

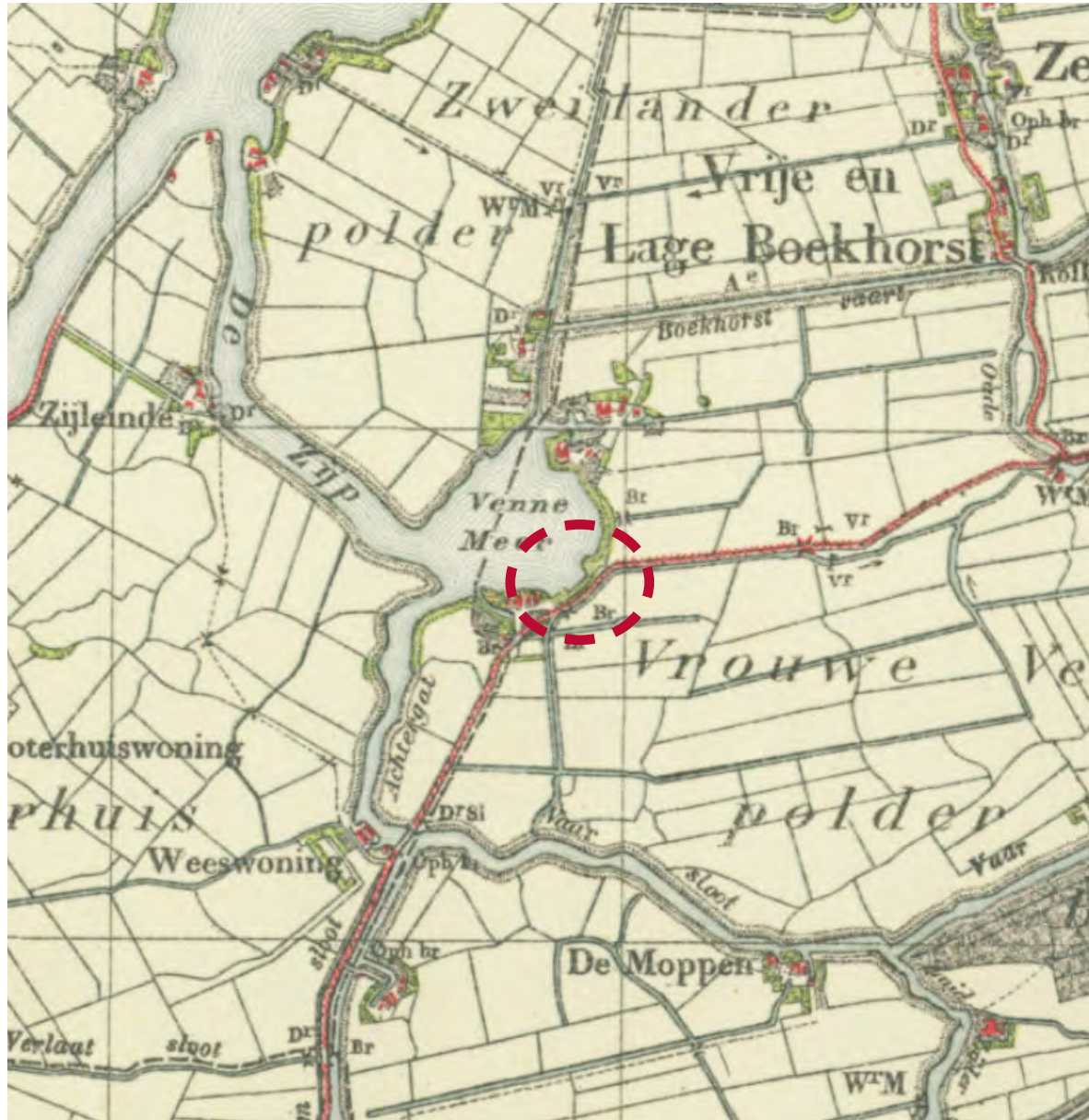
Leidseweg

Oud Ade

16 mei 2019 - Buro SRO

Landschappelijke inpassing





Topografische kaart 1925

Aan de Leidseweg tussen Leiden en Oud Ade bij de jachthaven Vennemeer ligt een schapenweide. Dit kavel van 2.500 m² heeft op dit moment een enkelbestemming verblijfsrecreatie met de mogelijkheid tot het bouwen van een groepsaccommodatie. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel vier recreatiewoningen te plaatsen met daarbij een goede landschappelijke inpassing.

Dit document licht de plannen toe, gaat in op de landschappelijke waarden en geeft richtlijnen voor de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen.

Op de historische kaart van 1925 is in de omgeving van de planlocatie al een bebouwingscluster te zien aan het Vennemeer. Aan de rand van de meren werden veelal boerderijen en werven gebouwd. In de loop van de tijd zijn veel van deze locaties uitgebreid met woningen en deels omgevormd tot recreatieve locaties. Zo ook deze locatie met in de directe omgeving een jachthaven, brasserie, B&B, permanente en recreatiewoningen.

Gebied

Het Vennemeer is onderdeel van de Kagerplassen. Deze plassen vormen een langgerekt stelsel van ondiepe veenplassen. De wateren zijn niet alleen belangrijk voor de recreatie maar ook voor het bergen en doorvoeren van water. Omliggende gronden zijn in gebruik als weidegebied voor koeien en schapen.

Ligging

De planlocatie ligt aan een bocht van de Leidseweg en is goed waarneembaar vanaf deze doorgaande weg. Het is een restkavel die in de huidige situatie een recreatieve bestemming heeft maar in gebruik is als schapenweide. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de brasserie en het parkeerterrein van de jachthaven. Aan de westzijde ligt de dijk langs het Vennemeer en staat erfbeplanting van de aangrenzende tuin. Met name de opslag van de jachthaven en het parkeerterrein geven een rommelig beeld vanaf de Leidseweg.



Kavel gezien vanaf de Leidseweg





De omgeving van de Kagerplassen bestaat uit open weidegebieden met hier en daar kleine bebouwingsclusters van boerderijen of buurtschappen.

Het ontbreken van opgaande beplanting zorgt voor lange zichtlijnen over het grasland. Door de vele sloten is het niet nodig om hekwerken te plaatsen, hierdoor wordt het gebied als zeer open ervaren. Aan de horizon zijn boomgroepen of bebouwing waarneembaar. Kerktorens en molens steken boven deze bebouwing en beplanting uit.

De openheid van het veenweidegebied gecombineerd met de onregelmatige slotenverkaveling kenmerkt dit gebied en geeft het hoge recreatieve- en natuurwaarden. Niet voor niets is het gebied bestempeld als kroonjuweel “Kagerplassen en molens” door de provincie Zuid Holland. Met deze status wordt het gebied extra beschermd en worden nieuwe ontwikkelingen beoordeeld op het behouden van de uitzonderlijke kwaliteit.

De weiden aan de oost- en zuidzijde van het plangebied hebben bovenstaande kenmerken. Het plangebied zelf is ruimtelijk onderdeel van het bebouwd gebied tussen de Leidseweg en het Vennemeer. Omdat het kavel aan een bebouwingslint ligt en een kleinschalige ontwikkeling voor ogen is worden met de beoogde aanpassingen geen landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.



De schets hiernaast laat de uitgangspunten zien voor de ontwikkelingen op de kavel. De vier recreatieve verblijven worden evenwichtig over het perceel verdeeld en zijn noord - zuid georiënteerd. De verblijven worden aan de westzijde van de onderlinge percelen geplaatst zodat er voldoende privé ruimte overblijft aan de oostzijde voor een terras en een parkeerplaats. Naast één parkeerplaats op het eigen perceel worden er ook nog acht parkeerplaatsen aan de overzijde toegevoegd. Per recreatiewoning wordt een ligplaats voorzien aan het Vennemeer.

Bij de aanleg wordt gebruikt gemaakt van duurzame materialen. Voor de verharding wordt waterdoorlatende halfverharding gebruikt. De beplanting is passend bij de omgeving en komt ten goede aan de biodiversiteit door te voorzien in voedsel of als schuilplaats. De recreatiewoningen worden modern uitgevoerd met een neutrale en natuurlijke uitstraling. De maximale oppervlakte per woning is 60 m² en bestaat uit één bouwlaag.

Om de recreatiewoningen landschappelijk in te passen wordt er aan de zuidzijde een brede groenrand voorzien en de bestaande sloot wat verbreed. De rand bestaat uit een natuurvriendelijke flauwe oever met diverse soorten opgaande beplanting. De groenstrook wordt begrensd door een rij knotwilgen. Deze inpassing vormt een natuurlijke afscherming tussen de recreatiewoningen en de Leidseweg. De toegangsweg tot de recreatiewoningen en de jachthaven wordt begeleid door een haag aan de zijde van het plangebied. Bijkomend voordeel is dat met deze inpassing ook de rommelige zijde van het parkeerterrein en de jachthaven is afgeschermd.







Beoogde situatie geprojecteerd op luchtfoto

Met dit voornemen kan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en zijn directe omgeving een belangrijke impuls krijgen. Een opeenstapeling aan ingrepen zorgt hiervoor:

- Recreatie krijgt een extra impuls door de bouw van vier nieuwe recreatieve verblijven op een gewilde locatie.
- Door de landschappelijke rand wordt het beeld van de rommelige zijde van de jachthaven verhuld.
- De nieuwe recreatieverblijven worden uit het zicht onttrokken door de brede groenrand.
- Door het verbreden van de watergang en het aanpassen van de oever komt dit de biodiversiteit van de directe omgeving ten goede.
- Er worden ca. 9 knotwilgen en één winterlinde toegevoegd, een nieuwe schuilplaats voor insecten en vogels.
- Er wordt gekozen voor nectar- en vruchtdragende beplanting passend bij de streek.
- Met het gebruik van halfverharding wordt het regenwater vertraagd afgevoerd.



