

Ruimte. Mensen. Toekomst.

De Hoef Westzijde 39

De Hoef, Gemeente De Ronde Venen



colofon

projectnaam
De Hoef Westzijde 39
De Hoef, Gemeente De Ronde Venen

datum
28 augustus 2023

projectnummer
P03210

opdrachtgever
De heer H.J. Dekker

BRO
projectleider
WR

projectteam
AR, IvdV

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Projectgebied	4
	Landschapsnota de Ronde Venen 2030	5
	Landschapsbeheer De Hoef	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Doel	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe woning te bouwen op het perceel gelegen aan De Hoef Westzijde 39 te De Hoef, gemeente De Ronde Venen. Op de locatie heeft ooit een woning gestaan. Deze was echter zodanig vervallen dat er sprake was van een gevaarlijke situatie.

In 2019 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat er geen nieuwe woning mag worden gebouwd op het perceel van initiatiefnemer tenzij er sprake is van vervangende nieuwbouw of een reeds vergunde situatie. Omdat de oude woning al minstens 10 jaar niet meer aanwezig is, is er geen sprake meer van vervangende nieuwbouw. Omdat er ook geen vergunning is om een woning te bouwen moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Bij brief van 10 februari 2021 heeft de gemeente de Ronde Venen te kennen gegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan de gewenste ontwikkeling op het desbetreffende perceel als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

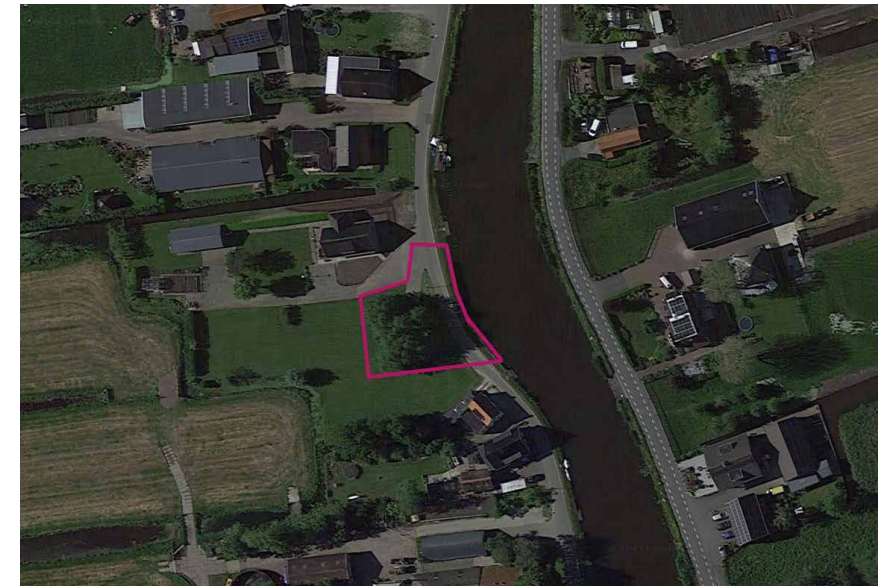
Het plangebied ligt aan De Hoef Westzijde 39 te De Hoef, gemeente De Ronde Venen. Kadastraal staat de locatie bekend als Mijdrecht sectie D, nummer 596 en 661 en heeft een totale oppervlakte van 640 m². Het plangebied ligt ten noorden van het dorpje De Hoef en ten westen van Mijdrecht, aan de rivier de Kromme Mijdrecht. Het perceel ligt in een lintdorp met daarachter langwerpige landbouw percelen.

Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Hoef Westzijde met perceelnummers 596 en 661 een nieuwe woning te realiseren, waarbij de woning wordt ingepast in het landschap. De nieuw te bouwen woning zal bestaan uit 1 bouwlaag met een kap passend tussen de bestaande bebouwing en is zover mogelijk naar achteren geplaatst op het perceel rekening houdend met:

1. De geldende regels met betrekking tot de afstanden tot de perceelsgrenzen.
2. Het feit dat de dijk en de helling van de dijk een cultuurhistorische waarde heeft.
3. De regelgeving van Waternet.

Daarnaast staat het behouden van het zicht vanuit de weg naar het open uitgestrekte landschap voorop. Dit wordt gedaan door de woning Ook wordt de woning op gepaste afstand van de weg gepositioneerd.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: Google Earth

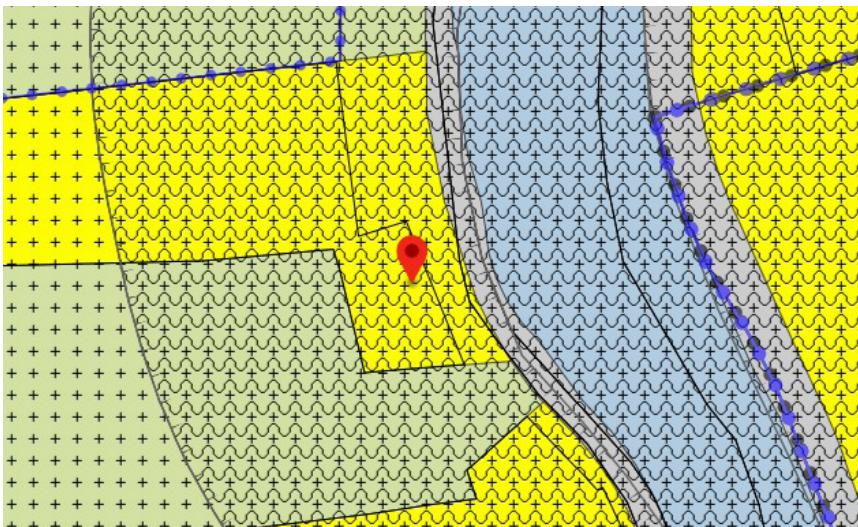


Figuur 2: Tekening architect

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied-West’, vastgesteld door de gemeente De Ronde Venen op 21 februari 2019, is het perceel bestemd als ‘Wonen- Bebouwingsconcentratie’ en bedoeld voor “het wonen in een woning, niet zijnde een drijvende woning, een woonschip of een stacaravan, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en toegangswegen”.

Daarnaast ligt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b’. Binnen deze zone mag je het oppervlak van 100 m2 niet overschrijden. Tevens ligt er op het plangebied ook de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’. Zie in onderstaande afbeelding het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 3: Bestemmingsplan ‘Buitengebied-West’ 2019, bron: Ruimtelijke plannen

Landschapsnota de Ronde Venen 2030

In de Structuurvisie van De Ronde Venen is uitvoerig aandacht besteed aan landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur en recreatie. Aangegeven is dat nadere uitwerking in de Landschapsnota nodig is om dit beleid te implementeren. De Landschapsnota biedt initiatiefnemers het ruimtelijke toetsingskader waarmee de gemeente de realisatie van hun ontwikkelingen kunnen faciliteren.

In hoofdlijnen worden er een aantal aandachtspunten aangedragen vanuit de gemeente die van landschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn. Zo dient de openheid van het landschap behouden te blijven. Deze kwaliteit is verbonden met de veenweidelandschappen en de droogmakerijen. Lintbebouwing, infrastructuur en dijken moeten zorgen voor één duidelijke richting en contrast in deze openheid. De verschillende vormen in verkavlingsstructuren zijn eveneens een typisch cultuurhistorisch kenmerk wat de gemeente graag zou behouden en ook zichtbaar wil maken.

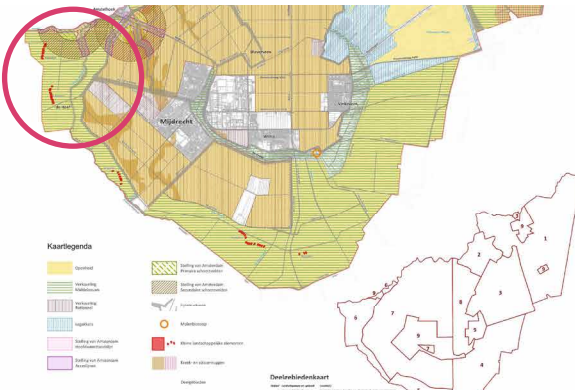
Het plangebied is gelegen in het ‘deelgebied 6. Veen’ met als landchapstype ‘Randen en Linten’. De middeleeuwse verkaveling langs de Kromme Mijdsrecht is nog zichtbaar aan het verkavelingspatroon dat haaks op deze rivier is aangelegd. Historisch gezien is de Kromme Mijdsrecht een belangrijke structuur binnen de gemeente.

In het ontwerp van de architect is aangetoond dat de gewenste woning verder van de weg komt, maar nog wel deels op de dijk. De nieuwe woning is zo gepositioneerd dat de dijk goed zichtbaar blijft en daarnaast volgt de woning de lijn van de dijk. Hierdoor is dit, gelet op de historie van deze locatie, aanvaardbaar.

Landschapsbeheer De Hoef

Voor het deelgebied ‘De Hoef’ is een aparte visie opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten die hierin worden beschreven en van belang zijn voor het inpassingsplan zijn:

- doorzichten naar het achterland behouden en versterken;
- verkavelingsstructuur zichtbaar houden;
- de middeleeuwse verkaveling zichtbaar houden;
- Inzetten op agrarisch natuurbeheer - botanisch waardevol grasland;
- Toepassing van randbeheer;
- het in acht nemen van de Kromme Mijdsrecht als NNN-verbinding.



Figuur 4: Landschapsbeleidskaart, bron: Gemeente De Ronde Venen



Figuur 5: Landschapsbeleidskaart deelgebied De Hoef, bron: Gemeente de Ronde Venen

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

De projectlocatie is gelegen in het veenweidegebied. De veenontginningen zijn planmatig grootschalig ontgonnen gebieden. Kenmerkend is de grootschalige openheid met regelmatige verkavelingsstructuur en rechte wegen.

De gebieden zijn pas na 1900 ontgonnen en door de mens in gebruik genomen, door deze gebieden te ontwateren. Door het ontbreken van kleinschalige landschapselementen en gradiënten ligt de natuurwaarde in het gebied laag. Op plaatsen met een minder ondiepe ontwatering en extensief gebruik is het landschap van waarde voor diverse weidevogels. Landschappelijke kenmerken die het landschap typeren zijn:

- Vlakke ondergrond;
- Er zijn hoge grondwaterstanden met brede en rechte sloten;
- Het wegenpatroon bestaat uit rechte lijnen;
- Veelal graslanden in het gebied;
- Beplantingen langs wegen in de vorm van bomen-rijen en erfbeplantingen rondom bebouwing;
- Boerderijen en lintbebouwingen.

Doel

Het voorgenomen doel binnden het veenweidegebied is het versterken van het contrast met de (droge) heideontginningen, door nadruk te leggen op de weidsheid van dit landschapstype en het karakteristieke gebruik als grasland. De belangrijkste landschapselementen worden gevormd door de bomenrijen langs wegen en de natuurvriendelijke oevers langs brede waterlopen met hier en daar een poel. Omdat de dichte erfbeplantingen rond de gebouwen zeer beeldbepalend zijn, wordt ernaar gestreefd deze aan te leggen met streekeigen soorten in de vorm van dichte hagen of singels.

Geschiedenis

Het landschap in het veengebied kenmerkt zich door de langgerekte verkavelingssloten en de lintdorpen. Deze langgerektheid is nog altijd sterk aanwezig binnen het huidige landschap. Het veenweide landschap is dan ook een van de landschappen die over het algemeen goed bewaard zijn gebleven. Zie ook de historische kaarten in figuur 6-9.

Het lint waaraan de woning van het plangebied is gepositioneerd is omstreeks 1800 en 1900 ontstaan. Doordat de grond eutroof is, is te zien dat er over de tijd heen fruit wordt geteeld.



Figuur 6: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



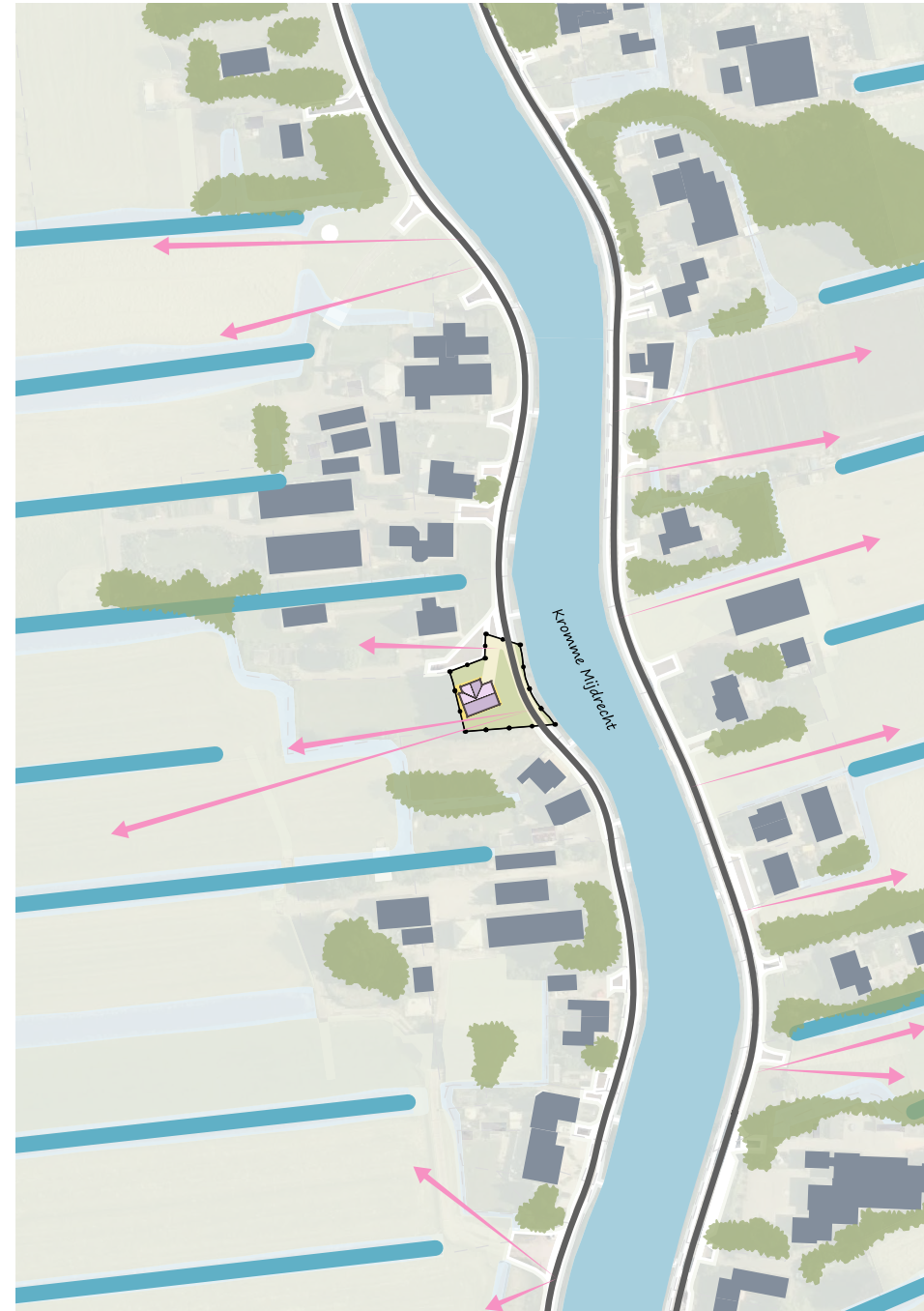
Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

Lintstructuur versterken

Het plangebied ligt in het veenweidegebied van het Groene Hart. Aan de Kromme Mijdsrecht is aan beide zijden een lintstructuur ontstaan. Deze oude linten zijn op de historische kaarten ook goed zichtbaar. In de loop der jaren is er steeds meer bebouwing aan de linten ontstaan, nieuwe bebouwing hoort daarom ook zo veel mogelijk in deze linten thuis en niet in het open landschap.

De lintstructuren zijn opgebouwd uit bebouwing, landschappelijke elementen, sloten haaks op de weg en doorzichten. Aan de achterzijde van het lint is een open veenweidelandschap met strokenverkaveling. De opbouw van het lint aan de Kromme Mijdsrecht is op de kaart hiernaast weergegeven weergegeven.

Het lint van de Hoef is al redelijk verdicht, maar heeft ook nog hier en daar doorzichten naar het open landschap achter de bebouwing. De nieuw te bouwen woning is zo gepositioneerd dat deze onderdeel is van de bestaande bebouwing aan het lint. Aan de zuidzijde blijft het perceel open en vrij van opgaande beplanting en bebouwing, waardoor een doorzicht naar het landschap blijft. Aan de noordzijde is nog ruimte voor een landschappelijk element, wat past bij het bestaande lint.



Figuur 10: Lintstructuur de Hoef

1.4 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan De Hoef Westzijde en maakt onderdeel uit van een bebouwingslint. Het betreft een enkelzijdig lint, waarbij aan weerszijden van het perceel andere woonpercelen het gebied begrenzen. Daarnaast vormt de dijk met de Kromme Mijdrecht aan de oostzijde een sterke overgang.

Op het perceel zelf heeft zich in de loop der tijd struweel ontwikkeld. De beplantingen bestaan vooral uit populieren, beuken en bramenstruiken. Verder zijn er aan het lint wat wilgen, berken en kastanje bomen terug te vinden. Verder wordt de zone aan de dijk begrensd door een siertuin aan de voorzijde van de woningen. Langs de kromme Mijdrecht is een natuurvriendelijke oever opgenomen en bestaat deze met name uit rietgewasen. Ook komen er verschillende eendensoorten voor aan het water.



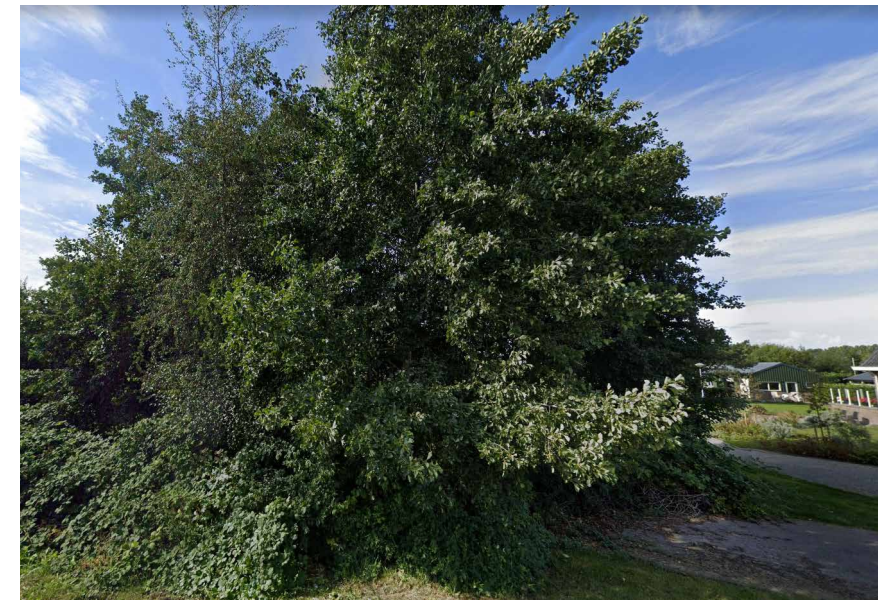
Figuur 11: Verharding naar het perceel, huidig doorzicht naar het landschap, bron: Google maps



Figuur 13: Zij aanzicht perceel, andere zijde doorzicht, bron: Google maps



Figuur 12: Natuurvriendelijke oever met riet en de dijk, bron: Google maps



Figuur 14: Vooraanzicht perceel, struweel met populieren, berken en bramenstruiken, bron: Google maps

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan De Hoef Westzijde. Dit bepaalt sterk de beleving van het landschap in combinatie met de posities van de gebouwen aan het lint. Aangezien de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van belang zijn, dient deze lange structuur behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. De woning wordt zo geplaatst dat er aan de zuidzijde een doorzicht naar het landschap gewaarborgd blijft. Aan de noordzijde is ruimte voor enkele fruitbomen of een bijgebouw. Verder wordt er een haag op het perceel aangeplant. De haag rond het perceel zal maximaal 1 meter hoog zijn, hierdoor zal de woning zichtbaar blijven. Daarnaast zal er een erfboom worden aangeplant, die het zicht vanaf de dijk breekt. Aangezien de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b' over het gebied ligt, is de woning niet groter dan 100 m².

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant lage knip- en scheerhaag;
2. Aanplant solitaire boom;
3. Aanplanten fruitbomen aan de noordzijde
4. Verwijderen bestaande struwelen.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inpassingsmaatregelen

Aanplant knip- en scheer haag

Aan de noord-, oost-, en westzijde van het plangebied wordt een lage knip- en scheerhaag aangeplant. De maximale hoogte bedraagt 1 meter. Hierdoor wordt er tevens een duidelijk onderscheid gecreëerd tussen openbaar en privé, waarbij het zicht naar het landschap blijft gewaarborgd. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Acer Campestre, Carpinus betulus en Fagus sylvatica.

Aanplanten fruitbomen

Fruitboomgaarden zijn veel voorkomende landschappelijke elementen in een lint. Aan de noordzijde worden 3 fruitbomen aangeplant. Fruitbomen zijn zeer toepasselijk in dit gebied. Rondom het plangebied zijn namelijk meerdere fruitbomen terug te vinden. Een fruitboom is dan ook passend in het straatbeeld en doet het goed op de eutrofe bodem. Ook worden deze bomen niet te groot. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Malus x domestica en Pyrus communis.

Aanplanten solitaire landschapsboom

De solitaire boom wordt voor de woning geplaatst. De solitaire landschapsboom kan bijvoorbeeld een walnoot of kastanje zijn.

Verwijderen bestaand struweel

Het bestaande struweel betreft opgeschoten beplanting door gebrek aan onderhoud. Deze beplanting zal worden verwijderd om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is bepaald op basis van beplanting in de omgeving en beplanting die aansluit op de bodem in het gebied.

Wetenschappelijke benaming	Nederlandse benaming	Aantal	Omvang	Plantafstand
Haag		st/m2	60-80	
Acer campestre	Spaanse aak	420	60m	7 per meter
Carpinus betulus	Haagbeuk	420	60m	7 per meter
Fagus sylvatica	Beuk	420	60m	7 per meter
Fruitbomen			Ø 40-50cm	
Malus x domestica	Appelboom	2	nvt.	nvt.
Pyrus communis	Perenboom	1	nvt.	nvt.
Solitaire landschapsboom				
Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	1	Ø 40-50cm	nvt.
Juglans regia	Walnoot	1	Ø 40-50cm	nvt.

* Soortkeuze nader te bepalen

Aanplanten knip- en scheer haag (60m)

Aanplant dubbele haag: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 60/80 cm en met een eindhoogte van 100 cm.

Aanplanten fruitbomen (3 st.)

Aanplant fruitbomen: met een stamomtrek van 14-16 centimeter hoogstam en een kluitomvang van 40-50 centimeter.

Aanplanten solitaire boom (1 st.)

Aanplant solitaire boom: met een stamomtrek van 14-16 centimeter hoogstam en een kluitomvang van 40-50 centimeter.

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

