

Landschappelijk Inpassingsplan



Project	Straathof Rijpwetering
Locatie	Noordzijde Buitenweg Rijpwetering
Gemeente	Kaag en Braassem
Datum	17-07-2024

Inleiding

Ontwikkelaar Thunnissen heeft een voorstel ingediend om de locatie ten noorden van de Buitenweg te Rijkswetering tot ontwikkeling te brengen. Het voorstel ligt in lijn met de omgevingsvisie van gemeente Kaag en Braassem en omvat de bouw van 30 woningen; 9 sociale huurwoningen, 11 rijwoningen, 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

De huidige bestemming wordt geduid als agrarisch, om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar wonen. Daarnaast moet perceel AKM01-E-1015 (zie onderstaande afbeelding) kadastraal gesplitst worden in meerdere afzonderlijke percelen.

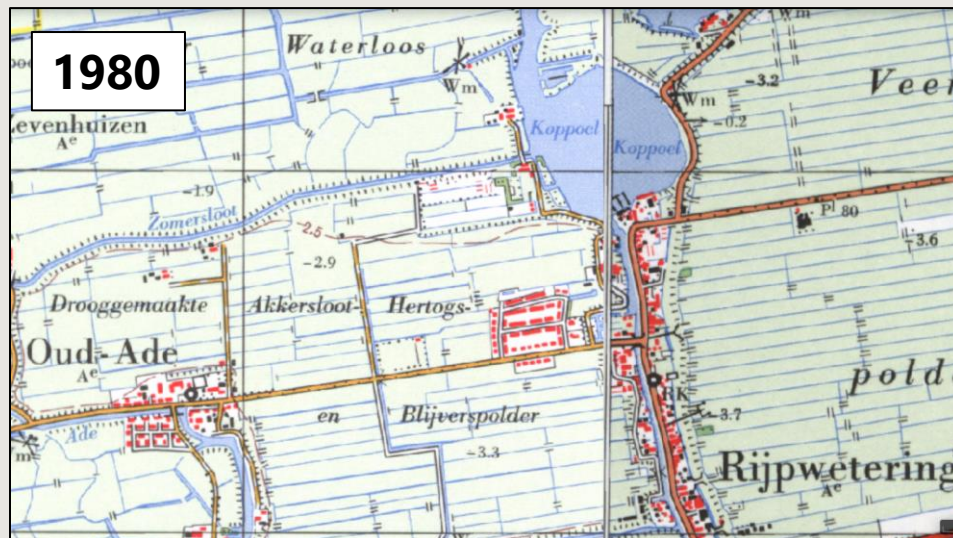
Voor een bestemmingswijziging is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om aantoonbaar te maken hoe het voorstel ook positief kan bijdragen aan het versterken van de landschappelijke situatie, wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In onderhavige rapportage wordt deze landschappelijke inpassing verder uitgediept.



Perceel AKM01-E-1015 in Rijkswetering ten noorden van de Buitenweg (Kadastrale kaart, 2024)

Ontwikkelingsvoorstel Thunnissen

Historische landschapontwikkelingen



Historische landschapontwikkelingen

De kern Rijpwetering en dan met name het bebouwingslint is in de vroege middeleeuwen ontstaan op de stroomrug van een vroegere veenstroom. Het omliggende agrarische gebied is in de daaropvolgende eeuwen in cultuur gebracht. Met de groei van de Hollandse steden aan het eind van de Middeleeuwen ontstond een grote behoefte aan brandstof. Het houtaanbod werd snel kleiner en de behoefte aan turf daardoor steeds groter. Grote delen van het veenweidegebied in West-Nederland zijn toen afgegraven, vooral de gebieden op enige afstand van de rivieren, zoals de omgeving van Rijpwetering, aangezien hier het als brandstof zeer geschikte veenmosveen voorkwam. Door deze grootschalige verveningen was een landschap vol plassen ontstaan, die veelal nog vergroot werden door afslag van de oevers op plaatsen waar de wind vrij spel had. Bewoning bleef grotendeels beperkt tot de oude hooggelegen stroomrug.

De Koppoel ten noorden van het plangebied is overigens een natuurlijke veenplas, gelegen aan een vroegere veenstroom, de Ade, die uitmondde in de Haarlemmermeer. Na de ontwikkeling van verbeterde windmolens konden de eerste veenplassen in de 17e eeuw worden drooggemalen. In de 18e en 19e eeuw vonden dezen inpolderingen op grotere schaal plaats. De grote rijkdommen die Holland zich in deze periode verworven had, werden op deze wijze belegd. De Veender- en Lijkerpolder ten oosten van Rijpwetering werd in 1784 drooggemalen, de Akkerslootpolder in 1816. Zo ontstond een landschap met relatief grote hoogteverschillen. In de droogmakerijen werd een beperkt aantal boerderijen gebouwd.

De landschappelijke hoofdstructuur van veenpolders, veenstromen en droogmakerijen is nog grotendeels intact. Het tracé van de oude raillijn is later gebruikt voor een wegverbinding, de provinciale weg N445 en is door de jaren heen min of meer een onderdeel van het landschap gaan vormen. De tracés van de rijksweg A4 en de HSL zijn later over de oude structuur heen gelegd en vertonen daarmee geen enkele visuele relatie.

De laatste jaren is de kern Rijpwetering uitgebreid ten zuiden van de Oud Adeselaan. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft hier de laatste uitbreiding van de kern plaatsgevonden, welke de huidige zuidelijke afronding van Rijpwetering vormt.



Landschapskaart Rijpwetering (Topotijdreis, 2024)

Landschappelijke lagen

Laag van de ondergrond

Het plangebied valt binnen de laag van de ondergrond binnen de categorie 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Binnen deze categorie is het van belang dat ontwikkelingen rekening houden met de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De herkenbare waterstructuren in het plangebied blijven behouden en het plangebied krijgt een groene uitstraling. In de huidige situatie wordt de kwaliteit van het plangebied, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het naastgelegen open perceel, reeds beperkt door de aanwezigheid van de voetbalvereniging. Met de ontwikkeling worden geen cruciale zichtlijnen dichtgezet.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied valt binnen de laag van de cultuur- en natuurlandschappen binnen de categorie 'Droogmakerijen (veen)'. Belangrijk binnen deze categorie is het behoud van het verkavelingspatroon waarbij lengtesloten beeldbepalend zijn. Aanvullend geldt dat de weidsheid van de poldereenheden behouden dienen te blijven en dat nieuwe bebouwing geplaatst wordt binnen de bestaande structuren/ linten.

In het stedenbouwkundig ontwerp blijven de essentiële structuren behouden die zo kenmerkend zijn voor de polders. Belangrijk is dat het weidse karakter behouden blijft, onderhavig plangebied is daarmee de enige locatie waar het noodzakelijke en gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. De aanwezigheid van de voetbalvereniging heeft de weidsheid van het plangebied al aangetast, door op deze locatie zorgvuldig verder te bouwen zorgt dat ervoor dat (bijvoorbeeld) de noordelijke percelen hun onaantaste kwaliteit kunnen behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen de laag van de stedelijke occupatie binnen de categorie 'Stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, waarmee expliciet wordt gesteld dat woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Belangrijk bij de ontwikkeling van de dorpsrand is dat er een natuurlijke overgang tussen bebouwd en landelijk gebied ontstaat. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. In onderhavige situatie blijft het bestaande verkavelingspatroon gehandhaafd en wordt de herkenbare waterstructuur tussen verschillende kavels nader geaccentueerd.

Laag van de beleving

Het plangebied valt binnen de laag van beleving binnen de categorie 'Groene buffers'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt met het beoogde landelijke woonmilieu. In de groene buffers vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling sluit niet volledig aan op de doelstellingen binnen de groene buffer. De realisatie van 30 grondgebonden woningen is op basis van de landelijke woningbouwtekorten kleinschalig te noemen. De gemeente Kaag en Braasem is van mening dat de belangen voor woningbouw en de toekomst van Rijkswetering voor gaan ten opzichte van de doelstellingen in de groene buffer. Bovendien is het plangebied de enige locatie in Rijkswetering waar het noodzakelijke woningbouwprogramma ingepast kan worden. Alhoewel de ontwikkeling niet direct aansluit van de doelstelling in de groene buffer zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar bereid de ontwikkeling op de meest wenselijke manier in te passen, hetgeen ook mogelijk is ter plaatse van het de 'Stads- en dorpsrand'.

Waardekaarten



Archeologische waarden kaart
(Cultuur historische atlas Zuid-Holland, 2024)

Redelijk tot hoge kans op archeologische sporen

- 0/3 meter onder maaiveld
- 3/5 meter onder maaiveld
- >5 meter onder maaiveld
- >>5 meter onder maaiveld

Stads- en dorpskernen

- Dorpskern Rijpwetering



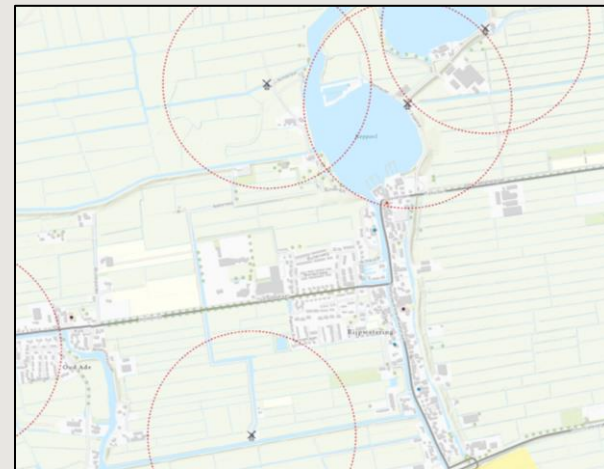
Landschappelijke waarden kaart
(Cultuur historische atlas Zuid-Holland, 2024)

Historisch landschappelijke lijnen

- Zeer hoge waarde
- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde

Historisch landschappelijke vlakken

- Zeer hoge waarde
- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde



Nederzettingen waarden kaart
(Cultuur historische atlas Zuid-Holland, 2024)

Windmolens

- ✕ Windmolen
- Zeer hoge waarde (molenbiotoop)

Rijksmonumenten

- Boerderijen, molens en bedrijven
- Religieuze gebouwen
- Bestuurs-, rechts- en overheidsgebouwen



Noordzijde planlocatie



Oostzijde planlocatie

Planlocatie



Noordzijde planlocatie



Zuidzijde planlocatie

Geschiedenis planlocatie

De planlocatie ligt ten noorden van de Buitenweg in Rijpwetering. Rijpwetering is van oorsprong een Zuid-Hollands veeteeltdorp. Vandaag de dag zijn er nog steeds enkele boerderijen in de omgeving te vinden. Circa 70 jaar geleden werd de dorpskern verder uitgebreid door een polderslag beschikbaar te stellen voor woningbouwontwikkeling, hierbij ontstond een nieuwe straat die tegenwoordig bekend staat als Oud Adeselaan. In de loop der tijd is er steeds meer woningbouw toegevoegd, waarbij de Binnenweg, Blijversweg, Buitenweg, Hertogsweg en Oude Bocht zijn ontstaan aan de noordzijde van Oud Adeselaan.

De polderslagen in het eeuwenoude polderlandschap lenen zich goed voor stapsgewijze gebiedsontwikkeling. Historisch gezien is Straathof Rijpwetering daarmee een verdere uitbreiding van het woongebied, evenals de binnenweg en de buitenweg. Rijpwetering is een droogmakerij, welke zijn landschappelijke kenmerken heeft te danken aan de poldermolens. Er zijn momenteel nog een zevental molens aanwezig in omstreken Rijpwetering, allen bestempeld als rijksmonument.

Vanaf ca. 1980 is er aan de westzijde van de planlocatie een groot sportcomplex ontwikkeld; het Hertogspark. Naast een voetbalclub, hockeyclub en tennisvereniging hebben ook een basisschool en de brandweer zich hier gevestigd. Deze voorzieningen leveren een goede bijdrage aan de vitaliteit en kwaliteit van Rijpwetering. Het Hertogspark was een grootschalige ontwikkeling over meerdere polderslagen en strekt voorbij het woongebied. Door de ontwikkeling van Straathof Rijpwetering wordt deze bebouwingslijn weer gelijk getrokken.



De Waterloosmolen in Rijpwetering (Molendatabase, 2024)



Te behouden garages aan zuidzijde



Voetpad t.h.v. westzijde planlocatie

Omgeving



Entree Hertogspark



Afvalwatertransportgemeal Rijnland

Uitgangspunten

In de toekomstige situatie worden er 30 grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu gerealiseerd op het plangebied. De woningen komen in een groene setting die met een bestemming 'Groen' ook als zodanig beschermd wordt. Met deze ontwikkeling ontstaat er een nieuwe aantrekkelijke dorpsrand zonder onaantrekkelijke achterkanten aan het open landschap (hetgeen nu het geval is). Met de ontwikkeling ontstaat een geleidelijke en zachte overgang tussen enerzijds het verstedelijkte gebied en anderzijds het open landelijke gebied. De verkaveling is gebaseerd op zichtlijnen die het weidse karakter van de locatie benadrukken en accentueren. Het plan gaat uit van een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee ingespeeld wordt op de marktbehoefte in Rijpwetering.



Inrichtingsplan

Door het opstellen van een inrichtingsplan wordt er aangetoond dat het beoogde programma haalbaar is. De openbare ruimte is ontworpen conform de maatvoeringen van de LIOR Kaag en Braassem. Zowel bovengronds (wegen en parkeren) als ondergronds (kabels en leidingen). Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de huidige normeringen én is zorgvuldig ingepast, zoveel mogelijk uit het zicht, maar toch bereikbaar.

De rijbanen worden uitgevoerd in betonstraatsteen, gelijk aan de omliggende rijbanen zoals de Buiten- en Binnenweg. Alle parkeerplaatsen worden 'groene parkeerplaatsen' via infiltratieverhardingen. De voetpaden langs de woonblokken krijgen een tegel- of elementverharding. Deze wordt ook aangelegd aan de achterzijden van de rijwoningen, dit biedt extra ontsluitingsmogelijkheden en zo blijft tegelijkertijd de waterkant grotendeels openbaar gebied. Hierdoor ontstaat er meer openbaar kwalitatief groen en vervaagd de scheidingslijn tussen wonen en groen op een subtiële manier.

Het woonmilieu is bio-divers en klimaat adaptief. De waterhuishouding blijft ondanks de ontwikkeling zowel binnen als buiten het gebied op peil, dat wil zeggen dat de grondwaterstanden niet worden aangetast, ook aanwezig water wordt ruimschoots gecompenseerd middels vergroting van het water oppervlak. De vruchtbare veengrond is uitermate geschikt voor groeimogelijkheden van interessante grassen- en kruidenvegetatie. Ook zal er een verscheidenheid aan nieuwe bomen aangeplant worden, uiteraard passend binnen de inheemse groenstructuur van Rijpwetering. Door de variatie in bomen en planten wordt een interessant leefgebied gecreëerd voor verschillende diersoorten. De initiatiefnemer kan in overleg met de gemeente extra nestkasten plaatsen in de gevels van de woningen, deze zijn o.a. geschikt voor vleermuizen en gierzwaluwen. Het plangebied moet hiermee aantrekkelijk blijven voor de weidevogels uit het omliggende weidegebied.

Flora en fauna

Ter plaatse van het plangebied kunnen verschillende soorten flora en fauna voorkomen. Om dit te onderzoeken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door het ecologisch bureau Taharo.

Soortenbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied geen negatieve invloed heeft op de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Hierbij moet voorafgaand en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel de bepalingen uit de Wet natuurbescherming in acht genomen worden.

Voor broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten moet het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen plaatsvinden. Dit is om overtreding bij voorbaat te voorkomen. Een andere mogelijkheid is het controleren van aanwezige broedgevallen. De controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten. Tevens dient de zorgplicht in acht genomen te worden ten behoeve van (incidenteel) aanwezige soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 600 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied valt binnen het door de Provincie Zuid Holland aangewezen belangrijk weidevogelgebied en binnen de groene buffer (gebieden met bijzondere kwaliteit, beschermingszone 2). Ruimtelijke ingrepen zijn hier mogelijk maar hiervoor is compensatie nodig.

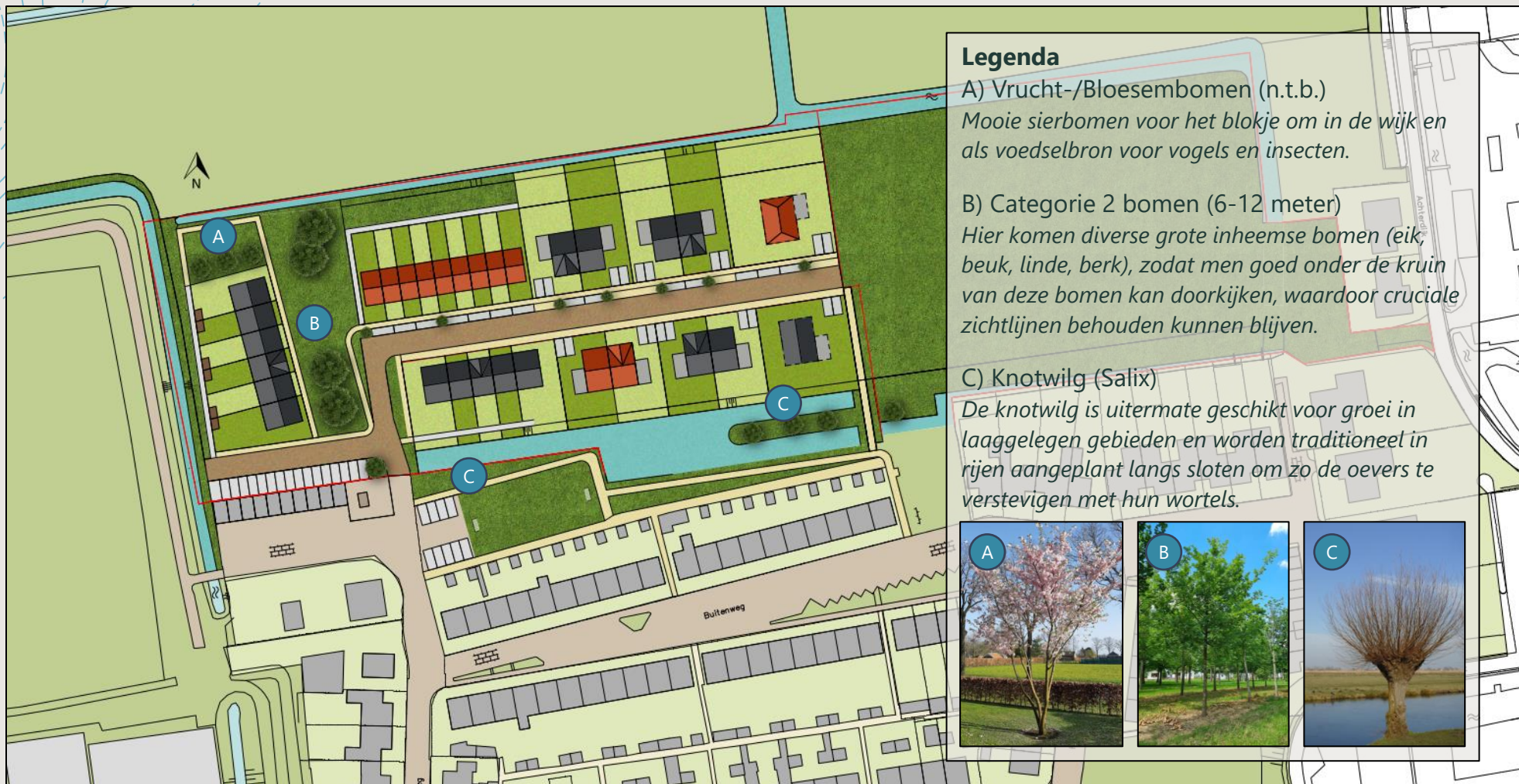
Beschermde Houtopstanden

Aangezien er geen bomen binnen het plangebied aanwezig zijn die mogelijk zouden gaan verdwijnen, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

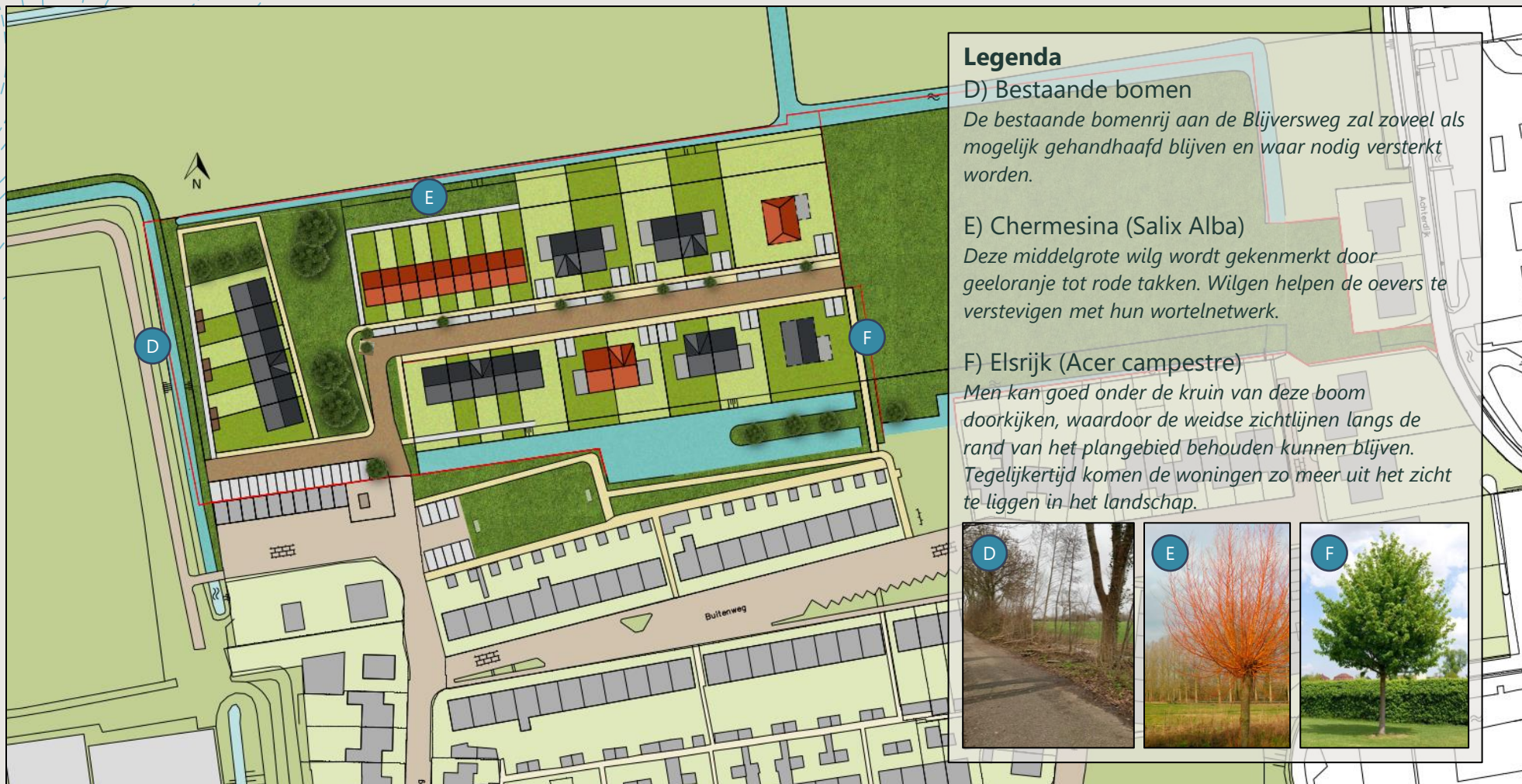
Beplantingsplan

Het beplantingsplan maken wij bij voorkeur met de groenafdeling van de gemeente. Zij hebben de gebiedseigen expertise over de groeiomstandigheden en de mogelijkheden binnen het beheerpakket. In het beplantingsplan is een eerste aanzet gedaan.

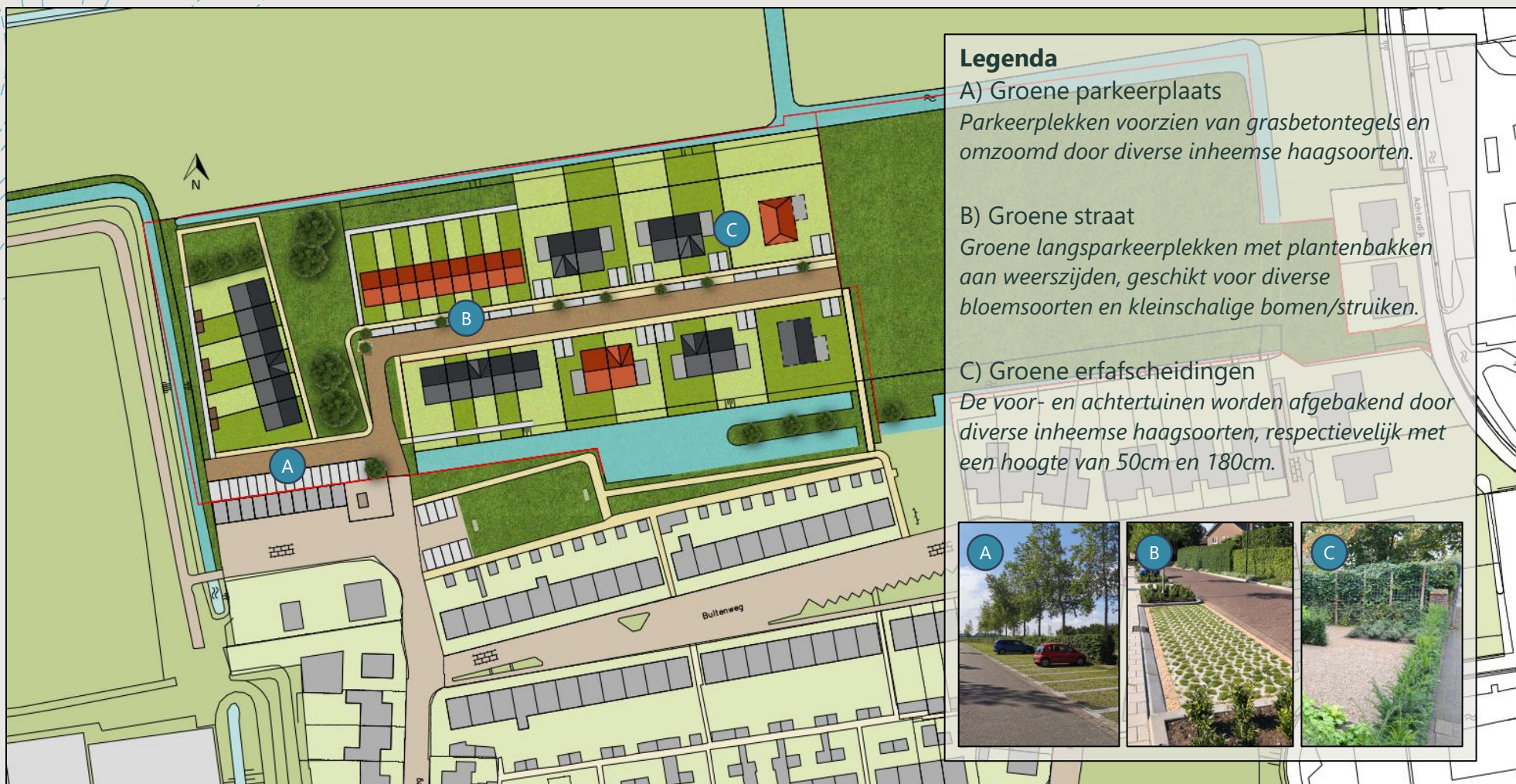
Bomenplan 1/2



Bomenplan 2/2



Beplantingsplan



Erfafscheidingen

Door middel van verschillende soorten beplantingen worden de erven van elkaar gescheiden. Groene erfscheidingen zorgen voor een natuurlijke uitstraling van de tuinen en dragen bovendien bij aan een esthetisch aantrekkelijkere omgeving. De diverse hagen en struiken verbeteren de biodiversiteit door een habitat te bieden voor vogels, insecten en andere kleine dieren.

Rondom de parkeervoorzieningen en de tuinen creëren we een differentiatie van hagen. Deze hagen bestaan uit verschillende soorten en hoogtes, om zo een esthetisch afwisselend beeld te creëren. Gedacht wordt aan een combinatie van inheemse hagen: de Buxus (Buxus), Haagbeuk (Carpinus), Hedera (Hedera) Meidoorn (Crataegus) en Liguster (Ligustrum).

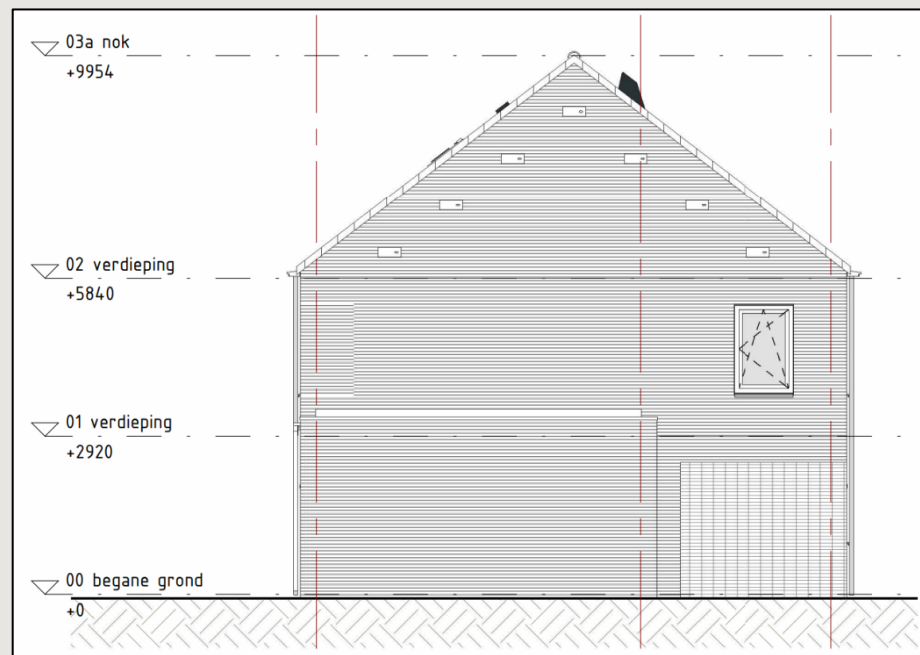
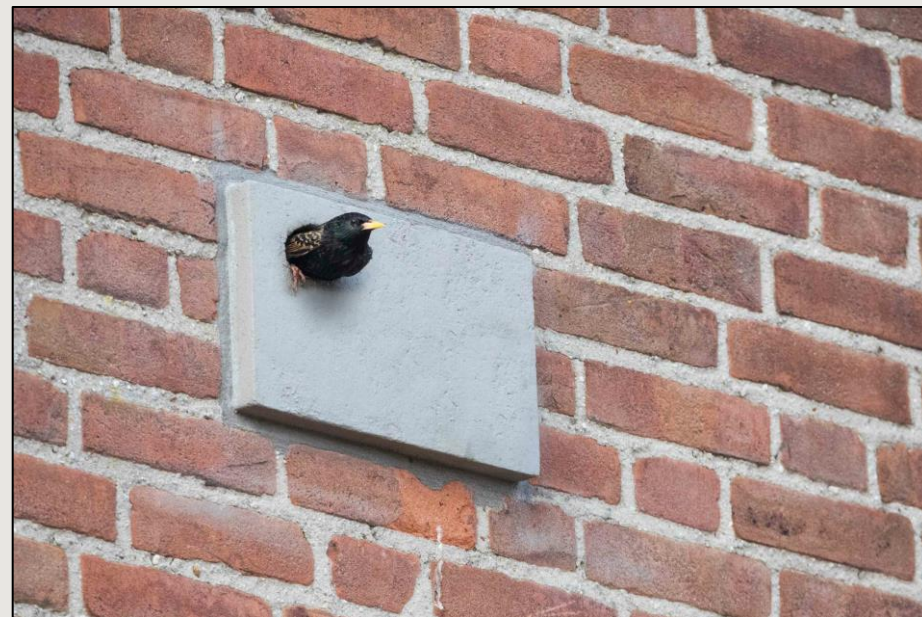


Nestelgelegenheden

Binnen het woongebied wordt er ruimte gereserveerd voor de diverse vogelsoorten die reeds aanwezig zijn in en om het gebied.

Middels nestkasten en een variëteit aan bomen worden er nieuwe beschuttingsplekken, voedselbronnen en nestelmogelijkheden geboden aan gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

De initiatiefnemer Thunnissen heeft aangegeven bekend te zijn met deze principes door de ruime ervaring uit elders ontwikkelde projecten. In samenspraak met een ecologisch adviseur zullen de aantallen en posities van de nestkasten bepaald worden.



Beheer- en Onderhoudsplan

Integraal Beheerplan Openbare Ruimte (IBOR) gemeente Kaag en Braassem

Het beheer en onderhoud van de buitenruimte is gericht op een langdurige instandhouding van de verschillende voorzieningen op het gebied van schoon, heel en veilig. Het onderhoud kan op diverse niveaus uitgevoerd worden en sluit zoveel mogelijk aan op de inrichting en het gebruik.

Diverse factoren beïnvloeden het beeld van de openbare ruimte (zie figuur hiernaast). Naast beheer, hebben inrichting en gebruik een belangrijke invloed op het beeld buiten. Een goede afstemming tussen inrichting, beheer en gebruik is essentieel om de kwaliteit van de openbare ruimte gedurende de gebruiksduur te handhaven.

Inrichting

Een kwalitatieve en groene inrichting zijn beeldbepalende kenmerken die een positieve invloed hebben op de beleving en het gebruik van de openbare ruimte.

Gebruik

Bewoners en bezoekers maken gebruik van de openbare ruimte. Het gebruik van de buitenruimte staat in verbinding met de inrichting en het beheer. Andersom kan het aanpassen van de inrichting en het beheer, effect hebben op het gebruik.

De kwaliteit van de leefomgeving komt tot uiting in het binnenste van de cirkel. Als deze kwaliteit niet optimaal is, is de cirkel uit balans. Hierdoor ontstaat spanning op de lijnen van middelen, organisatie en beleid.

Toepassing

Thunnissen neemt graag het initiatief om in samenspraak met de groenafdeling van de gemeente Kaag en Braassem de openbare ruimte in te richten passend binnen de middelen, organisatie en beleid van de gemeente.

