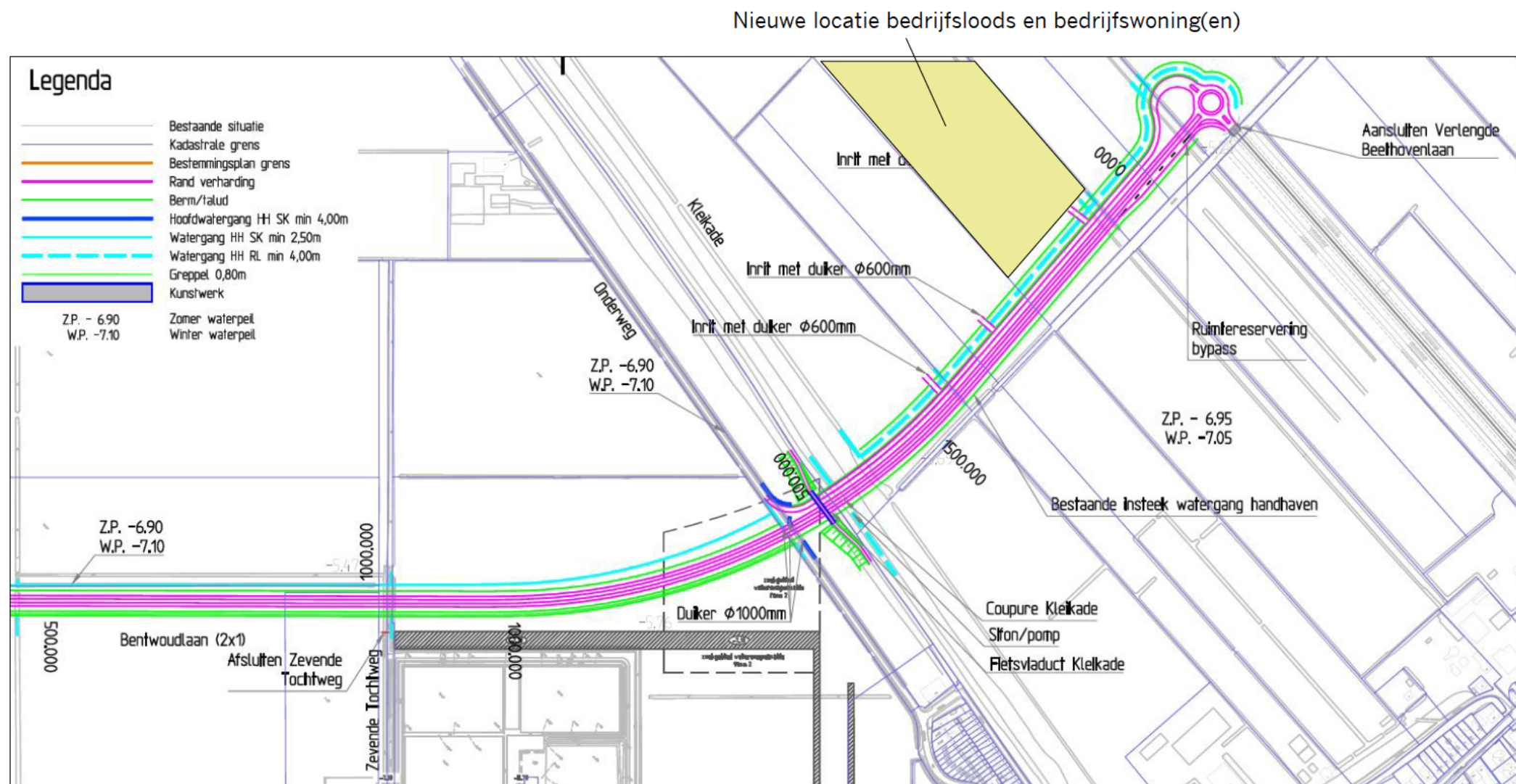
Het tracé van de nieuwe randweg loop precies over de bedrijfslocatie van maatschap van Tol en zijn daardoor tegen hun zin genoodzaakt om te verhuizen naar een nieuwe locatie. De toekomstige locatie ligt naast het gedeelte 'Bentwoudlaan' van de nieuwe randweg (zie de kaart hieronder weergegeven).

Het gedeelte Bentwoudlaan zal in het jaar 2020 - 2021 worden gerealiseerd, nadat het gedeelte Vredenburglaan is afgerond.

Als we inzoomen op het gedeelte randweg naast de nieuwe bedrijfslocatie dan is te zien dat er een weg met enkele rijbanen gerealiseerd wordt met daarlangs een parallelweg. Tussen de parallelweg en de nieuwe bedrijfslocatie komt een watergang van minimaal 4.0m breedte. De toegangsweg zal over een inrit met duiker zijn vanaf de parallelweg.

Analyse uitgangspunten rondweg

Als het bedrijf wordt verplaatst naar de gecommuniceerde locatie zal de toegang tot het perceel via de parallelweg ontsloten worden.



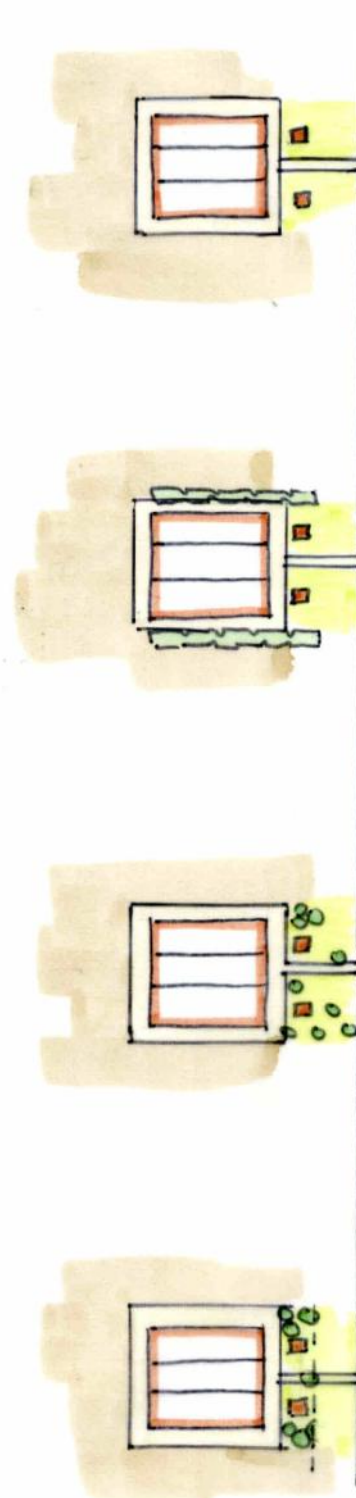
Projectkaart Randweg Waddinxveen ^

< Situatietekening Vredenburglaan - Bentwoudlaan (ingezoomd gedeelte)

Verschijningsvormen van agrarische bedrijfsclusters

Om een goede indruk te krijgen van de landschappelijke inpassing van diverse varianten is een analyse uitgevoerd met de verschillende denkbare opties. In deze paragraaf zal hier nader op worden ingegaan.

Bij alle varianten is rekening gehouden met een afstand van 53m vanaf het hart van de parallelweg van de randweg tot aan de bebouwing. Deze maat dient te worden bevestigd door nader akoestisch onderzoek.



A; Deze variant laat een bedrijfsloods zien met twee bedrijfswoningen op een bouwvlak van ca 1,5 ha zonder erfbeplanting

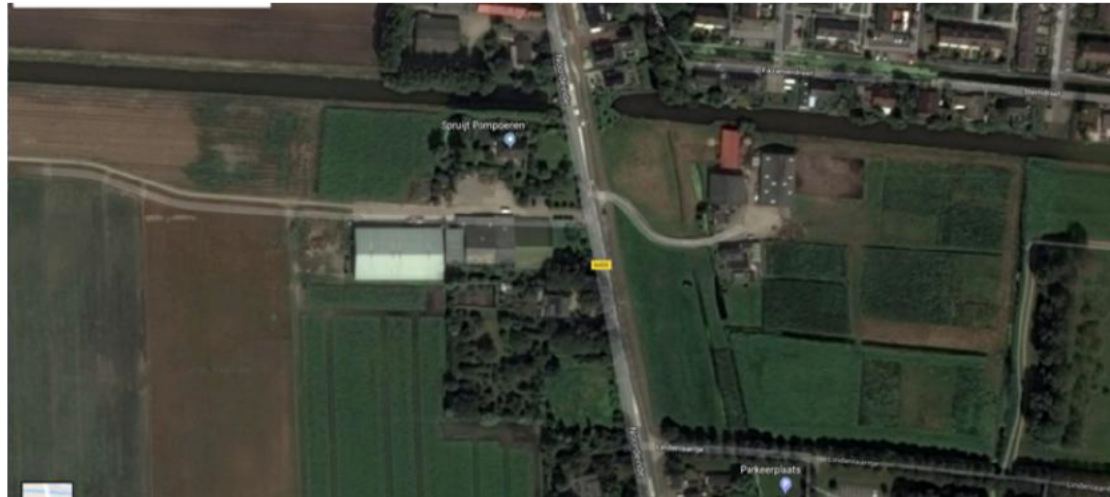
B; Deze variant laat een bedrijfsloods zien met twee bedrijfswoningen op een bouwvlak van ca 1.5 ha met een elzen haag van ca 3m hoog. Deze variant vormt een groen scherm als overgang tussen gebouwen en akkerbouwland

C; Deze variant laat een bedrijfsloods zien met twee bedrijfswoningen op een bouwvlak van ca 1.5 ha waarbij boombeplanting d.m.v. losse boomgroepen wordt voorgesteld. Deze variant draagt bij aan een groen impuls tussen de Bentwoudlaan en agrarische cluster.

D; Deze variant laat een bedrijfsloods zien met twee bedrijfswoningen op een bouwvlak van ca 1.5 ha waarbij boombeplanting d.m.v. losse boomgroepen wordt voorgesteld. Deze variant onderscheidt zich van variant C door de boomvrije zone langs de Bentwoudlaan.

Analyse bestaande situatie (Noordeinde)

Om een goede indruk te krijgen van vergelijkbare complexen in de directe omgeving is een inventarisatie en analyse uitgevoerd naar de verschijningsvorm. In dit hoofdstuk worden de verschillende voorbeelden behandeld.



1

Bij locatie 1 Noordeinde 120, is erfbeplanting rijkelijk aanwezig en heeft daardoor een zeer groene uitstraling. De loodsen vallen als gevolg grotendeels weg. De loodsen zijn grote volumes en grenzen aan een groot open erf. Sloten zijn spaarzaam aanwezig.

De loods staat hoofdzakelijk in de lengte richting van de kavels, parallel aan de kavelrichting en haaks op de ontsluitingsweg, hierdoor staan de nokrichtingen haaks op de ontsluitingsweg.

De loodsen staan in lengterichting aan elkaar geschakeld haaks op verkavelingsrichting met in de lengte aan elkaar geschakelde loodsen.



2

Bij locatie 2, Noordeinde 110 laat verschillen-
de loodsen zien bestaande uit verschillende
volumes waarbij de nokrichtingen haaks op de
ontsluitingsweg staan.
De erfbeplanting is wisselend qua leeftijd en
samenstelling. Tevens is er een grote verharde
binnenplaats aanwezig.





3

Bij locatie 3, Noordeinde 38, de onderzoekslocatie, is erfbeplanting in de vorm van een lage haag met enkele solitair bomen aan de zijde van het Noordeinde. Verder zijn er boomlaan en beplantingsingel fragmenten aanwezig. Sloten zijn spaarzaam aanwezig. De loods staat hoofdzakelijk in de lengte richting van de kavels, parallel aan de kavel-richting en haaks op de ontsluitingsweg.



4

Bij locatie 4, Noordeinde 4, is erfbeplanting in clusters hagen en boomlanen aanwezig. De loodsen staan hoofdzakelijk in de breedte richting op de kavel met de nok parallel aan de ontsluitingsweg. Sloten zijn spaarzaam aanwezig en worden afgewisseld met greppels.





5

Bij locatie 5, Onderweg 14, is erfbeplanting aanwezig in de vorm van een (elzen) haag (zie foto) die op hoogte wordt gehouden. Deze bevindt zich aan de westzijde en ontbreekt aan de oost- en zuidzijde.

De bedrijfswoning is geïntegreerd in één van de loodsen.

Sloten zijn spaarzaam aanwezig en worden afgewisseld met greppels.

De loodsen staan hoofdzakelijk in de lengte richting op de kavels haaks op de kavelrichting, waarbij opgemerkt dient te worden dat de kavels onder een hoek staan met de ontsluitingsweg.



6

Bij locatie 6, Onderweg 16, is de erfbeplanting in de vorm van een rand van verschillende type vrijstaande bomen aanwezig waaronder fruitbomen. Daar binnen bevinden zich een hoogstam boomgaard en boomclusters op andere delen van het erf. Sloten zijn spaarzaam aanwezig en worden afgewisseld met greppels. De loodsen staan evenals bij foto 5 hoofdzakelijk in de lengterichting op de kavels, eveneens onder een hoek met de ontsluitingsweg.





7

Bij locatie 7, Onderweg 18, is een transportbedrijf, echter in verschijningsvorm vergelijkbaar met agrarische complexen qua opstellen. De terrein invulling echter bestaan uit een groot open midden terrein voor het manoeuvreren met vrachtwagens. Erfbeplanting bevindt zich in meer of mindere mate langs de erfgrenzen.

Sloten zijn spaarzaam aanwezig en worden afgewisseld met greppels.

De loodsen staan evenals bij foto 5 hoofdzakelijk in de lengte richting van de kavels, eveneens onder een hoek met de ontsluitingsweg.



Analyse bestaande situatie plangebied en omgeving

Uit inventarisatie van vergelijkbare erfcomplexen is de volgende analyse te destilleren.

De loodsen zijn veelal tamelijk volumineus waarbij de nokrichting van de kappen meestal haaks op de ontsluitingsweg zijn gelegen. De erfbeplanting is wisselend van nagenoeg geen erfbeplanting tot zeer dicht bebost. Ook komen boomlanen voor van boomsoorten van uiteenlopende grootte. Een andere toepassing zijn boomgaarden of randbeplanting van fruitbomen.

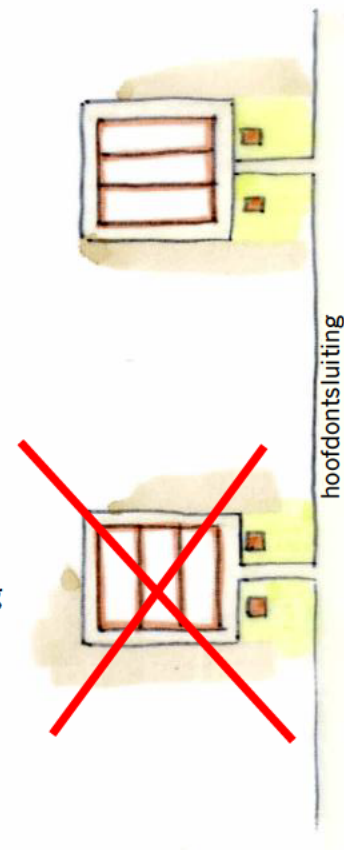
Vanuit oogpunt van landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is het van belang aan te sluiten bij de gebiedseigen verschijningsvorm. Het voordeel is dat de kapvlakken min of meer haaks op de zonrichting ligt wat de toepassing van zonnepanelen ten goede komt.

Een voor de hand liggende doelstelling is het nieuwe agrarische complex qua verschijningsvorm te laten aansluiten bij de bestaande complexen zodat hiermee verwantschap ontstaat, echter vanuit de landschapsvisie van de provincie is er een doelstelling de open kleipolder meer te respecteren. Dit betekent dat meer de lijn van de voorbeelden 5 en 6 langs de Onderweg zal worden gevolgd dan de voorbeelden 1 t/m 3 langs het Noordeinde. Er zal dan het gewenste contrast ontstaan tussen de Bentwoudlaan met de nadruk op openheid en het Noordeinde waarbij de nadruk op beslotenheid ligt.



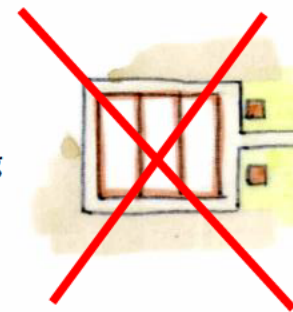
Gewenst

Kaporiëntatie haaks op hoofdontsluiting



Ongewenst

Kaporiëntatie parallel aan hoofdontsluiting



Oriëntatie van de gebouwen in de agrarische bedrijfsclusters en overige aspecten

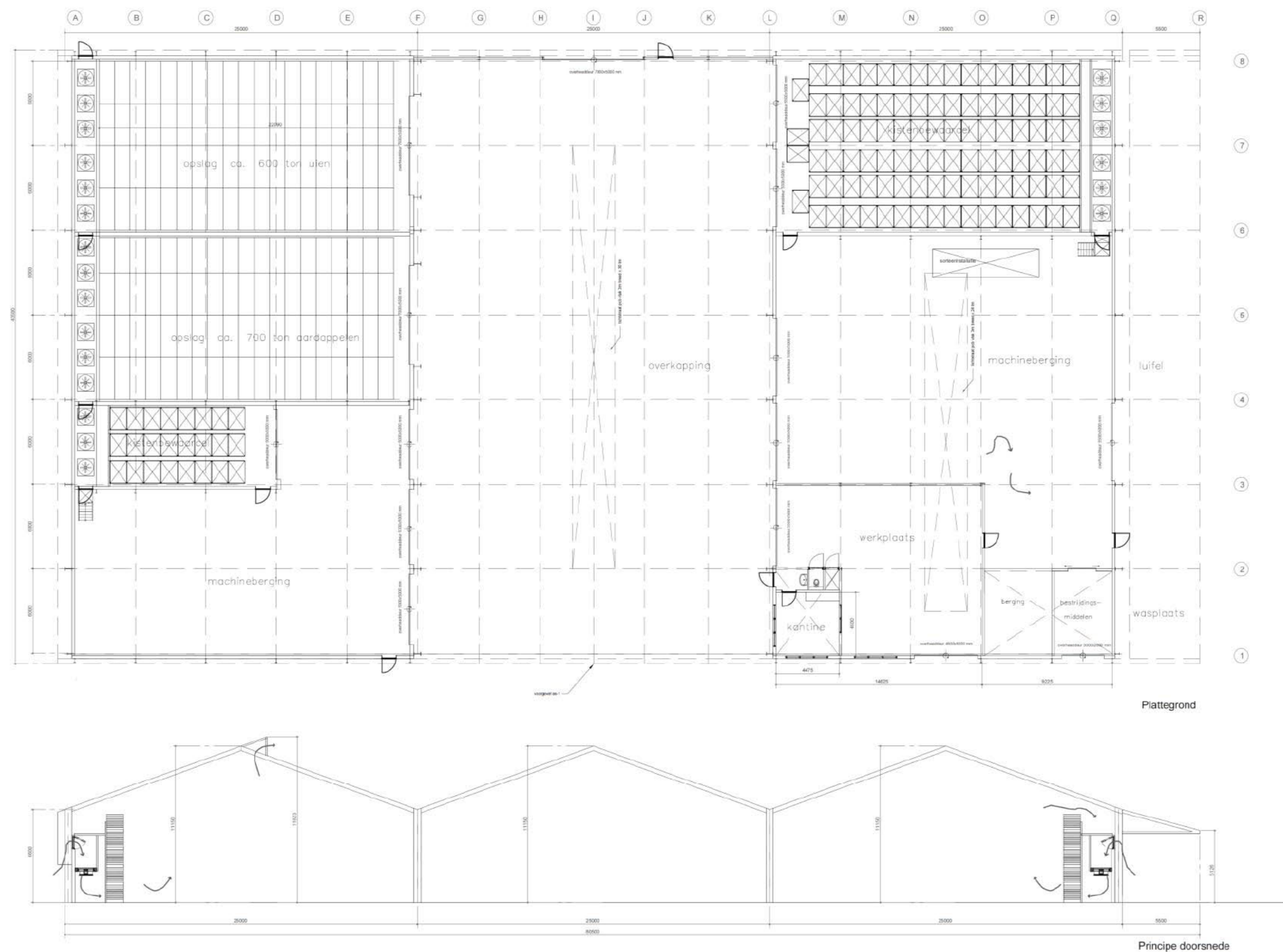
Vanuit de inventarisatie/analyse van de bedrijfsgebouwen langs het Noordeinde valt op dat de oriëntatie van de kaprichtingen van de bedrijfsgebouwen grotendeels haaks op de ontsluitingsweg en parallel aan de verkaveling zijn gepositioneerd. De bedrijfswoningen zijn daarvan een afgeleide. Daarnaast hebben de meeste agrarische loodsen veelal een zelfde verschijningsvorm.

Het is de intentie deze visie opgang te laten gelden voor de agrarische bedrijfsclusters langs de randweg mede vanuit oogpunt van eenheid in deze kapstructuur.

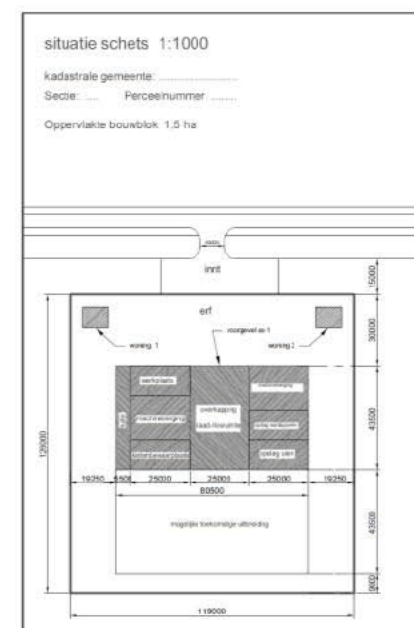
Andere afwegingen zijn de toepassing van zonnepanelen vanuit oogpunt van duurzaamheid waarbij de dakvlakken op het zuiden georiënteerd moeten zijn voor een optimale opwekking van elektriciteit.

Overige aspecten

Vanuit oogpunt van duurzaamheid is in de vorige paragraaf melding gedaan van de toepassing van zonnepanelen.



Om een efficiënte en goede bedrijfsvoering mogelijk te maken is de juiste bedrijfshuisvesting essentieel.
De opdrachtgever heeft de invulling hiervoor geconcretiseerd.



www.aardappelbewaarplaatsen.nl			
 ALTEZ CONSTRUCTION GROUP aanpak - ontwerp - realisatie		 Agribo-Geerkes Calven 22 4941 RB Ossendrecht tel:  info@frankhoeckx.nl	
werkomschrijving: Nieuwbouw aardappelbewaarplaats			
opdrachtgever: mts Van Tol Wadinxveen			
onderdeel: plattegrond situatie & principe doorsnede		projectnr: 170172	
getekend: FH	datum: 31-08-2017	schaal: 1:100 formaat: A0	blad: 01

Bedrijfsgebouw, bedrijfsvoering en visie

Het akkerbouwbedrijf is karakteristiek voor deze streek dat gekenmerkt wordt door een kleipolder met veelal rechthoekige kavels en rechte sloten met grote intervallen. De ontwatering wordt naast sloten ook d.m.v. greppels en drainage uitgevoerd. Verschillende landbouwproducten zoals bieten worden alvorens af te voeren naar een verwerkingsbedrijf opgeslagen op het erf. Het is daarom van belang dat dit voldoende afmeting heeft.

Dit geldt ook voor de bedrijfsgebouwen. In de landbouw is eveneens een voortdurende verandering gaande met name de schaal vergroting er is door de opdrachtgever met de gemeente gesproken over een bouwvlak van 1,5 ha.

Het landschapstype staat of valt met de aanwezigheid van akkerbouwbedrijven. Het bedrijf van maatschap van Tol is zo'n bedrijf en wel een familiebedrijf met opvolging door twee zoons. Het is voor hun van belang net zoals in de huidige situatie een goede bedrijfsvoering te kunnen uitvoeren.

Vanuit hun visie van duurzaamheid zal hierin ook worden geïnvesteerd middels regenwater opslag/ waterberging en het aanbrengen zonnepanelen t.b.v. de opwekken van elektriciteit. Daarnaast zullen de gebouwen volgens de laatste eisen worden ontworpen.

Ontwerp uitgangspunten

Het is van belang de twee eigenaren met hun gezinnen te kunnen huisvesten op het complex. De bedrijfsgebouwen zullen ca 1,5 ha nodig hebben in de toekomst. De reservering van het bouwvlak daarvoor dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Daarnaast is het van belang vanuit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt aan de sluiten bij de ensembles die in de omgeving voorkomen. Kenmerkend zijn de vele grotere loodsen.

De nokrichtingen van de loodsen zullen haaks op de nieuwe randweg worden ontworpen. Het complex zal na uitbreiding ongeveer een vierkant bouwvolume in beslag nemen. De maximale nokhoogte heeft tot gevolg dat verschillende kappen zullen worden aangebracht.

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn er verschillende opties voor handen met daarbij de inrichting van tuinen rond de twee bedrijfswoningen. Het is van belang dat de bedrijfswoning(en) binnen de zijgevels van de loodsen gesitueerd worden.

De afmetingen van de loodsen hangen nauw samen met de benodigde bedrijfsvoering. Daarnaast is de schaal van het complex relatief aan de grote open ruimte waarin dit wordt geplaatst. Er is gezien de schaal voldoende ruimte voor één of twee bedrijfswoningen waarbij er speelruimte is voor verschillende vormen van erfbeplanting om een eigen identiteit van een complex te realiseren zonder de eenheid en samenhang te verliezen.

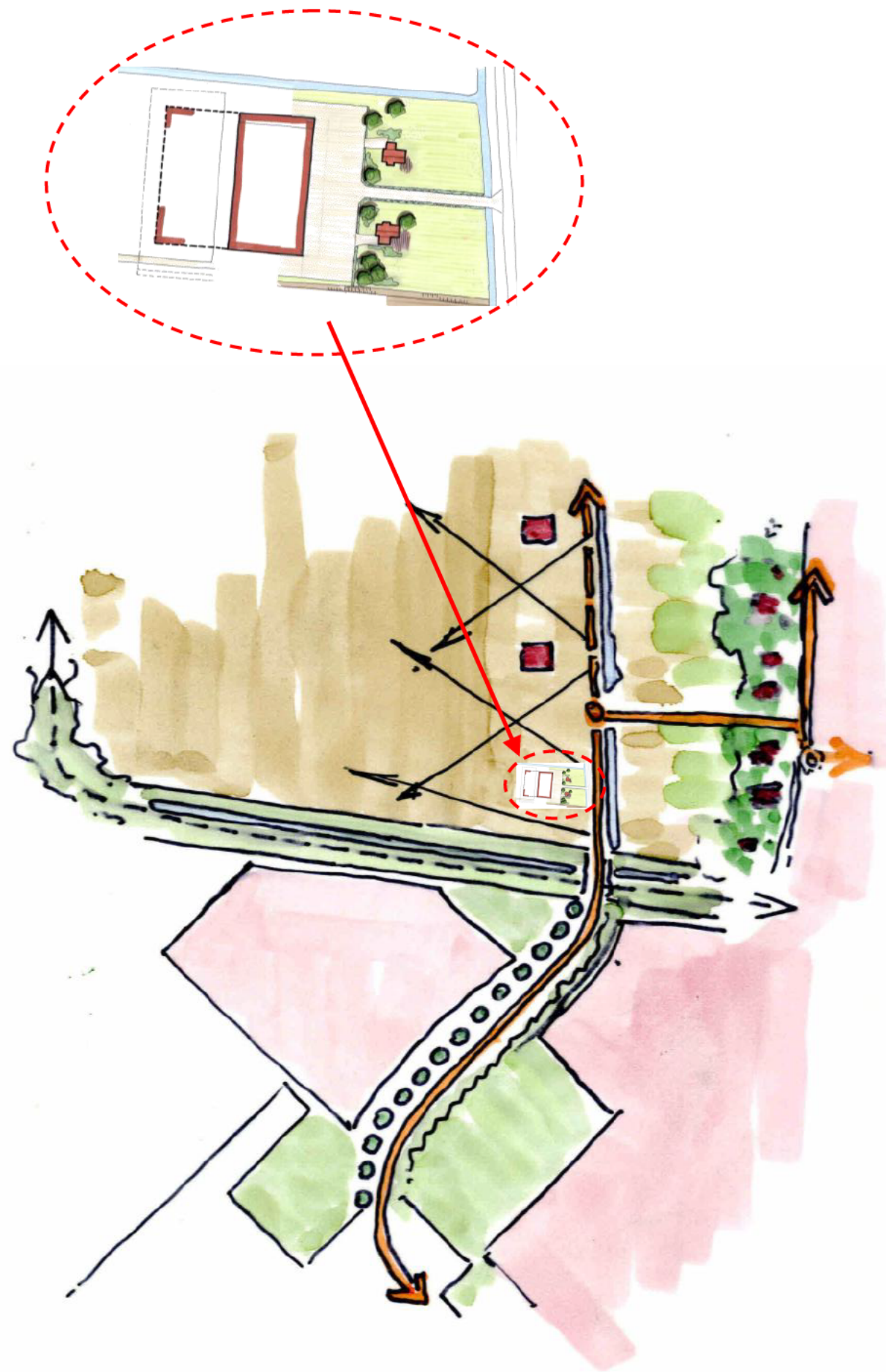
Een gespecialiseerd bedrijf heeft hiervoor de opzet ontworpen deze is deze paragraaf opgenomen.

Op het erf is er ruimte voor de opslag van landbouwproducten en ruimte voor het manoeuvreren met grote landbouwmachines en vrachtwagens. Ook is er behoefte aan een verhard pad naar het achterland.

Qua afwatering wordt de bestaande sloot gebruikt aangevuld met greppels en drainage.

Dit wordt ook als uitgangspunt gehanteerd bij het projectgebied. Daarnaast is het mogelijk dat nog water gecompenseerd dient te worden, dit zal voortvloeien uit de bestaande oppervlakte verharding afgezet tegenover de nieuwe situatie

Zoals aangegeven in de analyse is de Bentwoudlaan (Fase 1 en 2) een potentieel lint voor vergelijkbare agrarische bedrijfscomplexen.



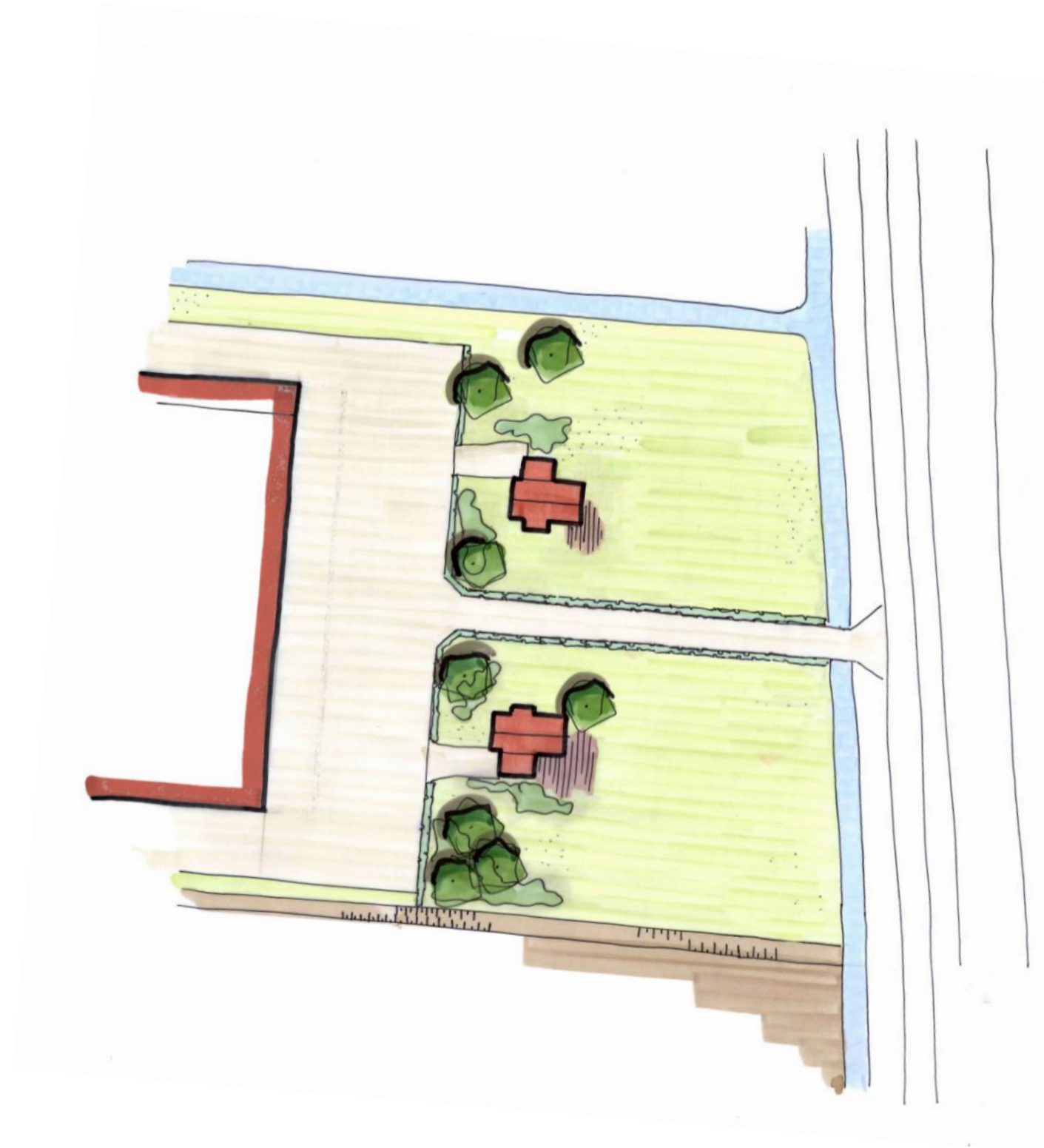
In het hoofdstuk aanbevelingen worden drie verschillende opties gepresenteerd bestaande uit bedrijfsloodsen, erfruimte en bedrijfswoning(en). Zoals aangegeven is er behoefte aan twee bedrijfswoningen omdat het bedrijf door twee gezinnen wordt bestuurd, kan momenteel ook vanuit de huidige huisvesting. Dit kan op verschillende wijzen worden vormgegeven te weten twee vrijstaande woningen, een grote twee onder één kap met de uitstraling van één woning of een vrijstaande woning met schuurwoning met de uitstraling van een bijgebouw bij een woning.

In de navolgende pagina's zullen deze voorbeelden worden gepresenteerd.

Inrichtingsplan variant 1 in wijdere omgeving



Inrichtingsplan variant 1



Inrichtingsplan variant 1

Variant 1 gaat uit van twee gescheiden bedrijfs-woningen (deze variant heeft de voorkeur) en heeft een symmetrische opzet. Het voorterrein wordt gebruikt voor opslag van landbouwproduc-ten en manoeuvreren met vrachtwagens en land-bouwmachines .

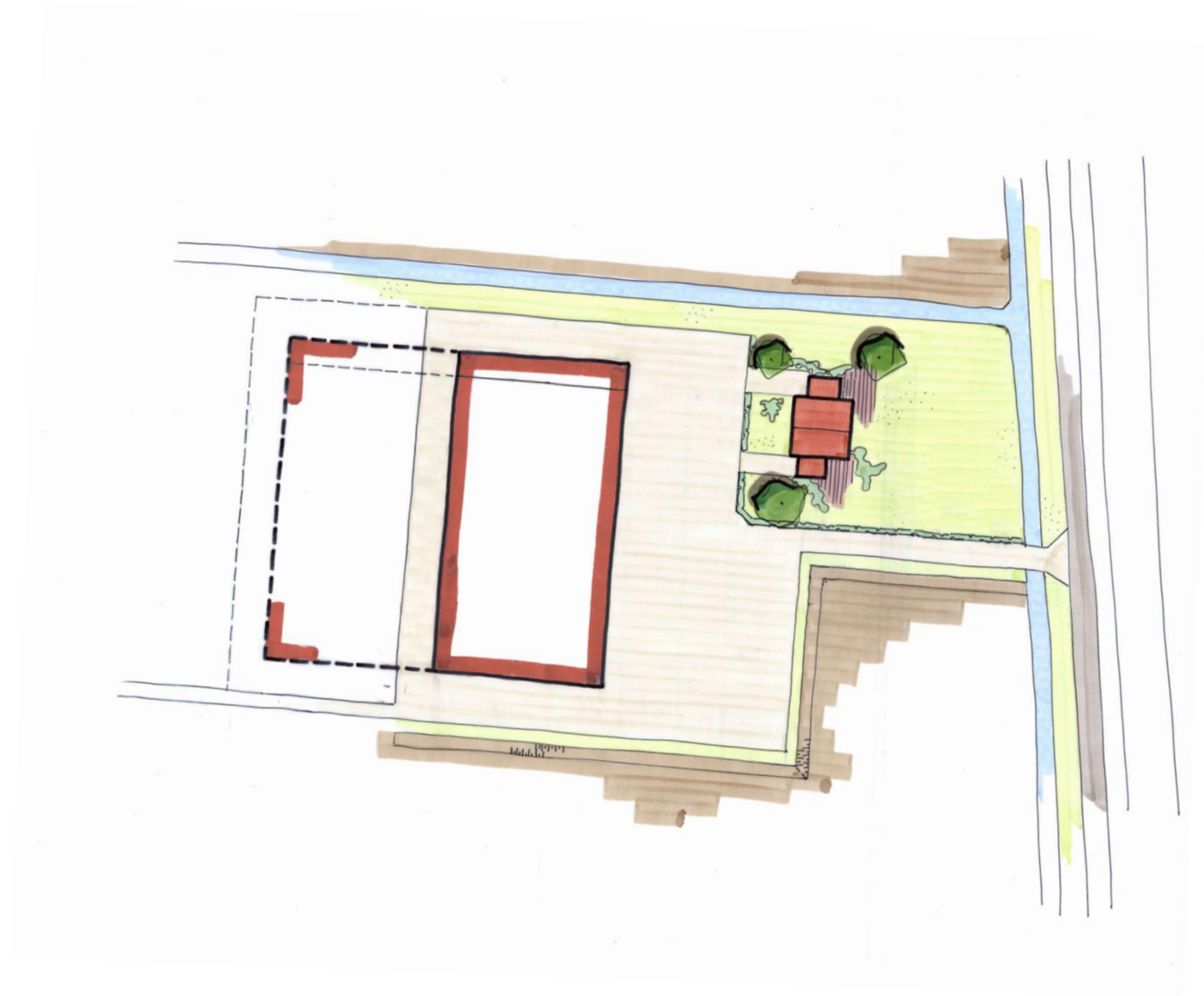
De tuinen rond de bedrijfswoningen bieden de mogelijkheid voor voldoende erfbeplanting en aansluiting bij de in de omgeving voorko-mende complexen.

Qua rooilijn wordt er uitgegaan van een afstand tot hart van de parallelweg van 53m wat verband houdt met een aanname van de akoestische waarde. Nader akoestisch onderzoek kan aan andere waarde opleveren.

De grootte van het bouwvlak bedraagt ca 1,5 ha.

De afwatering geschiedt door de bestaande sloot, aangevuld met greppels en drainage. Dit levert kavels op die met brede landbouwwerktui-gen kunnen worden bewerkt.

Inrichtingsplan variant 2



Inrichtingsplan variant 2

Variant 2 gaat uit van één twee onder een kap woning met de uitstraling van 1 woning en heeft een asymmetrische opzet. Het voorterrein biedt de mogelijkheid effectiever gebruik van de landbouwgrond te maken. Tevens is er meer opslagruimte voor landbouwproducten en het manoeuvreren met vrachtwagens en landbouwmachines.

De gezamenlijke tuin rond de bedrijfswoning(en) biedt de mogelijkheid voor voldoende erfbeplanting en aansluiting bij de in de omgeving voorkomende complexen.

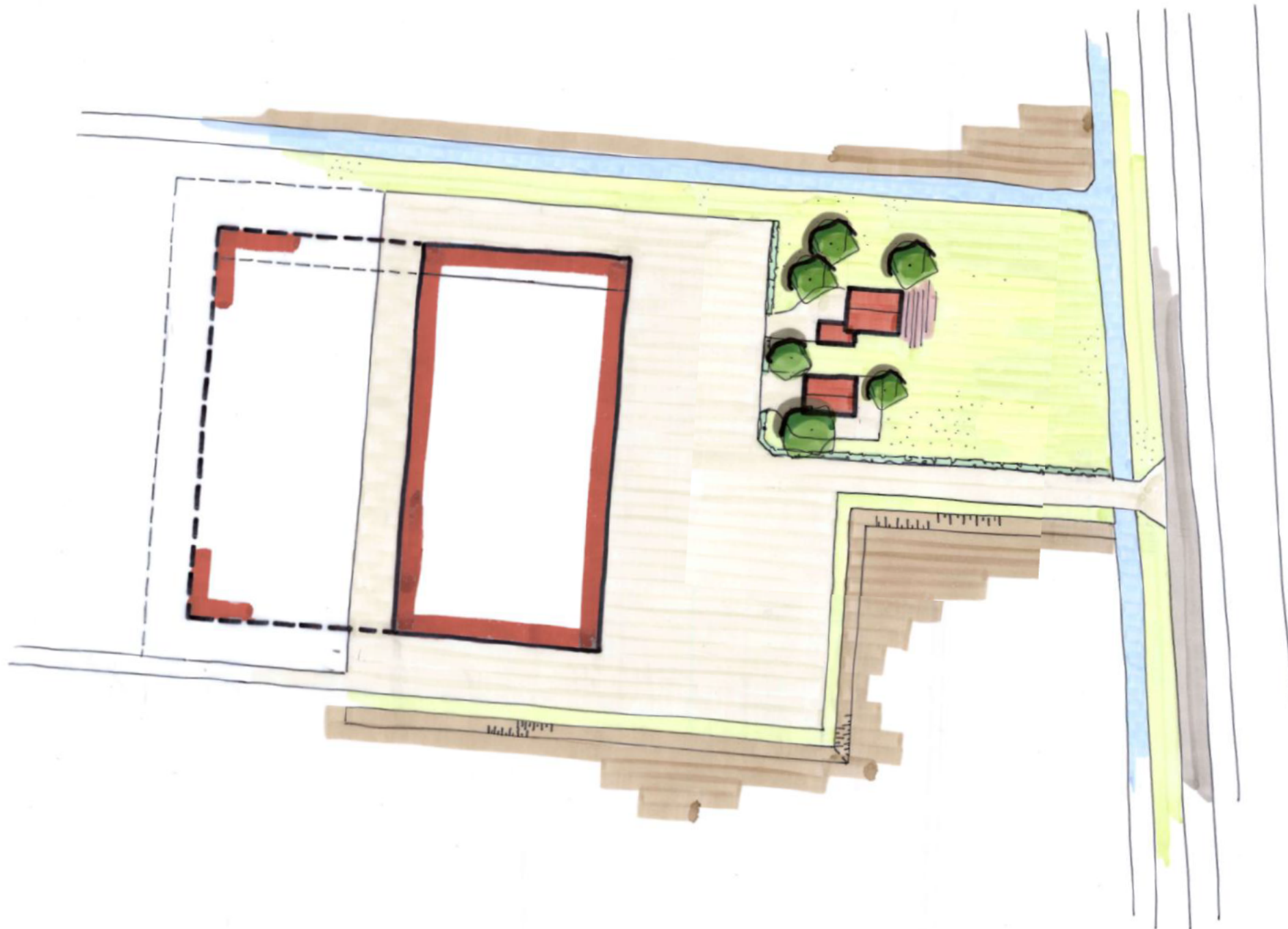
De zuidzijde zal een meer open karakter krijgen vanwege het doorzetten van de landbouwgrond, dit komt dan ten goede aan de grootte van de landbouwschuur.

Qua rooijlijn wordt er uitgegaan van een afstand tot hart van de parallelweg van 53m wat verband houdt met een aanname van de akoestische waarde. Nader akoestisch onderzoek kan aan andere waarde opleveren.

De grootte van het bouwvlak bedraagt eveneens ca 1,5 ha, hierbij is er geen noodzaak aan de oostzijde van het perceel vanwege de voorgestelde landbouwgrond. Het bouwvlak kan aan deze zijde kleiner worden.

De afwatering geschiedt op de bestaande sloot, aangevuld met greppels en drainage. Dit levert kavels op die met brede landbouwwerktuigen kunnen worden bewerkt.

Inrichtingsplan variant 3



Inrichtingsplan variant 3

Variant 3 gaat uit van één bedrijfswoning met een schuurwoning/kangoeroewoning en heeft net als variant 2 een asymmetrische opzet. Het voor-terrein biedt de mogelijkheid effectiever gebruik van de landbouwgrond te maken. Tevens is er meer opslagruimte voor landbouwproducten en het manoeuvreren met vrachtwagens en landbouwmachines.

De gezamenlijke tuin rond de bedrijfswoning(en) biedt de mogelijkheid voor voldoende erfbeplanting en aansluiting bij de in de omgeving voorkomende complexen.

De zuidzijde zal een meer open karakter krijgen vanwege het doorzetten van de landbouwgrond, dit komt dan ten goede aan de grootte van de landbouwschuur.

Qua rooilijn wordt er uitgegaan van een afstand tot hart van de parallelweg van 53m wat verband houdt met een aanname van de akoestische waarde. Nader akoestisch onderzoek kan aan andere waarde opleveren.

De grootte van het bouwvlak bedraagt eveneens ca 1,5 ha hierbij is er geen noodzaak aan de oostzijde van het perceel vanwege de voorgestelde landbouwgrond. Het bouwvlak kan aan deze zijde kleiner worden.

De afwatering geschiedt met de bestaande sloot, aangevuld met greppels en drainage. Dit levert kavels op die met brede landbouwwerktuigen kunnen worden bewerkt.

Conclusie

Maatschap van Tol heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opdracht gegeven positie van de nieuwe bedrijfslocatie te onderzoeken vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt. Maatschap van Tol heeft een akkerbouwbedrijf gelegen aan de Noordeinde 38 te Waddinxveen. Het is een actief familiebedrijf met opvolging binnen de familie. Noodgedwongen wordt hun bedrijfsgebouwen en woningen gesloopt als gevolg van de op handen zijnde aanleg van de randweg, de Verlengde Beethovenlaan en Bentwoudlaan (fase 1 en 2). Het tracé loopt precies over deze gebouwen.

De nieuwe locatie is gepland ten westen van de huidige locatie en Eerste Tocht en zal ontsloten worden via de noordelijk gelegen parallelweg van de nieuwe randweg (Bentwoudlaan). Het streven is van de gelegenheid gebruik te maken een nieuw bedrijf neer te zetten dat klaar is voor de toekomst. Hierbij zal rekening worden gehouden met stalling van moderne landbouwmachines, opslag van landbouwproducten.

Daarnaast zijn er duurzame voorzieningen zoals hemelwateropslag, waterberging, biodiversiteit en zonnepanelen gepland. Met name voor dit laatste is de oriëntatie van de dakhelling van groot belang. Het nieuwe bedrijfscomplex zal worden voortgezet door twee gezinnen die op de bedrijfslocatie zullen gaan wonen, hiervoor is de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen essentieel. Dit is nu ook mogelijk in de huidige situatie.

Om aansluiting te krijgen met de omgeving is een inventarisatie en analyse uitgevoerd onder de bestaande vergelijkbare complexen in de directe omgeving. In aanvulling hierop is de landschapsvisie Vredenburglaan /Bentwoudlaan 1 februari 2016 versie 0.5 gehanteerd. Bij de landschappelijke inpassing van het nieuwe complex heeft de provinciale landschapsvisie als basis gediend en van daaruit is een projectie naar is mogelijk toekomst aangegeven voor gelijksoortige ontwikkelingen langs de Bentwoudlaan fase 2. Er zijn verschillende voorbeelden van de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoningen aangegeven, tevens is er een studie gedaan naar de verschijningsvorm van de agrarische bedrijfsclusters en de oriëntatie van de gebouwen in relatie tot de landschappelijke verkaveling. Er wordt een visie neergelegd en van daaruit wordt ingegaan op de benodigdheden voor het bedrijfsgebouw en bedrijfsvoering. Voor met name de bedrijfswoning(en) zijn er verschillende inpassingsmogelijkheden. De schaal van het totale complex is relatief klein in relatie tot de grootsheid van het kleipoldergebied, waarbij de bedrijfswoning(en) zich als een zeer kleine korrel manifesteren.

Met de realisatie van de Bentwoudlaan fase 1 en 2 en Verlengde Beethovenlaan wordt er een ingreep gedaan in het landschap met potentie voor een positieve landschappelijke ontwikkeling. Dit geldt niet alleen voor de situatie voor Maatschap van Tol maar ook voor andere mogelijke ontwikkelingen langs deze randweg voor agrarische ondernemers. Hierbij komt mogelijk ruimte vrij langs het Noordeinde voor andere eventueel kleinschaligere invullingen.

Concluderend kan worden gesteld dat de nieuwe randweg kansen biedt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied waarbij het nieuwe complex van Maatschap van Tol op stedenbouwkundig- en landschappelijk verantwoorde wijze in te passen is binnen de ruimtelijke visie.



© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl
