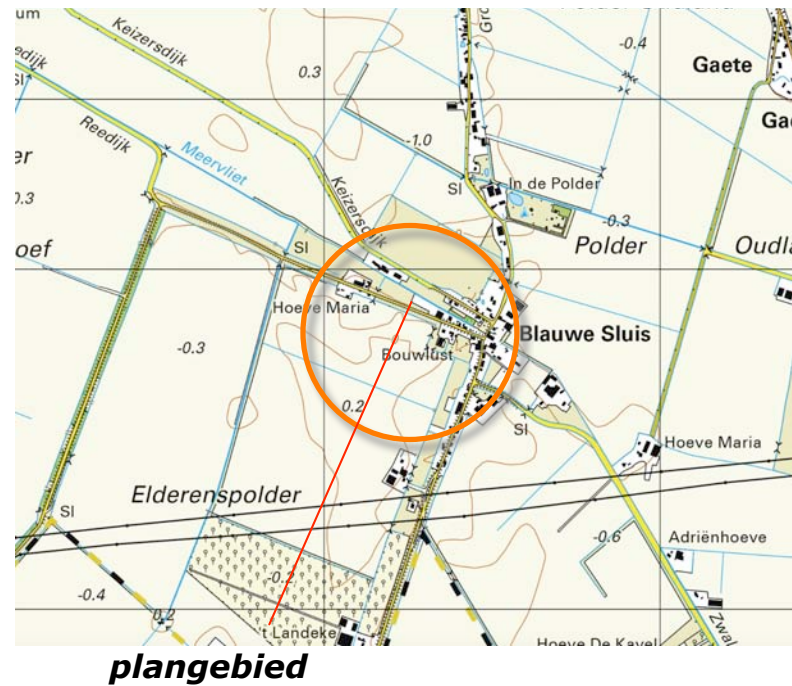


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de westkant van het gehucht Blauwe Sluis. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE 1870

Het plangebied is gelegen in het landschap van de zeekeleipolders. In 1870 was het plangebied in gebruik als een huisweitje. Het maakte deel uit van het gehucht Blaauwe Sluis en was gelegen tussen de Landekensdijk en de Vliet. Blaauwe Sluis is gelegen op een knooppunt van dijken nabij een sluis. Het gehucht dankt de naam aan de voormalige Sluis.

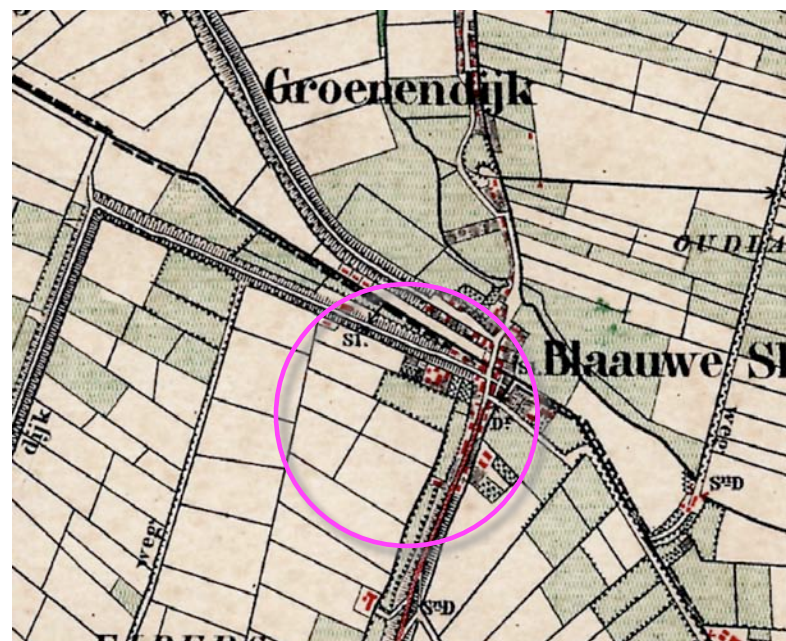
contrasten

Karakteristiek voor de ruimtelijke beleving is het voorkomen van grote contrasten in de beleving:

- kleinschaligheid en beslotenheid vanaf de wegen in en nabij de nederzettingen,
- grootschaligheid en openheid vanaf de dijken buiten de nederzettingen.

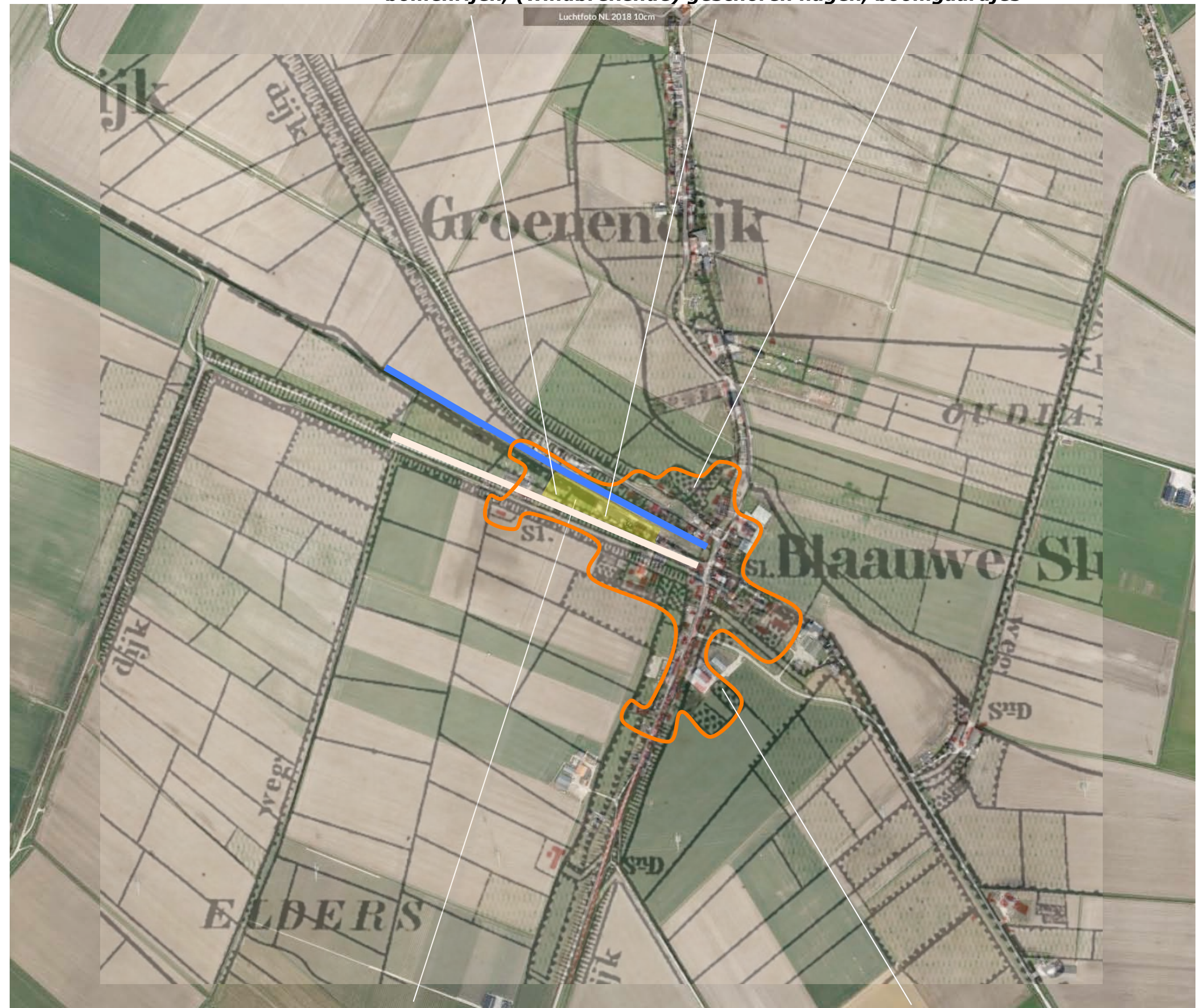
karakteristieke elementen

Kenmerkend voor de inpassing van erven in en rond de bebouwingsclusters is het voorkomen van smalle, lijnvormige elementen als (windbrekende) geschoren hagen, bomenrijen en boomgaardjes. Zie de uitsnede van de kartering uit 1870 hieronder, de projectie en aanduidingen in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1870

bomenrijen, (windbrekende) geschoren hagen, boomgaardjes



1870 huisweitje tussen de Vliet en de Landekensdijk, het plangebied maakt deel uit van Blaauwe Sluis

HISTORISCHE SCHETS

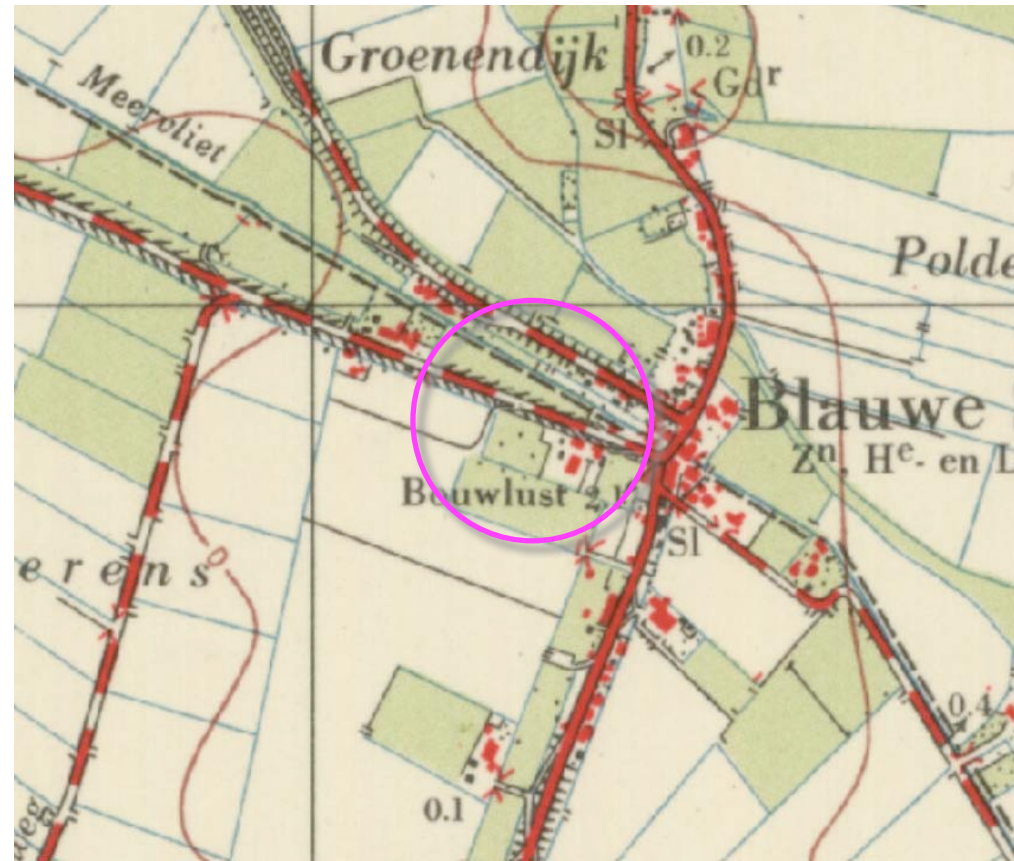
In het plangebied en zijn context veranderde in de eerste helft van de 20ste eeuw relatief weinig. Het plangebied werd overwegend als grasland benut. Zie de kartering uit 1935 hieronder en 1958 linksboven.

In 1970 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. Deze bestond uit een kleiner gebouw aan de zuidoostkant en een iets groter gebouw ten noordwesten hiervan. Zie de kartering 1970 rechtsboven.

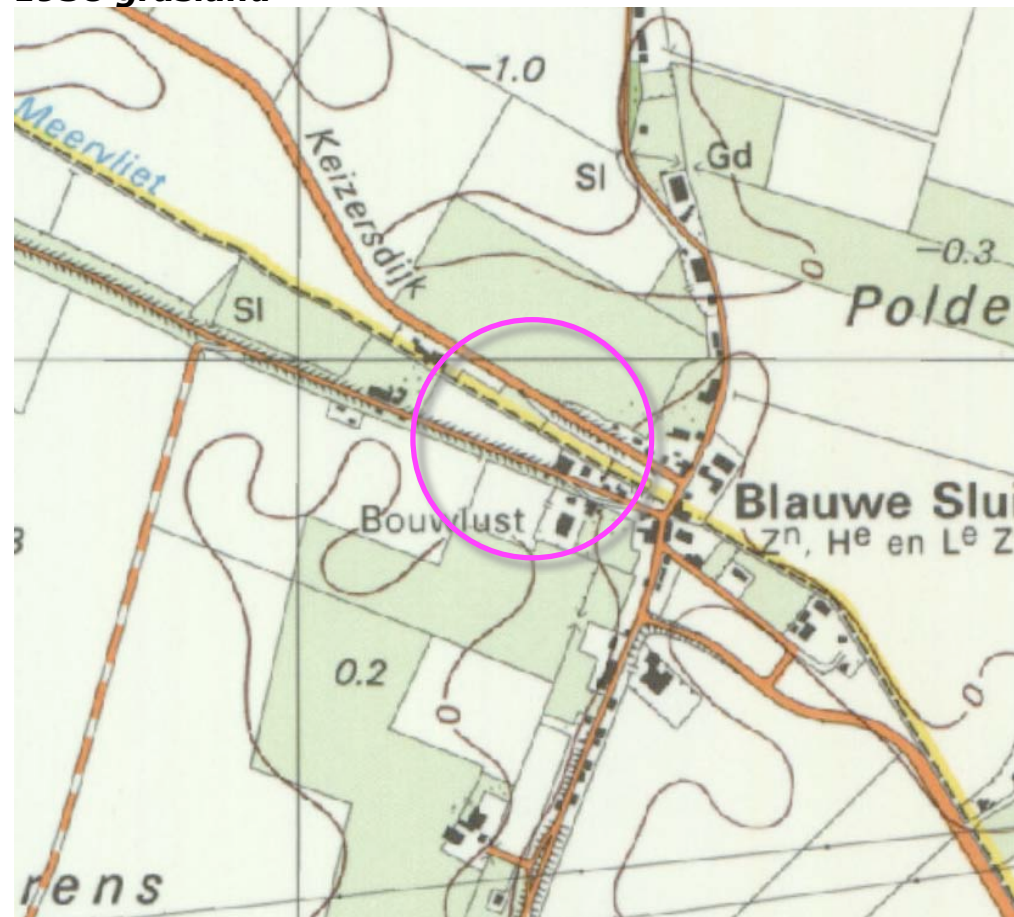
In de laatste decennia van de 20ste eeuw werden het gebouw aan de noordwestkant en het kleinere gebouw aan de zuidoostkant in beperkte mate uitgebreid. Zie de karteringen uit 1955 en 1967 rechtsonder.



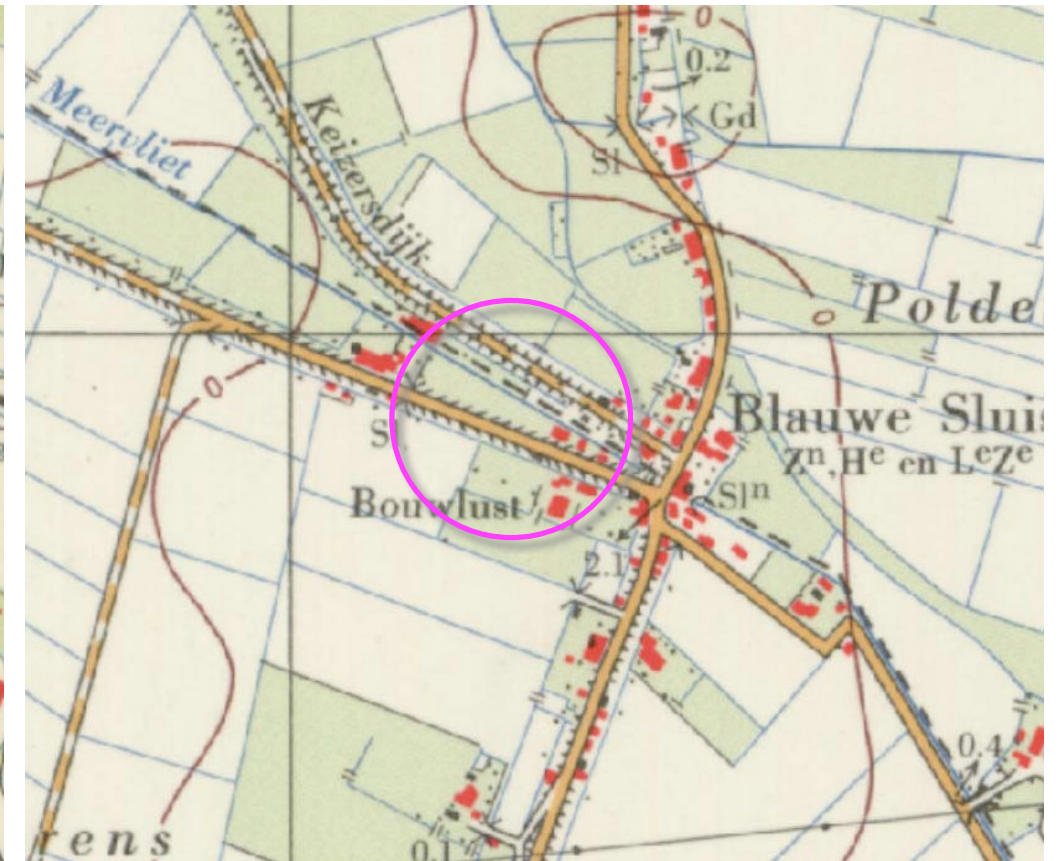
1935 grasland



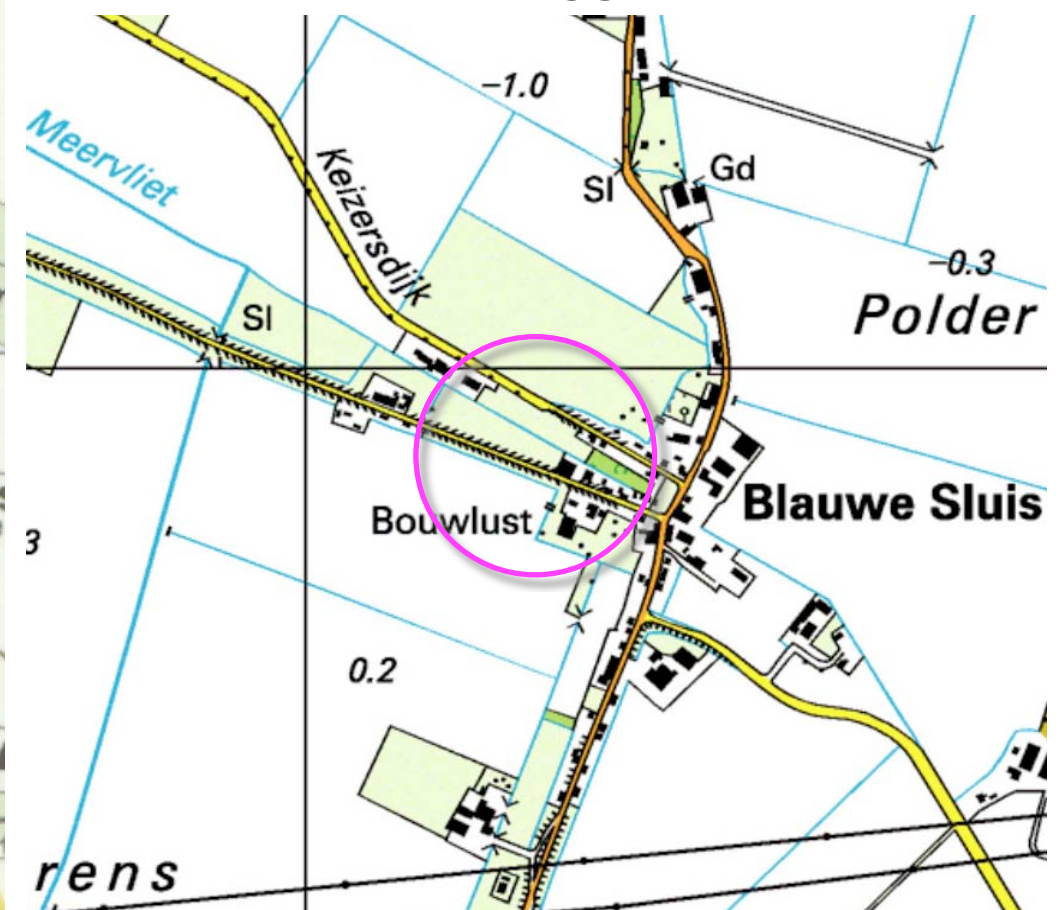
1958 grasland



1990 bebouwing noordwestkant uitgebreid



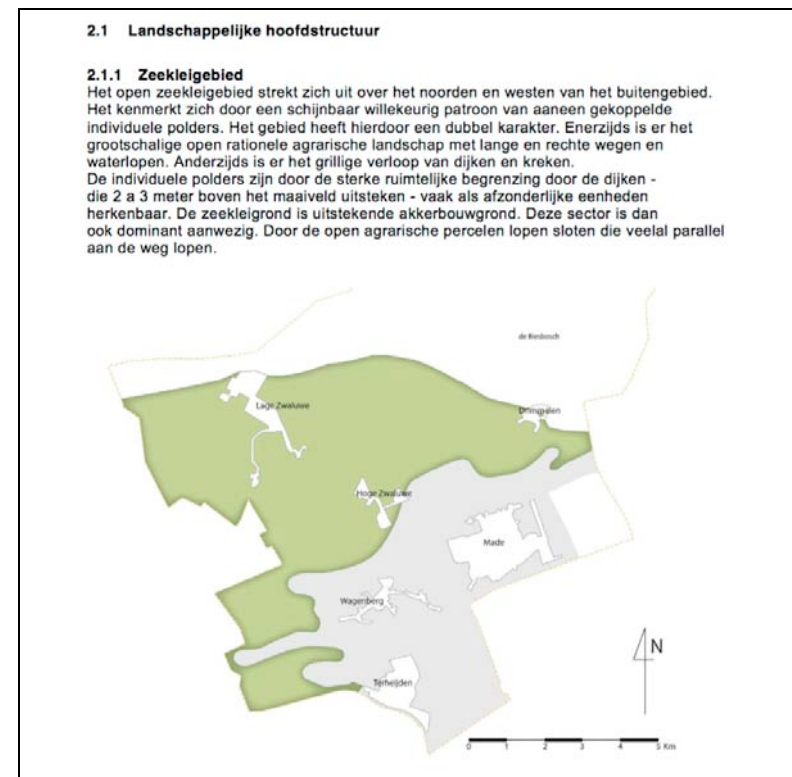
1970 voor het eerst bebouwing gekarteerd



1998 bebouwing zuidoostkant uitgebreid

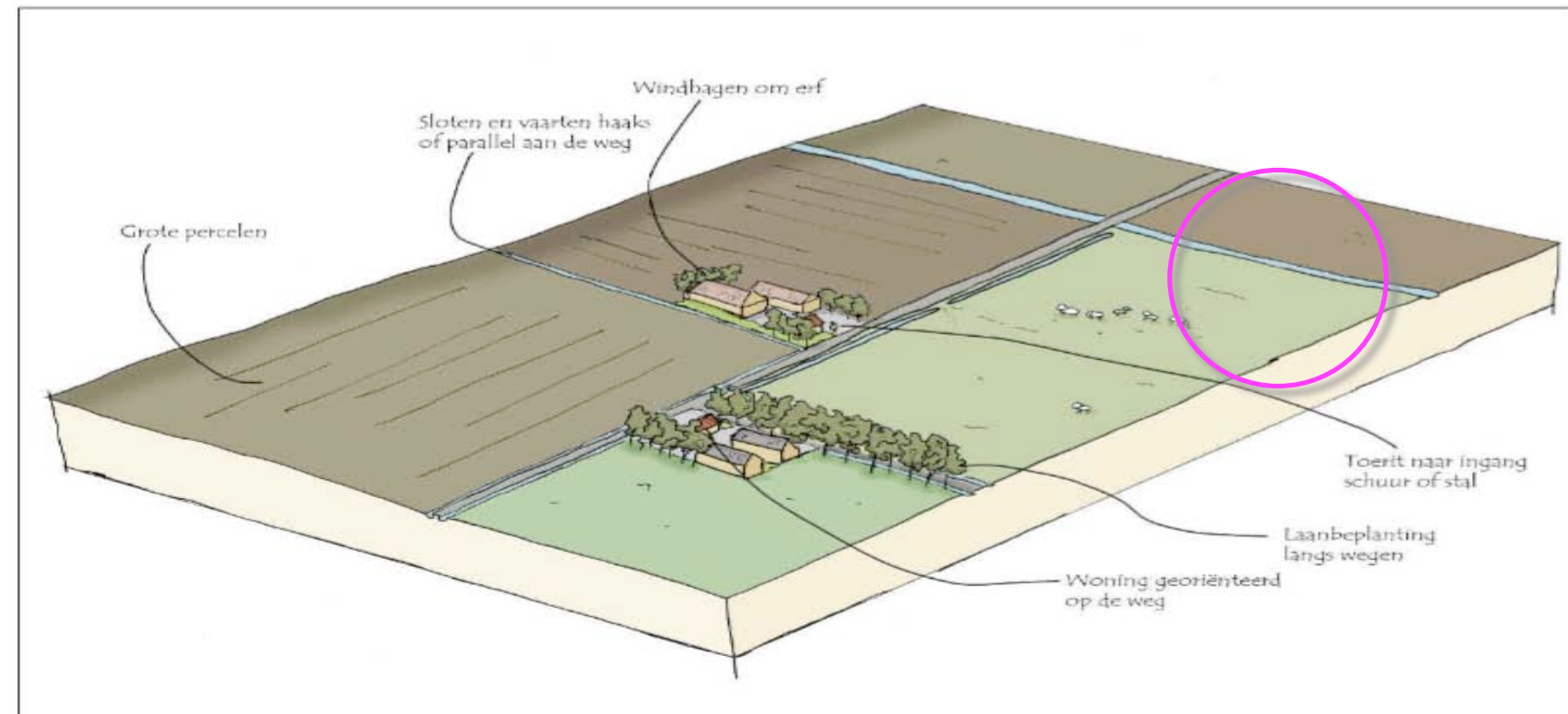
PLANOLOGISCH KADER

In Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit Buitengebied (vastgesteld in 2013) wordt de context van het plangebied gerangschikt als het zeekleigebied. Zie de uitsnede van de plankaart hieronder en de handvaten en verbeeldingen rechts.



uitsnede toelichting structuurvisie

3.2.1 Zeekleigebied



Erfbeplanting

- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige open karakter van het landschap uitgangspunt, maar dient ter plekke ook rekening te worden gehouden met het bestaande elementen zoals bijvoorbeeld historische dijken, kreken, waterlopen en begeleidende beplanting;
- Zijdelingse erfgronden worden/blijven volledig ingeplant met bijvoorbeeld een houtsingel, bomenrij of waterloop met rietkraag; Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter.
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel regelmatig gevormd en vertonen een rationele karakteristiek, maar kunnen deels ook bij het grillige verloop van historische dijklichamen en kreken aansluiten.

RUIMTELIJK KADER 2018

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) de Keizersdijk,
- c) de Landekensdijk.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op omliggende buurerven

b) Keizersdijk



c) Landekensdijk

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving uit de nabijheid en over grotere afstand:

- 1) Na de passage van de ten westen of oosten gelegen buurerven kan het plangebied uit de nabijheid worden waargenomen vanaf de Landekensdijk en de ten noorden gelegen Keizersdijk.
- 2) Vanaf de ten westen gelegen delen van de Landekensdijk, de ten noorden gelegen Groenendijk en de ten zuidoosten gelegen Bloemendaalse Zeedijk kunnen (de westelijke, onbebouwde delen van het plangebied) over grotere afstand worden waargenomen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

1) beleving uit de nabijheid vanaf de Landekensdijk en Keizersdijk



2) beleving over grote afstand vanaf de Landekensdijk, Bloemendaalse Zeedijk en Groenendijk

3D-BEELDEN - UIT DE NABIJHEID

- 1) Vanaf de Landekensdijk komend uit het noordwesten toont zich de oostkant van het plangebied gedurende langere tijd uit de nabijheid aan het verkeer.
- 2) Vanaf de Landekensdijk komend uit het zuidoosten toont zicht de zuidoostkant en zuidwestkant van het plangebied aan het verkeer op de dijk.
- 3) Vanaf de ten noordoosten gelegen Keizersdijk toont zich de noordoostkant van het plangebied aan het verkeer.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten, de zuidwestkant toont zich uit nabijheid



2) komend uit het zuidoosten toont zich de zuidoostkant kort en de zuidwestkant langere tijd aan het verkeer



3) Vanaf de Keizersdijk toont zich de noordoostkant van het plangebied

3D-BEELDEN - OVER GROTE AFSTAND

- 1) Vanaf de Bloemendaalse zeedijk komend uit het zuidwesten is een kortdurende doorkijk op de westelijke delen van het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan fors. De bebouwing in het plangebied wordt afgeschermd door de bebouwing en beplanting van de erven van Blauwe Sluis.
- 2) Vanaf de Groenendijk ten noordoosten van het plangebied is in de bocht een doorkijk op de westelijke delen van het plangebied mogelijk; de aanwezige bebouwing is niet zichtbaar.
- 3) Vanaf de Landekensdijk ten westen van het plangebied toont zich het plangebied over grote afstand en als onderdeel van Blauwe Sluis.

Zie de fotos rechts en de markering van de standplaats in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Bloemendaalse Zeedijk; beplanting en bebouwing op erven van Blauwe Sluis schermen af



2) vanaf de Groenendijk; een korte doorkijk op de westelijke delen van het plangebied



3) vanaf de Landekensdijk ten westen; de afstand is groot, plangebied gaat op in Blauwe Sluis

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft perceel 638 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Lage Zwaluwe. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

UITGANGSSITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een paardenstal aan de zuidoostkant van het plangebied en een ten noordwesten hiervan gelegen gebouw met paardenstallen en bergruimtes. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts en het overzicht hieronder.



overzicht bebouwing



paardenstal

paardenstallen en berging

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de Landekensdijk aan de zuidkant van het plangebied. De ruimte tussen, ten noordwesten en noordoosten van de gebouwen is verhard. De ruimte ten noordwesten hiervan is voorzien van een laag zand en wordt benut voor oefeningen met paarden. Aan de noordwestkant van het plangebied bevindt zich een sloot. Deze takt aan op de ten noordoosten gelegen watergang de Meervliet. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

sloot, aantakkend op de Meervliet

verharding en inrit



grasland

van zand voorziene oefenruimte

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) een rij coniferen aan de noordwestkant van de oefenruimte, hagen van liguster aan de noordoostkant en zuidoostkant van de oefenruimte,
- 2) een coniferen haag ten westen van de verharding,
- 3) een meersoortige haag (liguster, laurierkers, gelderse roos, meidoorn, hazelaar, kornoelje) langs de Landekensdijk en enkele daarin opgenomen bomen (eik en es),
- 4) een bomengroep bestaande uit forse wilgen en enkele kleinere berken nabij de inrit.

Conditie en waardering

De coniferenhagen aan de noordwestkant van de oefenruimte en ten noordwesten van de verharding verkeren in matige tot slechte conditie en sluiten qua soort en beeld niet goed aan bij de context.

De ligusterhagen langs de oefenruimte sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De hagen verkeren in goede conditie maar vertonen wat achterstallig onderhoud.

De meersoortige haag langs de Landekensdijk verkeert in goede conditie en sluit in redelijke mate aan bij de kenmerken van de context. De laurierkers is niet te rangschikken als landschappelijk sortiment maar positief te waarderen op grond van het wintergroen karakter. De toepassing hiervan nabij een bebouwingscluster is in landschappelijk opzicht acceptabel.

De bomengroep nabij de inrit sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De berken zijn spierig en niet van waarde of betekenis. De wilgen zijn op leeftijd maar nog niet volgroeid en verkeren in redelijke tot goede conditie. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) coniferen haag en ligusterhagen



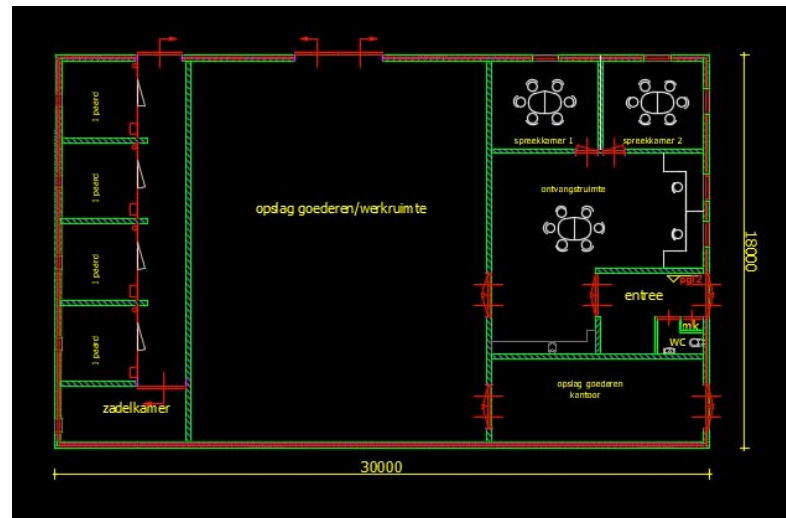
2) coniferen haag

3) meersoortige haag

4) bomengroep

ONTWIKKELING

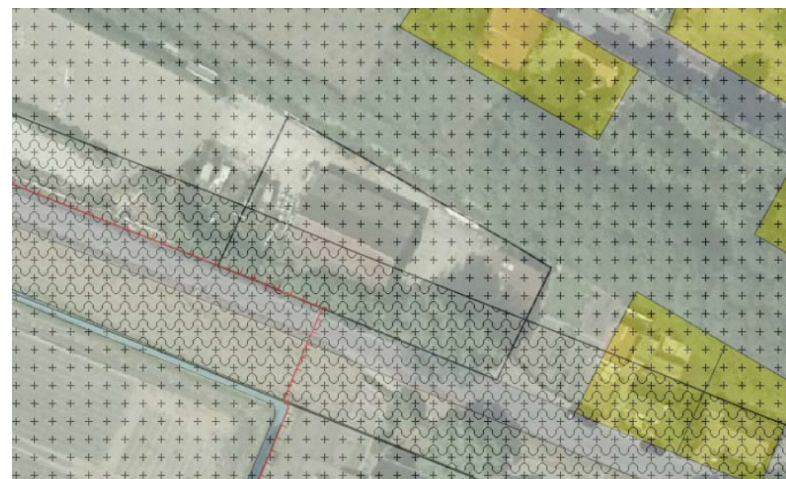
De aanwezige bebouwing verkeert in slechte conditie. De ontwikkeling omvat derhalve de realisatie van een 'vervangende nieuwbouw', waarin paardenstallen, bergruimte en een bedrijfsruimte (kantoor, ontvangst- en spreekkamers) zullen worden ondergebracht. Zie de uitsnede van het door Van Dun & Van Gerwen opgestelde tekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



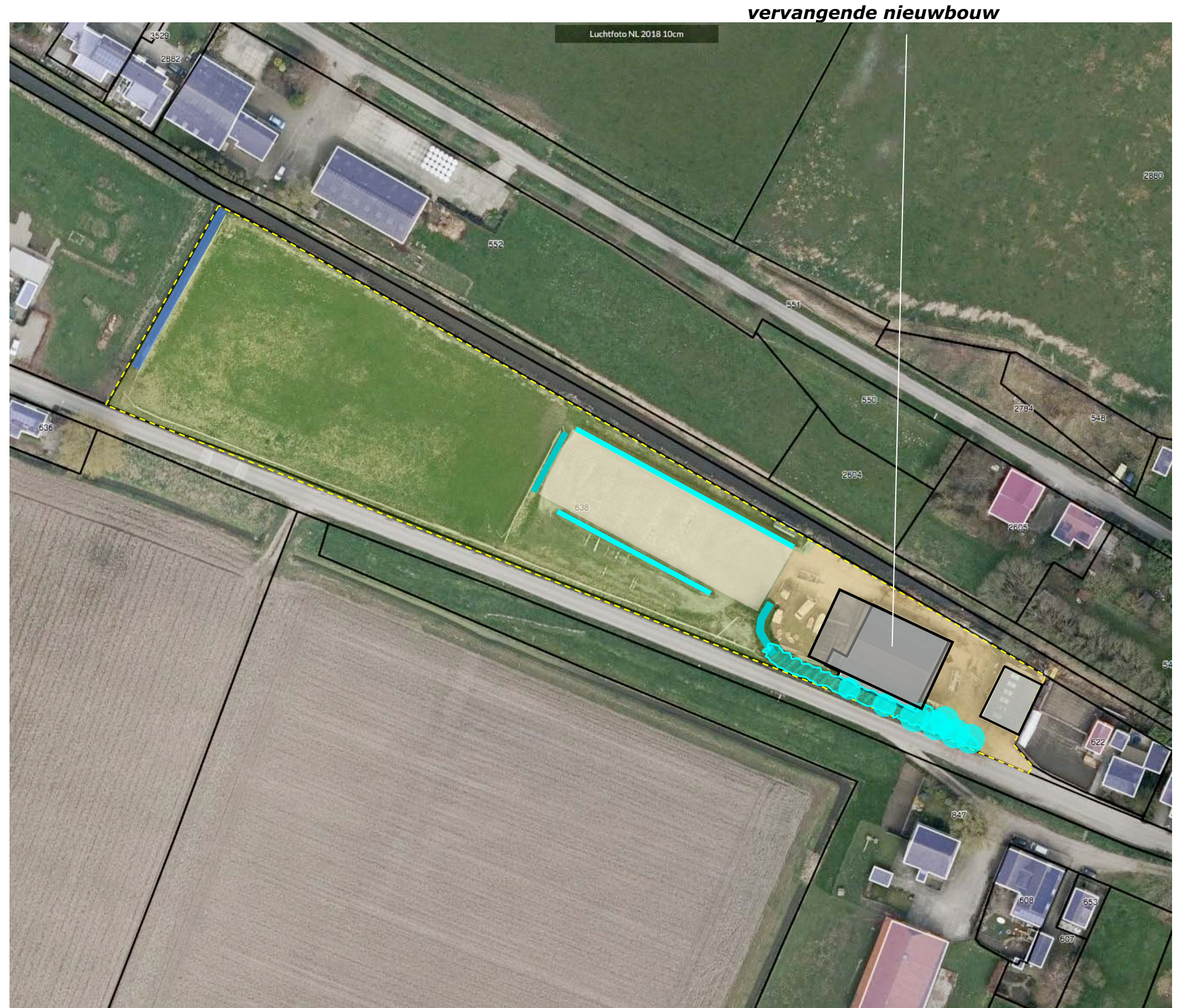
uitsnede tekening Van Dun & Van Gerwen

bestemming en bouwvlak

De bestemming van het zuidoostelijk deel van het plangebied is in dit verband te herzien. De vervangende nieuwbouw kan binnen de contouren van het huidige bouwvlak worden gerealiseerd.



huidig bouwvlak



ONTSLUITING, SLOPEN & ROOIEN

De aanwezige bebouwing zal in het kader van de op de vorige pagina aangegeven ontwikkeling worden gesloopt. Het plangebied zal worden ontsloten via de huidige inrit en oprit. De ruimte ter hoogte van de aanwezige paardenstal zal (deels) worden verhard en worden benut als parkeerruimte. Ten noordwesten van de aanwezige bebouwing zal een deel van de verharding worden verwijderd.

Rooien

Ten behoeve van het bouwplan geen beplanting te worden gerooid. Op grond van de conditie en waardering wordt voorgesteld de coniferen haag aan de noordwestkant van de oefenruimte en de coniferen aan de noordwestkant van de aanwezige verharding te rooien.



INFILTRATIE

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater spoelt momenteel (oppervlakkig) af naar de Meervliet. Deze situatie zal worden voortgezet. Per saldo wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. Langs de Meervliet is een strook van 3 meter vrij te houden van beplanting in verband met het onderhoud van de watergang.

hemelwateropvang in de Meervliet



CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgen naar voren:

- a) Karakteristiek voor de ruimtelijke beleving is het voorkomen van grote contrasten in de beleving:
- kleinschaligheid en beslotenheid vanaf de wegen in en nabij de nederzettingen,
 - grootschaligheid en openheid vanaf de dijken buiten de nederzettingen.
- b) Kenmerkend voor de inpassing van erven in en rond de bebouwingsclusters in de context is het voorkomen van smalle, lijnvormige elementen als (windbrekende) geschoren hagen en bomenrijen en boomgaardjes.
- c) Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving uit de nabijheid en over grotere afstand. Na de passage van de ten westen of oosten gelegen buurerven kan het plangebied uit de nabijheid worden waargenomen vanaf de Landekensdijk en de ten noorden gelegen Keizersdijk. Vanaf de ten westen gelegen delen van de Landekensdijk, de ten noorden gelegen Groenendijk en de ten zuidoosten gelegen Bloemendaalse Zeedijk kunnen (de westelijke, onbebouwde delen van het plangebied) over grotere afstand worden waargenomen. Het plangebied wordt daarbij opgenomen in het decor.
- d) De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert met uitzondering van de coniferenhagen aan de noordwestkant van de oefenruimte en ten noordwesten van de verharding in goede conditie. De coniferenhagen verkeren in matige tot slechte conditie en sluiten qua soort en beeld niet goed aan bij de context.
- e) De aanwezige bebouwing verkeert in slechte conditie. De ontwikkeling omvat derhalve de realisatie van een nieuw gebouw waarin paardenstallen, bergruimte en een bedrijfsruimte (kantoor en spreekkamers) zullen worden ondergebracht. De bestemming van het zuidoostelijk deel van het plangebied is in dit verband te herzien. De vervangende nieuwbouw kan binnen de contouren van het huidige bouwvlak worden gerealiseerd.

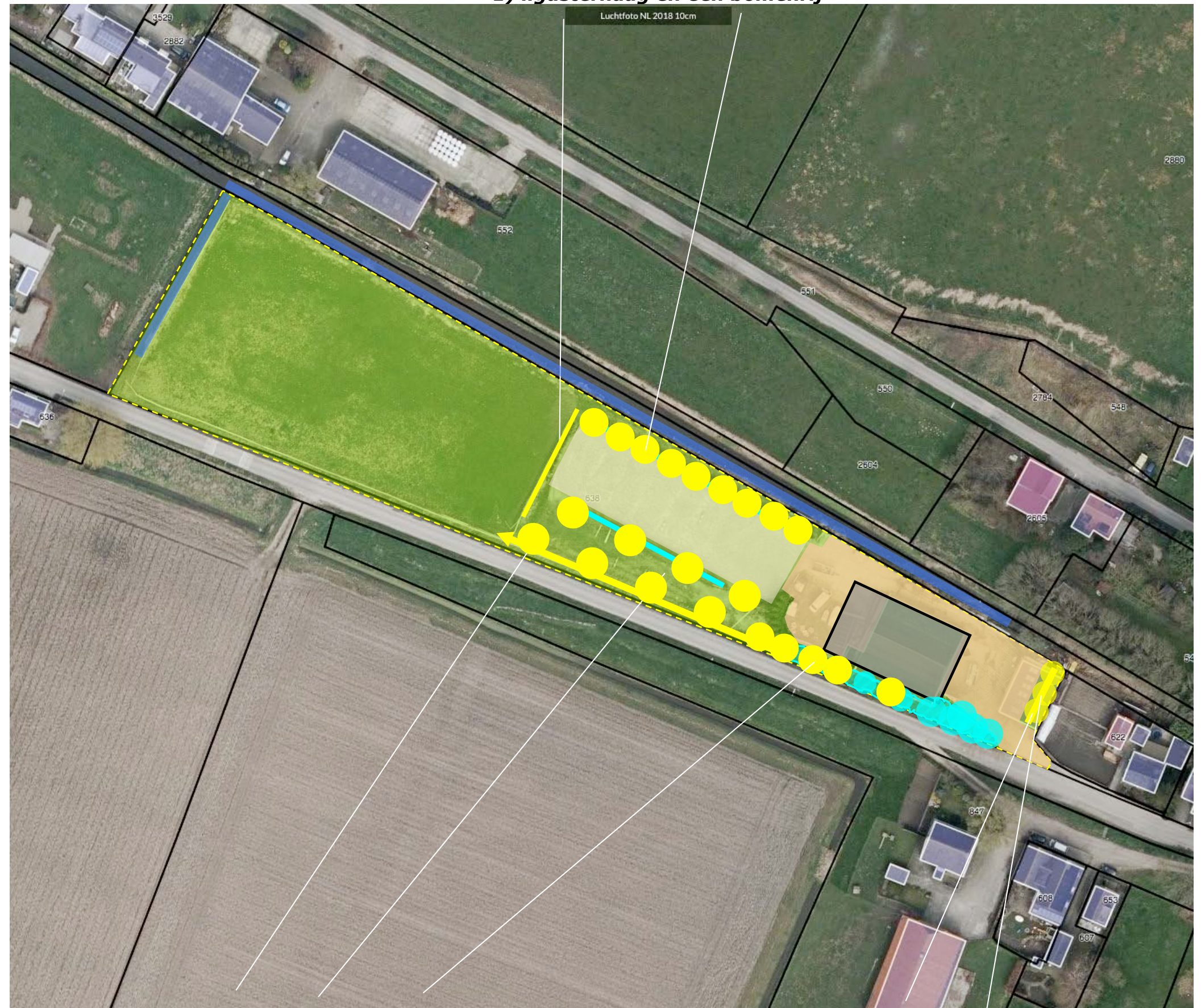
Concept

Op grond van de het bovenstaande wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken door de aanplant van:

- 1) een ligusterhaag en een bomenrij aan de noordoostkant,
- 2) een meersoortige haag, fruitbomen en een bomenrij aan de zuidwestkant,
- 3) een meersoortige haag en bomen aan de zuidoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) ligusterhaag en een bomenrij



2) meersoortige haag, fruitbomen en bomenrij

3) geschoren haag en bomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 ligusterhaag,
- B1 wilgen,
- H2 een meersoortige haag,
- V1 hoogstamkersen,
- B2 een rij haagbeuken,
- H3 een beukenhaag,
- B3 een rij lindes.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- H12 De hagen H1 en H2 zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-130 cm.
- B1 De wilgen zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 12/14 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 350 cm boven maaiveld en na 10 jaar worden geknot.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 450 cm boven maaiveld.
- H3 De meersoortige haag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks per meter met een omvang van 80/100 cm. De haag is in stand te houden op een hoogte van 180-200 cm.
- B3 De lindes zijn aan te planten in een stamomvang van 14/16 cm en mogen na een verloop van 10 jaar worden teruggesnoeid; doelstelling is de ontwikkeling van een compacte kroon (onderkant kroon is gelijk aan de goothoogte van het gebouw en de bovenkant is minimaal gelijk aan de nok hoogte van het gebouw).



Landschappelijke inpassing LANDEKENS DIJK 9A
Landekensdijk 9a, 4926 PH Lage Zwaluwe - PNR 4926LH9a-080519

(print op A3)

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1	H2	B2	H3	B3			V1
Omvang bij aanplant		80/100	12/14	80/100	16/18	80/100	16/18			12/14
Plantverband		4 p/m	nvt	4 p/m	nvt	4 p/m	nvt			
Omvang element		30 m	9st	70 m	5 st	25 m	3 st			8 st
Acer campestre	veldesdoorn			25				APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn								Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els								Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els			25					Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje								Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk								Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk							PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk				5				Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje								Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele								Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode								Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar			50					Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn			50					Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							KERSEN	Bigareau Napoleon	2
Fagus sylvatica	gewone beuk					100			Early rivers	2
Fraxinus excelsior	es								Koningskers	2
Juglans regia	okkernoot								Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster	120		50					Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst								Sch. spätke knorpelkirsch	2
Malus	sterappeltje							PRUIJEN	Belle de Louvain	
Pyrus	Gieser wildeman								Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal	
Prunus avium	zoete kers								Reine claud verte	
Prunus laurocerasus	laurier			50					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn							Totaal		8
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik									
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom									
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos									
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Salix alba	schietwilg		9							
Salix aurita	geoorde wilg									
Salix caprea	boswilg									
Salix cinerea	grauwe wilg									
Salix fragilis	kraakwilg									
Sorbus aucuparia	lijsterbes									
Tilia cordata	winterlinde									3
Tilia platyphyllos	zomerlinde									
Viburnum opulus	gelderse roos			25						
Totaal		120	9	275	5	100	3			