

INRICHTINGSPLAN



Inpassing hoveniersbedrijf
Breudijk 22, Harmelen

Concept, april 2022

Breudijk, met de planlocatie aan de oostzijde





Inhoudsopgave

Inleiding 5

Deel I 6

Historische karakteristiek 6

Beleidskaders 8

Deel II 9

Landschap 10

Ruimtelijke inpassing 11

Deel III 2

Erfinrichting 13

14

Colofon 16

Bronnenlijst 16



Afbeelding 1: globale ligging plangebied

Inleiding

Aanleiding

Op de locatie Breudijk 22, gelegen aan de noordzijde van de kern Harmelen, is een ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Op de locatie wordt een hoveniersbedrijf gevestigd.

In de huidige situatie is een kwekerij gevestigd op het perceel. De bestaande stal wordt gesloopt en op de bestaande fundering wordt nieuwbouw gerealiseerd voor de beoogde functies (kantoor / opslag). Langs de historische Breudijk zal een showtuin worden aangelegd en het perceel wordt opnieuw ingericht.

Een zorgvuldige inpassing is essentieel. Het landschap in de provincie Utrecht kent immers een rijke en gewaardeerde diversiteit. Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en landschappelijke kwaliteit in het bijzonder, staan in de provincie Utrecht hoog op de agenda. Het is daarom wenselijk om de ruimtelijke inpassing van het perceel nader te beschouwen. Uitgangspunt is een inpassing die aansluit op de plaatselijke bebouwingsstructuur en de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Voorliggend document geeft inzicht in de aanwezige waarden, en maakt een duidelijke koppeling met de voorgenomen plannen voor de Breudijk 22.

Product en leeswijzer

DEEL 1 - Opgave en beleidskaders

Het eerste deel geeft een toelichting op de opgave en de gebiedstypering aan de hand van beleid, gevolgd door een beschrijving van de huidige situatie en de waarden van het erf/terrein en de omgeving. Hieruit volgt een inventarisatie en toelichting van kenmerkende onderdelen en structuren die de hoofdopzet vormen voor de nieuwe erf- of terreininrichting.

DEEL 2 - Landschap en ruimtelijke inpassing

Hier komen de nieuwe inpassing in het landschap en de inrichting van het erf aan bod. De nieuwe erfinrichting wordt gekoppeld aan de omgeving, waarbij specifiek wordt gekeken naar de effecten op de ruimtelijke kwaliteit.

DEEL 3 - Erfinrichting

Ten slotte is een concreet, op schaal getekende inrichtingstekening getoond, waarbij wordt ingegaan op de voorgestelde situatie van het erf, inclusief de beplanting en materiaalgebruik.

DEEL I

Historische karakteristiek

De Breudijk is één van de oudste doorgaande landwegen in het Groene Hart. De Breudijk, in 1842 aangeduid als een “kantonale zandweg”, is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint, aangelegd ten noorden van de oeverwal van de Oude Rijn. Het lint loopt vanaf de Putkop in de richting van kasteel de Haar. Deze stroomrug vormde de noordelijke grens van het Romeinse Rijk.

Polder Breudijk

Het waterschap Breudijk lag in de gemeente Harmelen tussen de waterschappen Oudeland-en-Indijk (in het zuiden) en Gerverscop (in het noorden). In de middeleeuwen is de polder Breudijk ontgonnen door de noordwaartse strokenverkaveling. Aan de zuidzijde van de stroomrug is klei en zand afgegraven, waardoor vijvers ontstonden. De Breudijk was aan de noordwestzijde en aan de zuidzijde sterk bebost. Ter hoogte van de vijvers zijn de bossen behouden (Vijverbos).

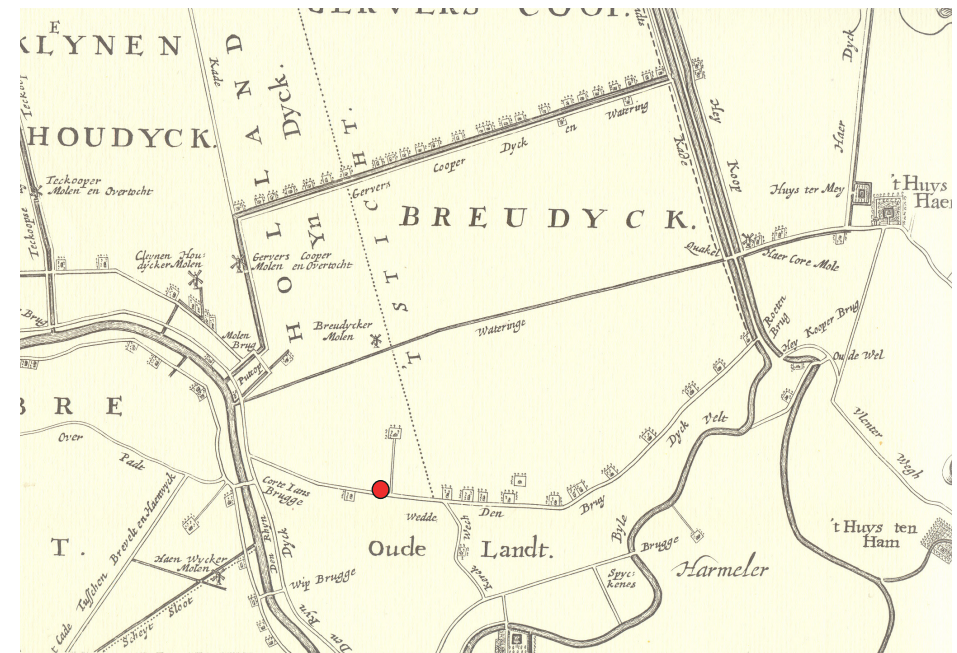
Behalve de zorg voor de bemaling had het bestuur van het waterschap ook het toezicht op de dijken, kades, sloten en wegen in het waterschap, waaronder de Breudijk. De Breudijk had vanouds enig belang als landverbinding tussen Harmelen en de Vechtstreek. Veel later, in de negentiende eeuw, werd de zandweg, die erop lag, verhard.

Bebouwing

Veel van de boerderijen langs de Breudijk zijn rijks- of gemeentelijk monument. De (agrarische) bebouwing bestaat vooral uit karakteristieke langhuisboerderijen met rieten wolfkap of met een met pannen

of riet gedekt zadeldak. Een uitzondering hierop vormt de aan de zuidzijde gesitueerde krukhuisboerderij uit de 17e en vroeg 18e eeuw en een vroeg 19e eeuwse dwarshuisboerderij. Opvallend is het ontbreken van zowel grootschalige, moderne bijgebouwen als traditionele bijgebouwen zoals boenhok en zomerhuis.

Het zijn met name de infrastructurele ingrepen als spoorweg, spoorwegverbreding en de weinig gave staat van de (zuid)westzijde van Breudijk, die sterk afbreuk doen aan de beeldkwaliteit. De cultuurhistorische gebouwen, waaronder drie rijksmonumenten, spelen een belangrijke rol in de positieve ervaring van het beeld



Afbeelding 2: Historische kaart waterschap Breudijk, met in rood de planlocatie



Afbeelding 3: Breudijk in ca. 1900



Afbeelding 4: L-vormige boerderij aan de Breudijk 22, die mogelijk dateert uit de zeventiende eeuw.

Ruimtelijke beleidskaders

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Als input voor de Provinciale Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening heeft de provincie haar landschapskwaliteiten uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011).

Het landschap in de provincie Utrecht is bijzonder gevarieerd. Die afwisseling wil de provincie graag behouden en - waar mogelijk - versterken. De gids beschrijft niet alleen de huidige landschapskwaliteiten, maar ook hoe daar rekening mee kan worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals aan de Breudijk 22.

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bestaat uit een algemeen Koepelkatern en zes gebiedskaternen. De planlocatie is gelegen in het landschap Groene Hart, waarvoor één van deze gebiedskaternen is uitgewerkt.

Gebiedstypering Groene Hart

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met tegenstellingen. Voor het landschap Groene Hart zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de

contrasten tussen de verschillende typen landschappen te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij moet zorgvuldig omgegaan worden met de open, lege ruimte en wordt de dynamiek geconcentreerd in 'zones'.

Landschapsontwikkelingsplan Woerden

De planlocatie is gelegen in de landschapskarakteristiek 'oeverwal- en landschap met dijklinten en kernen' (afbeelding 3).

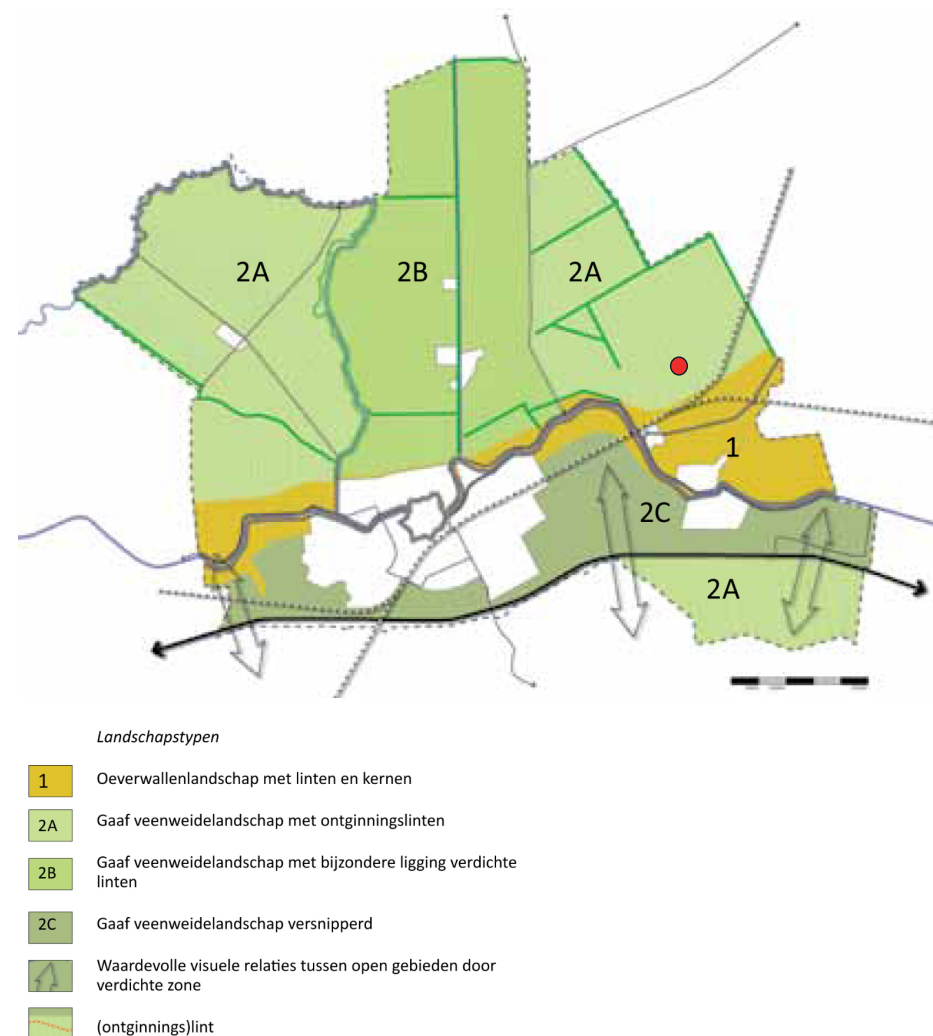
Vanwege de hoge en droge omstandigheden vormen de oeverwallen aan de Oude Rijn van oudsher een gunstige vestigingsplaats. Op de oeverwallen is dan ook de hoogste bebouwingsconcentratie aanwezig met een mix van functies. De bebouwing is gelegen in kernen met bebouwingslinten als uitlopers richting het buitengebied. De oeverwallen zijn vanwege hun gunstige vestigingsomstandigheden rijk aan cultuurhistorie. Grenzend aan de kern Harmelen is bijvoorbeeld Huize Harmelen gelegen, een voormalig kasteel.

De mix van functies zorgt voor een zeer gevarieerde invulling en gebruik van het landschap, waardoor er sprake is van een relatief kleinschalig landschap. Naast de bebouwing bestaat het landschap met name uit weilanden, boomgaarden en kleine bospercelen (zoals het Vijverbos). De verkavelingsrichting van de percelen staat veelal haaks op de loop van de Oude Rijn en hoofdwaterlopen. De maat van de percelen (diepte en breedte) varieert daarbij. Tussen de open weilanden, bebouwing en boomgaarden zijn waardevolle doorzichten richting het open landschap aanwezig.

Wat betreft de boomgaarden geldt dat de gemeente de bestaande hoogstamboomgaarden als landschappelijk karakteristiek beschouwd. De gemeente acht daarom het behouden en goed beheren van bestaande (hoogstam)boomgaarden als belangrijk en streeft naar nieuwe aanplant van fruitbomen op de oeverwallen van de Oude Rijn om op deze wijze de landschapskarakteristiek terug te brengen.

Concrete uitgangspunten voor het oeverwallenlandschap 'Oude Rijnland' met dijklinten en kernen

- Behouden en/of versterken van kleinschalige functies (multifunctioneel);
- Behoud van zichtlijnen aan de Breudijk richting het veenweidegebied;
- Bescherm herkenbaarheid Breudijk als bebouwingslint met een afwisseling in besloten en open ruimten;
- Respecteer de verkavelingsrichting van de percelen.



Afbeelding 3: Landschapstypen gemeente Woerden, met in rood de planlocatie (bron: Landschap Ontwikkelingsplan Woerden, deel 1, pagina 25)

DEEL II

Landschap

Huidige situatie

Het landschap rond de Breudijk is zeer divers. De noordzijde van de Breudijk kent een zeer karakteristiek verkavelingspatroon met hoge mate van openheid. De agrarische bebouwing staat hier op enige afstand van elkaar en er zijn veel doorzichten naar de open polder.

De planlocatie grenst aan de zuidzijde van de Breudijk. Deze zijde heeft in de basis eenzelfde verkavelingsstructuur, haaks op de dijk, maar is veel dichter bebouwd en omvat een zeer afwisselende mix aan functies (zie afbeelding 6). Aan de westzijde van de planlocatie zijn een bedrijventerrein en loonbedrijf aanwezig, aan de oostzijde wordt fruit geteeld en ligt waardevolle natuur met even verderop het Vijverbos.

Deze diversiteit in functies zorgt ervoor dat ook de landschappelijke uitstraling van het lint divers is. Op de Breudijk staan aan weersijden diverse bomen in een laanopstelling, op ongeveer eenzelfde afstand van elkaar. Op de aangrenzende percelen is juist minder eenheid aanwezig. Bomen, kleine bospercelen, boomgaarden en agrarische erven wisselen elkaar af.

Ter hoogte van de locatie, tussen de Breudijk en het perceel is een watergang gelegen (afbeelding 4). Het plangebied is reeds afgesplitst van het bestaande perceel van bedrijf Handelskwekerij Midden-Nederland, en heeft aan de noordzijde een wat verrommelde uitstraling. Het beoogde hoveniersbedrijf en de kwekerij delen dezelfde oprit. Karakteristiek is de robuuste bosschage aan de noordwestzijde van het perceel, nabij de inrit (afbeelding 5).



Afbeelding 4: Zicht op de planlocatie vanaf de Breudijk naar het zuidwesten



Afbeelding 5: Gezamenlijke oprit vanaf Breudijk, gezien richting het zuidoosten



Afbeelding 6: Ligging planlocatie aan de Breudijk, in relatie tot aanwezige functies en verkavelingsstructuur

Ruimtelijke inpassing

Huidige situatie

De planlocatie ligt ingeklemd tussen de Breudijk en het bedrijf Handelskwekerij Midden-Nederland (afbeelding 7). Aan de oost en westzijde van het perceel ligt een watergang, aan de noordoostzijde is een bosschage met diverse hoge bomen aanwezig en aan de zuidwestzijde staat een verouderde loods, die vroeger in gebruik was als koeienstal. Deze wordt momenteel gebruikt voor de opslag van gereedschap en goederen. Op het perceel staan momenteel nog diverse bomen en planten van de kwekerij. Het plangebied is deels verhard door de inrit, schuur en looppaden tussen de planten.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is een functiewijziging beoogd. Op het perceel wordt een hoveniersbedrijf gevestigd. Het perceel krijgt daarom een andere invulling, in lijn met de nieuwe bedrijfsvoering. De huidige planten van de kwekerij zullen verdwijnen. Hier komt ruimte voor een showtuin, parkeerplaatsen, opslagvakken (grond en zand) en containers (puin en restafval). De bestaande inrit aan de noordwestzijde van het perceel en de aanwezige bosschage blijven behouden (afbeelding 8).

Op de plek van de oude koeienstal komt (op de dezelfde plek en met dezelfde grootte) een nieuw gebouw te staan, met een verbeterde en moderne uitstraling, dat voldoet aan de huidige eisen rondom nieuwbouw. Het nieuwe gebouw zal gebruikt worden voor kantoren, magazijn, werkruimte en opslag. Met inpassing van het hoveniersbedrijf op deze (reeds als bedrijf ingerichte) locatie, blijft de kavelstructuur van het landschap in tact.

Landschappelijke inpassing

Met de nieuwe inrichting blijft de hoofdropzet van het perceel in tact. De bebouwing blijft in locatie en massa hetzelfde, maar krijgt een eigentijdse uitstraling. De bosschage blijft behouden, waardoor het groene aanzicht vanaf de westzijde van de Breudijk behouden blijft. De noordzijde van het perceel wordt ingericht als een showtuin. Deze showtuin wordt het visitekaartje van het hoveniersbedrijf, goed onderhouden en met een kwalitatieve, groene uitstraling. De verouderde hekwerken die er nu staan zullen verdwijnen. De watergang blijft behouden en komt met de nieuwe inrichting beter tot zijn recht. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit vanaf de Breudijk gezien versterkt.

De overige gronden blijven ingericht voor bedrijfsmatige werkzaamheden. Op dit moment zijn dat planten, in de nieuwe situatie parkeerplaatsen, opslagvakken en containers. De kwekerij die is gevestigd op de omliggende gronden aan de west- en zuidzijde van de planlocatie blijft behouden. Ook de fruitteelt en boomgaard aan de oostzijde blijft ongewijzigd. De inrichting van deze omliggende percelen neemt zicht vanuit de omgeving op het plangebied weg. Ook wordt het verharde deel van het plangebied omzoomd met een groene haag, om onaantrekkelijk beeld naar de omgeving te voorkomen. Het aanzicht vanuit de omgeving wordt daardoor niet onevendredig aangetast.



Afbeelding 7: Bestaande situatie perceel Breudijk 22



Afbeelding 8: Toekomstige situatie perceel Breudijk 22

DEEL III

Erfinrichting

Voor het plan is een inrichtingstekening opgesteld (afbeelding 9). De showtuin aan de zijde van de Breudijk is ingericht als wandeltuin, met diverse typen bomen en een natuurlijk aangelegd wandelpad, uitgevoerd in graviet (1). In de tuin worden verschillende heesters, bomen, vaste planten en grassen aangelegd, waarvan de definitieve mix wordt nader bepaald.

Rondom de verhade delen van het perceel zijn groene hagen ingetekend, om de parkeerplaatsen en opslag te voorzien van een groene uitstraling. Deze hagen zijn van het type *Fagus sylvatica* 150/200 (2).

Bij de entree staat, evenals bij de parkeervakken op het binnengebied, een gemengde beplanting met kleine tot middelgrote bomen. De zichtlijnen op het middengebied rijken niet verder dan de hagen rondom het perceel.

De aansluiting op de Breudijk (gezamenlijke inrit met de kwekerij) blijft ongewijzigd. De in-en uitrit van het perceel en de parkeervakken voor personenauto's, nabij de loods, worden voorzien van betonklinkers, el-

leboog gestraat (3). In dit middengebied worden diverse streekeigen beplanting en bomen geplaatst, om ook de inrichting op het erf op een zorgvuldige manier in te passen.

Aan de oostzijde, ten zuiden van de showtuin, is ruimte voor opslag van zand, composit, tuinaarde, hout en overige tuinmaterialen. Ook kunnen hier bedrijfsauto's laden en lossen. Vanwege deze functie zullen hier stelconplaten worden gelegd (4). Ook dit gedeelte is volledig omzoomd met hagen en gebiedseigen beplanting.

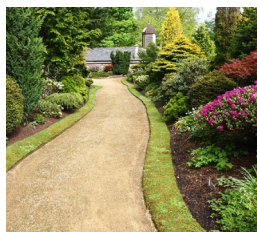
Het zuidoostelijke deel van het perceel wordt voorzien van halfverharding in de vorm van puingranulaat (5). Hier worden afvalcontainers geplaatst voor restafval, puin en beton, en is sprake van opslag van tuinen snoeihout.

Rondom het perceel blijft de natuurlijke beschoeiing rondom de watergangen in tact.

(1) hagen



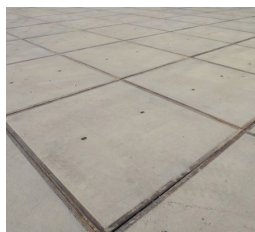
(2) wandelpad



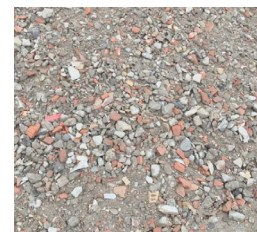
(3) klinkers



(4) stelconplaten



(5) puingranulaat





Afbeelding 9: Erfinrichting toekomstige situatie Breuidijk 22, de afbeelding is een kwartslag gedraaid (tegen de klok in)

Colofon

Opdrachtgever

Van Breukelen Groenvoorzieningen VOF

Opsteller

KuiperCompagnons

Datum

28 april 2021

Versie

Concept 1

Kenmerk

620.107.80

Bronnenlijst

Geraadpleegde bronnen:

- Algemene informatie geschiedenis. Website: <https://rhcijnstreek.nl/bronnen/lokale-historie/woerden/harmelen/waterschap-breudijk/>
- Algemene informatie geschiedenis. Website: <https://harmelen.nu/harmelen/algemene-informatie/geschiedenis/>
- Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011). De gids en de gebiedskaternen zijn te downloaden via: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids>.
- Diverse luchtfoto's en beelden bestaande situatie: *Google maps*, www.maps.google.nl
- Inrichtingstekening: *B.S. Groep*

