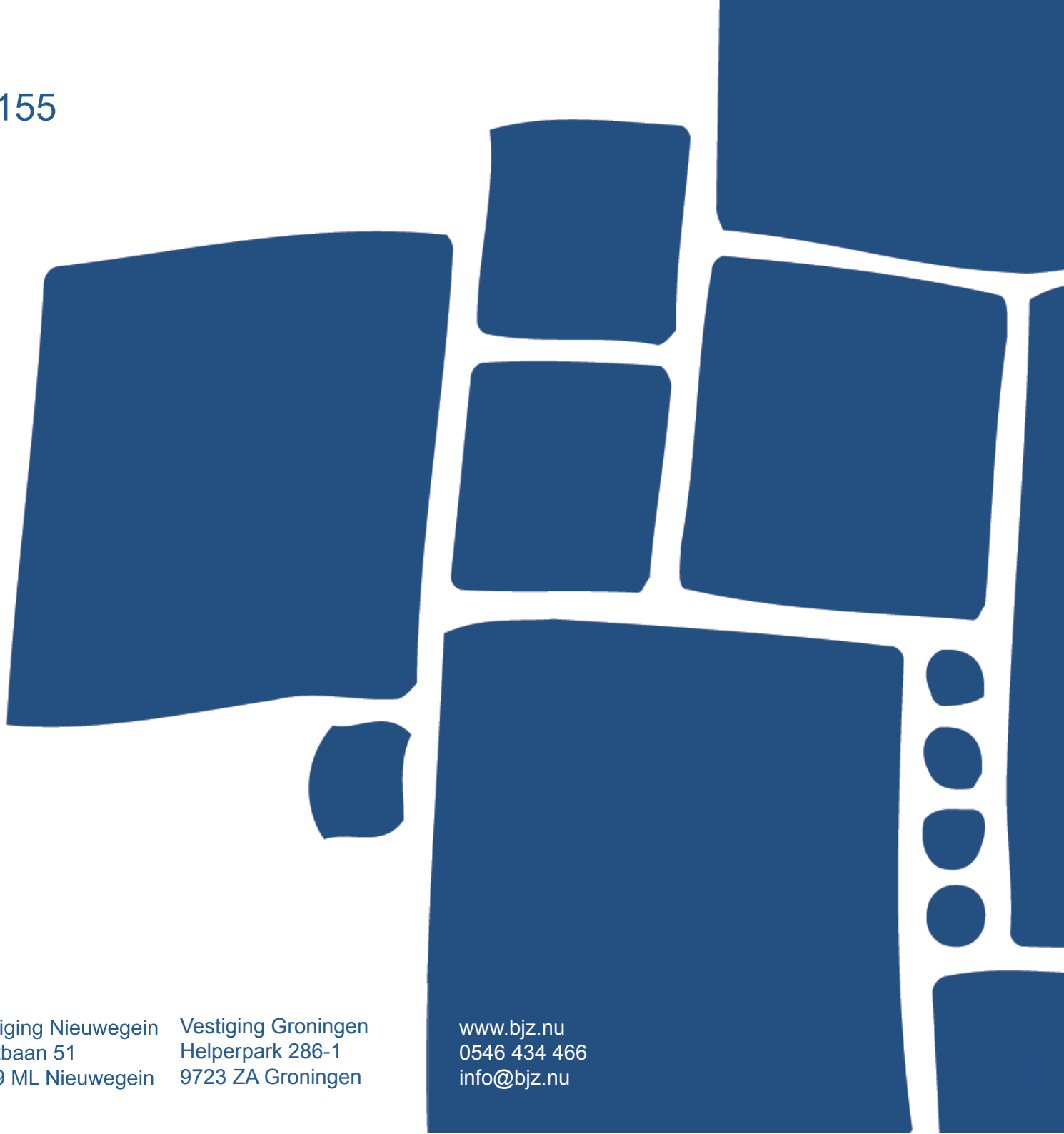


Landschapsplan

Baambrugge, Rijksstraatweg 155



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 286-1
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Landschapsplan

Baambrugge, Rijksstraatweg 155

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Oktober 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

Het voornemen

Het voornemen heeft betrekking op het voormalige bedrijfsperceel aan Rijksstraatweg 155 in Baambrugge. Ter plaatse is een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing aanwezig. Verder is het perceel ingericht als erf en behoeve van bedrijfsopslag.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen. Hierbij is, wegens het staken van het bedrijf, het voornemen om de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 155 in gebruik te nemen als reguliere woning. Op het erf wordt de bijbehorende bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt ter compensatie één nieuwe woning teruggebouwd op het achtererf.

Een van de voorwaarden is dat het toekomstige perceel landschappelijk wordt ingepast. Om de nieuwe woning, inclusief bijbehorende voorzieningen, in te passen in het landschap is voorliggend erfinrichtingsplan opgesteld. Voordat wordt ingegaan op de landschapsmaatregelen volgt eerst een beknopte beschrijving van de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Het voorliggende landschapsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en het provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



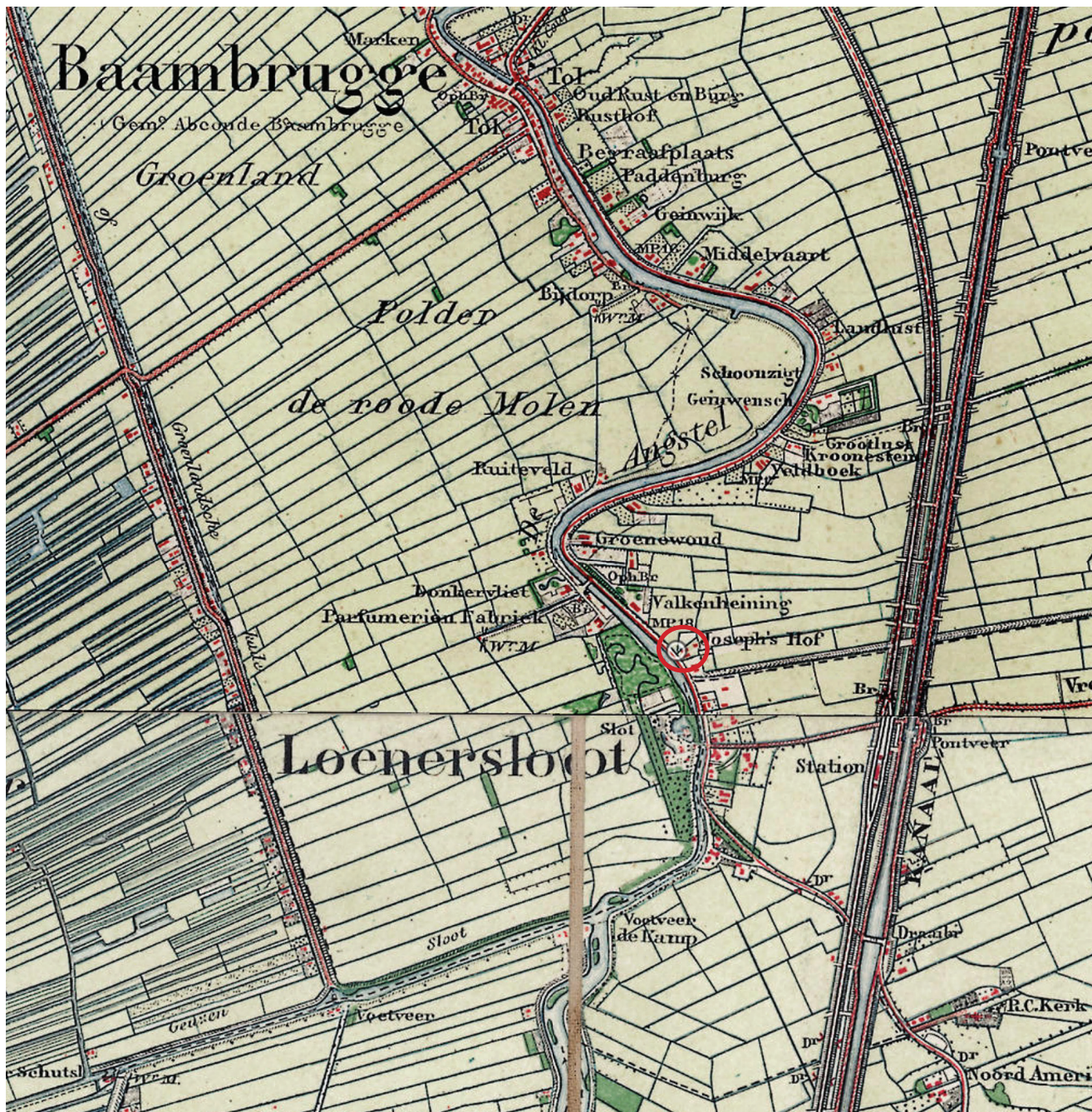
Afbeelding 1 Projectgebied aan Rijksstraatweg 155 (bron PDOK)

Landschappelijke kenmerken

In afbeelding 2 is het landschap in de omgeving van het projectgebied rond 1900 weergegeven. Het projectgebied ligt in een veenontginningslandschap. Het projectgebied ligt tussen de rivieren de Angstel en de Vecht op een stroomrug. Deze zijn gevormd door afzettingen van de rivier de Angstel. Deze rivier heeft in de loop der tijd verschillende stroomrichtingen gehad. Hierdoor liggen de stroomruggen hoger in het landschap dan het omringende land. Zowel kreek- als stroomruggen ontleen hun landschappelijke waarde aan het feit dat ze relief geven aan het landschap. Daarnaast zijn kreek- en stroomruggen de plaatsen waar de eerste bewoners zich vestigden.

De stroomruggen worden gekenmerkt door een kleinschalig en afwisselend landschap, met een mozaïek van akkers, weiden, bosschages en boomgaarden. De stroomruggen liggen relatief hoog in het landschap, met geleidelijke overgangen naar de lager gelegen komgronden (veengebieden). Ze zijn relatief droog en er zijn dan ook weinig watergangen. De stroomruggen worden ook gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling, kronkelende wegen en hekwerken als perceelsafsluiting in plaats van sloten.

De kleinschaligheid van het landschap en de geleidelijke overgangen van de stroomruggen naar de lagere en nattere komgronden - met gradienten van hoog naar laag, van bebouwd naar onbebouwd, van blokverkaveling naar strokenverkaveling - zorgen voor een grote diversiteit aan landschappelijke en ecologische waarden.



Afbeelding 2 Locatie nieuwe woning op topografische kaart rond 1900 (bron Topotijdreis)

Provinciaal beleid Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie Utrecht heeft in februari 2011 de kwaliteitsgids Utrechtse landschappen vastgesteld. De provincie Utrecht heeft de ambitie om de landschapskwaliteit verder te versterken. Het landschap in de provincie is opgedeeld in zes gebiedskaternen. Het projectgebied is gelegen in 'het Groene Hart'. Hierna wordt kort ingegaan op de kernkwaliteiten en ambities voor dit landschap.

De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn:

1. Openheid
2. (veen)Weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)
3. Landschappelijke diversiteit
4. Rust & stilte

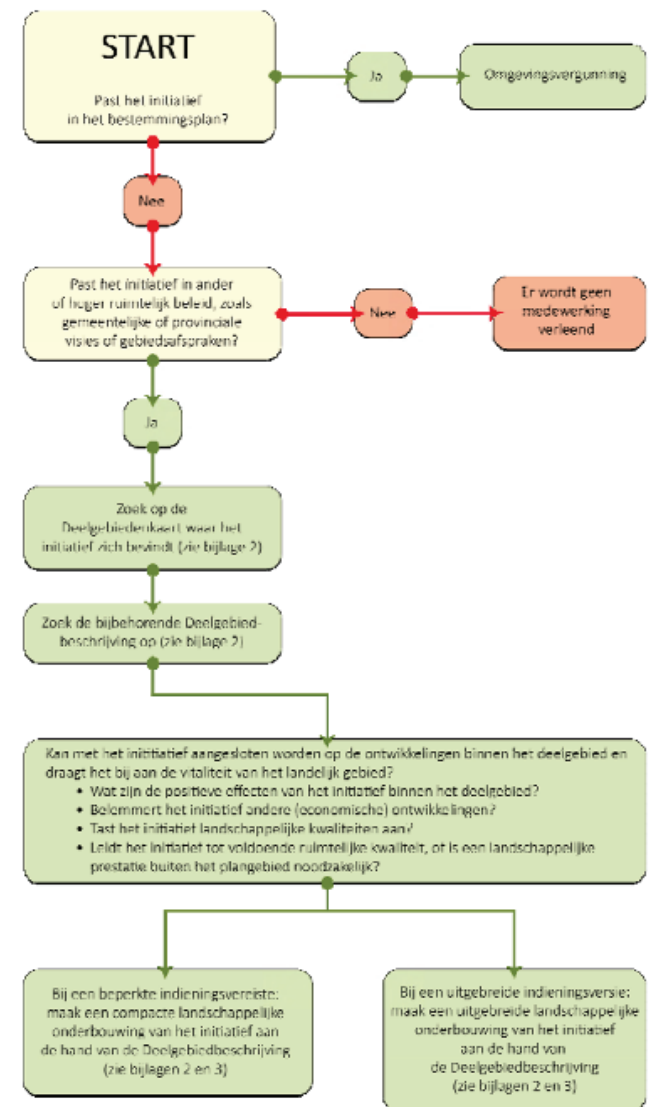
Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap. Rust en weidse open weidegebieden vormen het landschap. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft en open en besloten landschappen elkaar afwisselen. Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze overgangen zijn soms scherp en soms diffuus. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen te behouden en te versterken. Het projectgebied is gelegen op de rand van een oude stroomrug. Op de oude stroomruggen biedt het landschap meer ruimte voor ontwikkeling, maar met het behoud van wat waardevol is. Aangezien er in het gebied sprake is van een geleidelijke overgang biedt dit mogelijkheden voor een gevarieerd gebruik.

Gemeentelijk beleid - Landschapsnota 2030

De gemeenteraad van de De Ronde Venen heeft in 2014 de Landschapsnota 2030 vastgesteld. Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Bij deze toetsing dienen initiatiefnemers een stappenplan te doorlopen, dit is de landschapstoets. In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de landschapstoets uit de Landschapsnota 2030.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien de bouw van een nieuwe woning niet passend is binnen de geldende bouw- en gebruiksregels. Het perceel is gelegen in het deelgebied 'Veen en Klei: Landbouw'. Dit deelgebied kenmerkt zich door open ruimten van het weidegebied en de linten op de stroomruggen. De historische rivierlinten en begrenzen het veelal lege gebied. Vanaf alle genoemde grenzen en randen is zicht op de openheid. Het gebruik als grasland garandeert het behoud van de openheid. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kunnen doorzichten van de Rijksstraatweg naar het open landschap worden hersteld. Daarnaast wordt een bedrijfsperceel, wat is gelegen op korte afstand van woningen, wegbestemd. Verder wordt de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot door het verwijderen van verouderde bedrijfspanden in ruil voor een nieuwe woning. Tot slot wordt het nieuwe perceel landschappelijk ingericht door nieuwe groenelementen zoals solitaire bomen en natuurvriendelijke oevers. Hierdoor leidt het initiatief tot voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Landschapstoets



Afbeelding 3 Landschapstoets (bron Landschapsnota 2030)

Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

In voorliggend geval worden de bedrijfsgebouwen aan de Rijksstraatweg 155 gesloopt en ter vervanging wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. Van belang is dat de nieuwe bebouwing aansluit op het bebouwingsbeeld van de omgeving van het projectgebied.

De bebouwing is georiënteerd op de Rijksstraatweg met daarachter de rivier de Angstel. Erven en gebouwen vormen een bebouwingslint en ensemble in dit landschap. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkeveling. Tussen de voorgevel en de weg bevindt zich het voorerf. Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woningen iets verder in het landschap gerealiseerd. Hierdoor zal de woning een ondergeschikt karakter krijgen ten opzichte van de bestaande woonboerderijen aan de kop van de erven. Verder zijn de doorzichten op het achterland waardevol en dienen behouden te blijven.

Door de groenstructuren van het bestaande erfensemble te behouden blijft een groene visuele buffer behouden en worden de verkavelingspatronen benadrukt. Door de sloop van

de bedrijfsgebouwen worden doorzichten vanaf de Rijksstraatweg naar het achtergelegen open landschap hersteld.

Landschappelijk

Vanuit het provinciaal en gemeentelijk beleid is het wenselijk om in het landschap de bestaande groenstructuren te versterken en te herstellen en de kenmerkende verkaveling te behouden. De erven rondom het projectgebied komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. De omgeving kenmerkt zich door een lintbebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

Op een aantal plaatsen wordt bestaande beplanting gerooid om zichtlijnen vanaf de Rijksstraatweg en vanaf de nieuwe woning naar het achterliggende open landschap te herstellen. Vanaf de Rijksstraatweg moeten langs de bebouwing zichtlijnen over het erf naar het achterliggende landschap behouden blijven. Deze zichtlijnen dienen niet te worden geblokkeerd door bebouwing of groenstructuren. Gekozen is om geen harde afscheiding te maken tussen de weilanden en het nieuwe perceel. Rondom de woning wordt een strook gazon aangelegd. Hierdoor wordt gezorgd voor een natuurlijke overgang naar het weiland en omliggende landschap.

Op de perceelsgrenzen van omliggende woningen worden enkele solitaire bomen aangeplant. Hierdoor worden de erfgrenzen wel visueel gemaakt maar ontstaat er geen gesloten groenstructuur en blijven zichtlijnen behouden. Door de aanplant van de solitaire bomen ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en

wordt ook beter aangesloten op het beeld van de omgeving en de verkavelingspatronen. Op de tekening zijn de kroonprojecties weergegeven met witte omlijning. Op basis van deze kroonprojecties kunnen de bomen uitgroeien tot 1e grootte.

Aan de voorzijde van de nieuwbouwkavel wordt een gemengde haag met bloemen en bessen aangeplant om de perceelscheiding aan te geven. Gekozen is voor een gemengde haag omdat deze meer bijdraagt aan de biodiversiteit ter plaatse. Op het voorerf worden twee hoogstam fruitbomen aangeplant. Ten slotte wordt aan de noordzijde van het nieuwe erf een natuurlijke oever aangelegd met enkele knotwilgen. Voor de ecologie is het belangrijk dat de oeverlijn zo gevarieerd mogelijk is om een breed scala aan verschillende leefgebieden te bieden. Daarnaast is een gevarieerde oeverbeplanting waardevol als voedselbron voor insecten. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan deze variatie. Het grasland eromheen wordt inzaait met een kruidenrijk grasmengsel. Het kruidenrijk grasland en de natuurlijke oever met riet trekken veel diersoorten aan en hierdoor wordt het een belangrijk element voor de biodiversiteit.

De keuze voor de verharding en afrastering moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Eventuele verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het bebouwing en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Opgemerkt wordt dat de compensatiewoning en bijgebouwen indicatief zijn weergegeven. Met de voorgestelde wordt het erf beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Staalkaarten

Kruidenrijk grasland



Soort:
De Cruydt Hoeck

Kruidenmengsel
O1 Onderbegroeiing - boszoom

Samenstelling

Look-zonder-look, Gewone engelwortel, Fluitenkruid, Grote klit, Gewone klit, Ruig klokje, Dolle kervel, Wilgenroosje, Stinkende gouwe, Klein streepzaad, Vingerhoedskruid, Koninginnenkruid, Moerasspirea, Robertskruid, Geel nagelkruid, Gewone berenklauw, Stijf havikskruid, Akkerkool, Bos-vergeet-mij-nietje, Gewone brunel, Knopig helmkruid, Dagkoekoeksbloem, Bosandoorn, Boerenwormkruid, Valse salie, Heggendoornzaad, Echte valeriaan, Vogelwikke



Soort:
Biodivers

Kruidenmengsel
B113 Mengsels van bloemrijke ruigten en struwelen

Samenstelling

Aartsengelwortel, Barbarakruid, Berenklauw, Boerenwormkruid, Echte smele, Echte valeriaan, Fluitenkruid, Gewone engelwortel, Gewoon vingerhoedskruid, Goudgele honingklaver, Groot kaasjeskruid, Grote kattenstaart, Guldenroede, Harig wilgenroosje, Heggeduizendknoop, Koninginnekruid, Leverkruid, Look zonder look, Moeraskruiskruid, Moerasspirea, Muskuskaasjeskruid, Rietzwenkgras, Wilgenroosje, Witte honingklaver



Soort:
De Bolderik

Kruidenmengsel
Bo2 Bosranden en onderbegroeiingsmengsel fijn

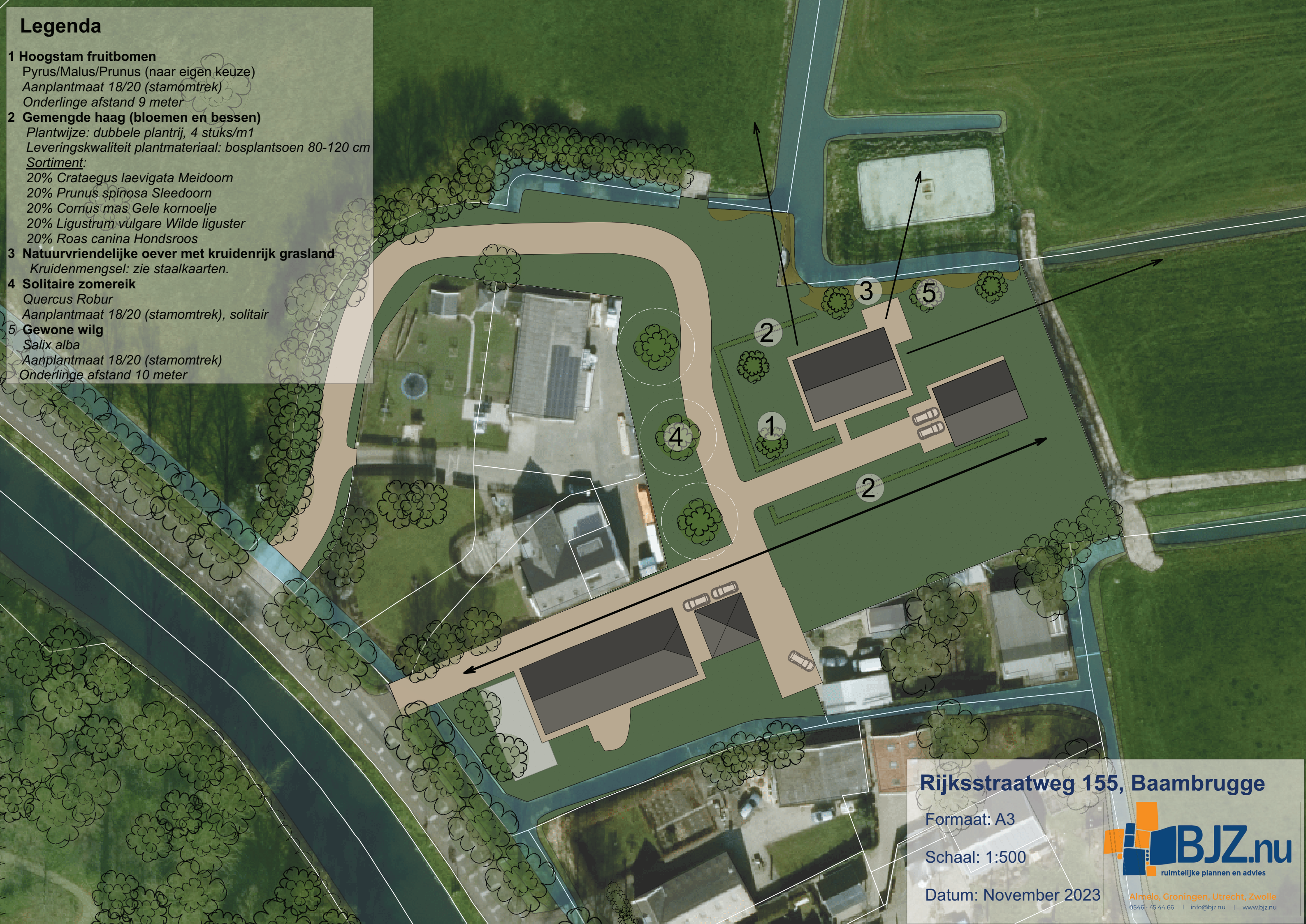
Samenstelling

Gewone agrimonie, Welriekende agrimonie, Look zonder look, Daslook, Wilde akelei, Grasklokje, Ruig klokje, Stinkende gouwe, Borstelkrans, Vingerhoedskruid, Moerasspirea, Boswalstro, Robertskruid, Knikkend nagelkruid, Ruig hertshooi, Muskuskaasjeskruid, Bosvergeet-mij-nietje, Slanke sleutelbloem, Gulden (echte) sleutelbloem, Gewone brunel, bijenkorfje, Dagkoekoeksbloem, Echte guldenroede, Bosandoorn, Grote muur, Valse salie, Echte valeriaan



Legenda

- 1 Hoogstam fruitbomen
Pyrus/Malus/Prunus (naar eigen keuze)
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek)
Onderlinge afstand 9 meter
- 2 Gemengde haag (bloemen en bessen)
Plantwijze: dubbele plantrij, 4 stuks/m1
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment:
20% Crataegus laevigata Meidoorn
20% Prunus spinosa Sleedoorn
20% Cornus mas Gele kornoelje
20% Ligustrum vulgare Wilde liguster
20% Roas canina Hondсроos
- 3 Natuurvriendelijke oever met kruidenrijk grasland
Kruidenmengsel: zie staalkaarten.
- 4 Solitaire zomereik
Quercus Robur
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), solitair
- 5 Gewone wilg
Salix alba
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek)
Onderlinge afstand 10 meter



Rijksstraatweg 155, Baambrugge

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546- 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu