Analyse en beeldkwaliteitsplan voor landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing van 4 nieuwe woningen aan Tussenlanen 20b en bedrijfsverplaatsing naar Dijklaan 87

Opdrachtgever:
A. Molenaar v.o.f.

26 APRIL 2017
LTL/20731

Landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing van 4 nieuwe woningen aan Tussenlanen 20b en bedrijfsverplaatsing naar Dijklaan nr. 87

IN OPDRACHT VAN:

A. Molenaar v.o.f.

22 APRIL 2016
LTL/20731

IS VOORBEREID DOOR:

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.
Postbus 67
2860 AB Bergambacht
tel 0182-357077
fax 0182-357027
email: info@lagendijkTLarchitecten.nl
website: www.lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

- **Inleiding** **5**

- **Bestaande situatie** **6**
  - Projectgebied Tussenlanen in wijdere omgeving 6
  - Projectgebied Dijklaan in wijdere omgeving 7
  - Projectgebied Tussenlanen ingezoomd 8
  - Projectgebied Dijklaan ingezoomd 9
  - Fotobeelden huidige situatie omgeving Tussenlanen 10
  - Fotobeelden huidige situatie omgeving Dijklaan 12
  - Fotobeelden huidige situatie Tussenlanen 20b 14
  - Fotobeelden huidige situatie Dijklaan 87 16

- **Inventarisatie / analyse** **19**
  - Landschappelijke hoofdstructuur 20
  - Ruimtelijke relaties 21
  - Landschappelijke kwaliteit 22

- **Aanbevelingen en beeldkwaliteitsplan** **25**
  - Ontwerpuitgangspunten inrichtingsplan Tussenlanen 20b 26
  - Inrichtingsplan Tussenlanen 20b 27
  - Nadere specificatie en invulling verkavelingsplan 29
  - Verhardingen, oevers en bruggen 30
  - Beplanting (bestaand) 31
  - Beplanting (nieuw) 32
  - Architectuur Tussenlanen 20b 33
  - Ontwerpuitgangspunten bedrijfslocatie Dijklaan 87 36
  - Inrichtingsplan bedrijfslocatie Dijklaan 87 31

- **Conclusie** **41**

Inleiding

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten heeft van A. Molenaar v.o.f. te Bergambacht opdracht gekregen een landschappelijke onderbouwing op te stellen met beeldkwaliteit aspecten voor de herontwikkeling van twee terreinen te weten Tussenlanen 20b en Dijklaan 87, beide te Bergambacht.

Het terrein aan Tussenlanen 20b betreft de bedrijfslocatie met bedrijfswoning van A. Molenaar v.o.f.
Het huidige terrein wordt gebruikt voor opslag van wegenbouwmaterialen en grondverzetmachines en bijbehorend materieel. Als gevolg van de geleidelijke groei van het bedrijf is qua beeldkwaliteit en ook qua verkeersbelasting op de Tussenlanen een ongewenste situatie ontstaan. Tegelijkertijd is er bij Dijklaan 87 spraken van leegstand en verpaupering van een bestaande bedrijfslocatie.

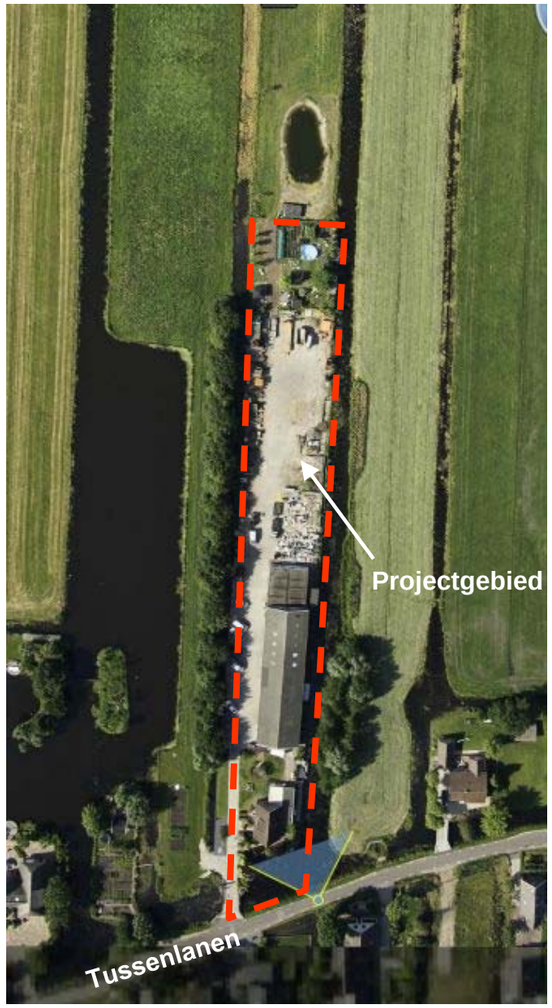
A. Molenaar v.o.f. is bereid zich in te zetten voor een win-win situatie door de huidige bedrijfslocatie aan de Tussenlanen te verhuizen naar de Dijklaanlocatie. Uit oogpunt van financiële haalbaarheid is dit slechts mogelijk als op de locatie aan de Tussenlanen vier woningen worden gerealiseerd.

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten heeft opdracht gekregen beide locaties vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt te onderzoeken en te komen tot een ontwikkeling op beide locaties die vanuit deze oogpunten verantwoord zijn.

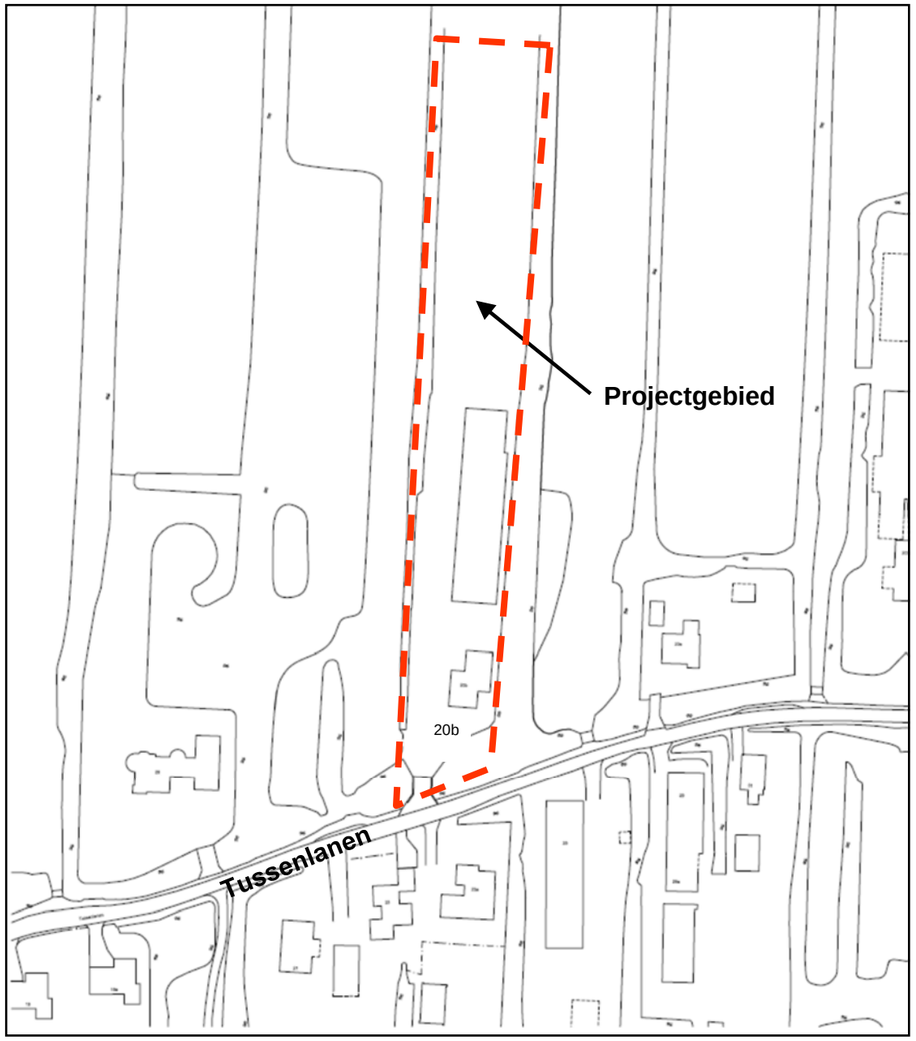
Aanpak
Bij het onderzoek worden stedenbouwkundige- en landschapstechnische aspecten in kaart gebracht en de consequenties van het initiatief van de opdrachtgever nader bestudeerd.
Dit wordt gedaan door middel van een inventarisatie en analyse voor verschillende onderdelen. Hier worden constateringen gedaan die leiden tot aanbevelingen. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie.

KADIJK
N207
Erfclusters
Projectgebied Tussenlanen 20b
Provinciale weg N207
Tussenlanen
TUSSENLANEN
Slagenlandschap
Molenlaan
Bergambacht

Bestaande situatie
Projectgebied Dijklaan in wijdere omgeving

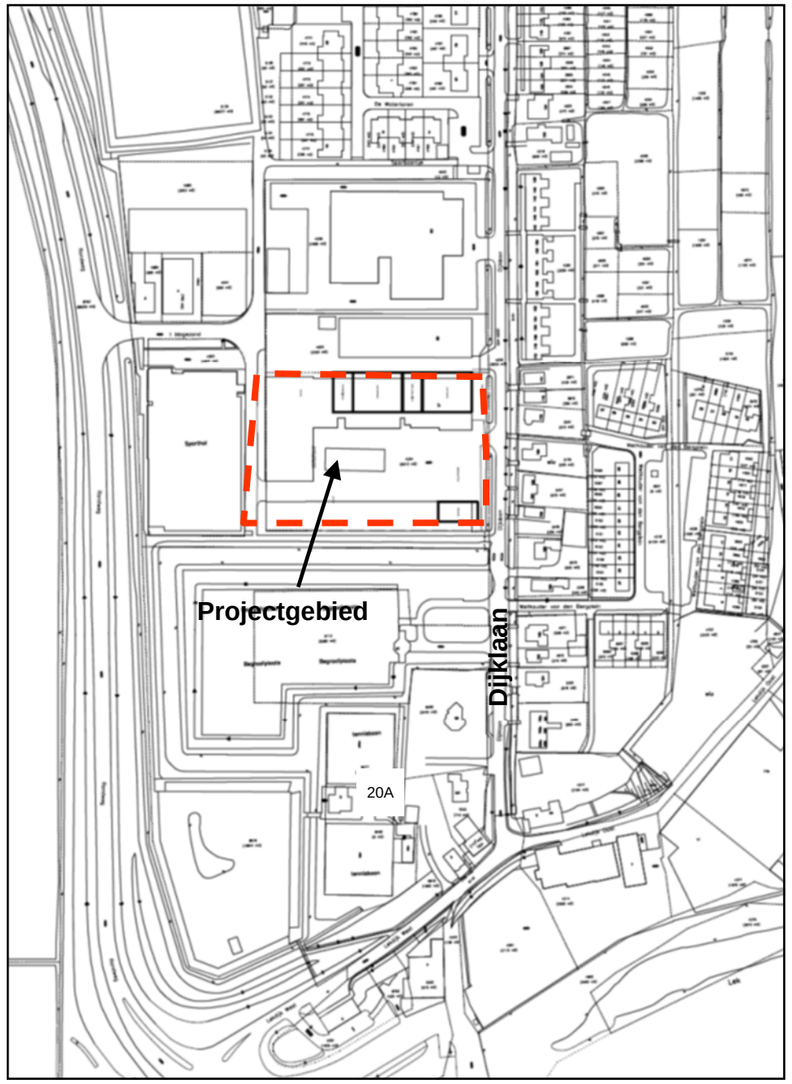


Google Earth met projectgebied



GBKN met projectgebied

Google Earth met projectgebied



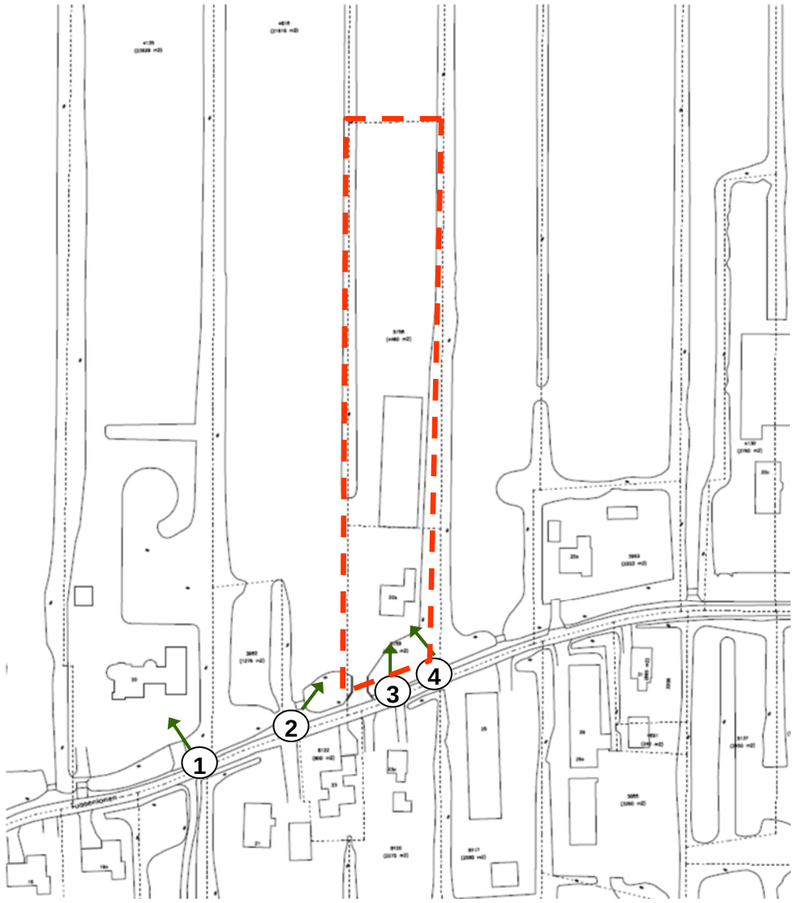
GBKN met projectgebied

Woning aan Tussenlanen 20

Zicht vanuit westen op Tussenlanen 20B (projectgebied / Hoveniersbedrijf A. Molenaar v.o.f.)

Woning aan Tussenlanen 20B (projectgebied)

Terrein projectgebied met woning en daarachter bedrijfsgebouwen

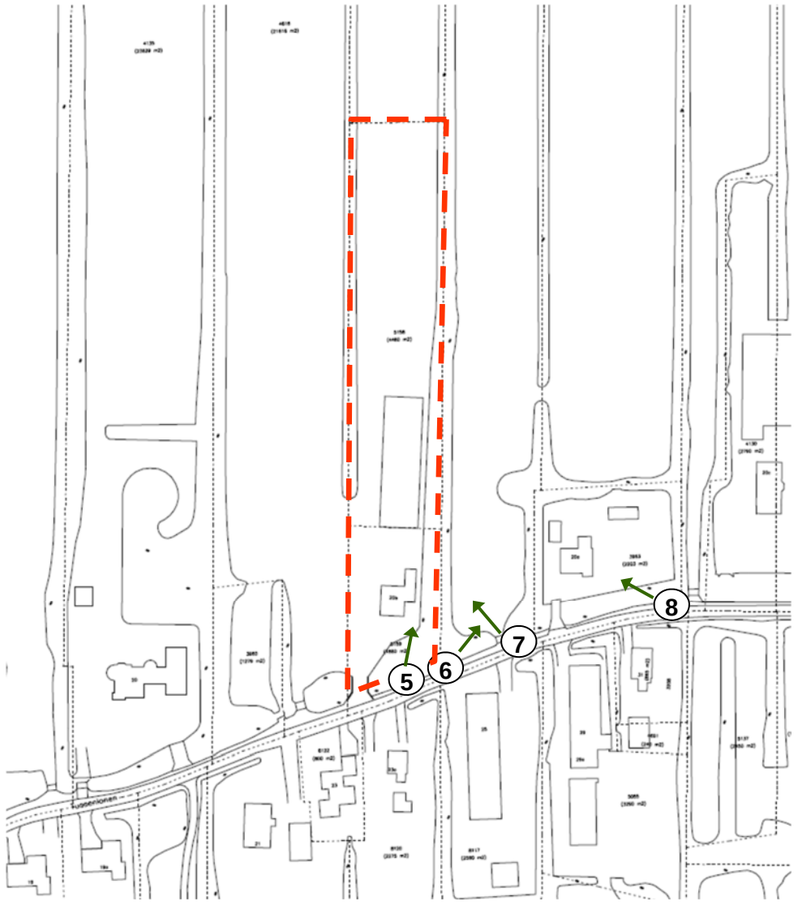


Terrein projectgebied omsloten door watergangen en groen

Kavel ten oosten van Tussenlanen 20B, met doorzicht naar open achterland

Zicht vanuit oosten op projectgebied met streekeigen Elzenakker langs bedrijfsgebouwen

Woning aan Tussenlanen 20A, ten oosten van projectgebied

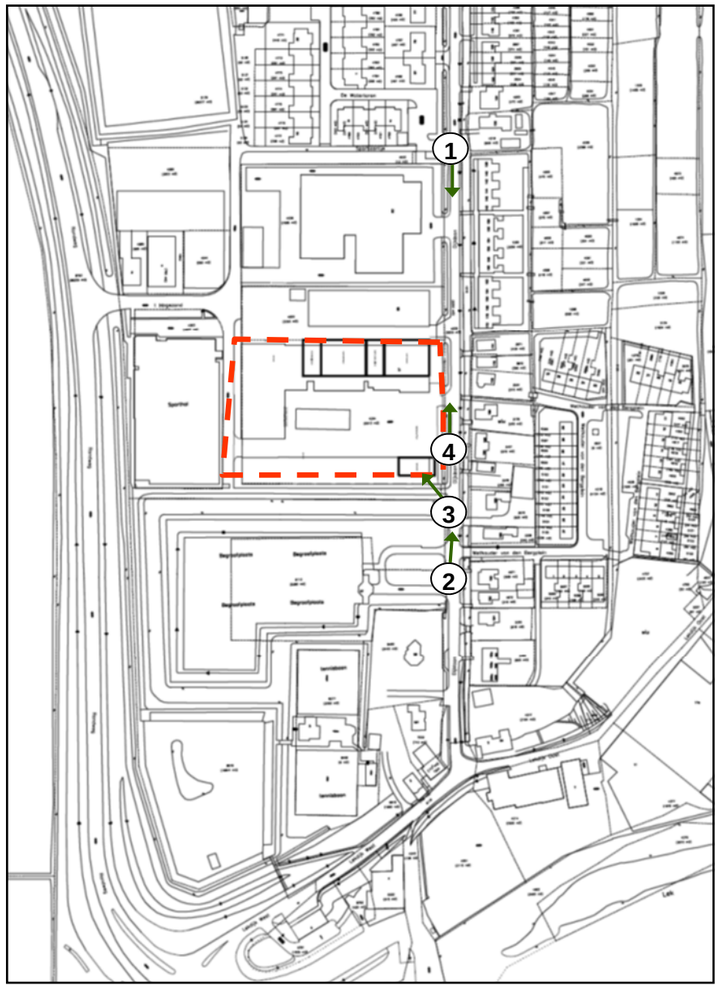


Dijklaan gezien uit noordelijke positie

Dijklaan met links het begin van Dijklaan 87 met een grijze bedrijfshal (te slopen)

Bestaande bedrijfshallen (te slopen)

Dijklaan gezien uit zuidelijke positie, rechts kleinschalige woningen en links het projectgebied

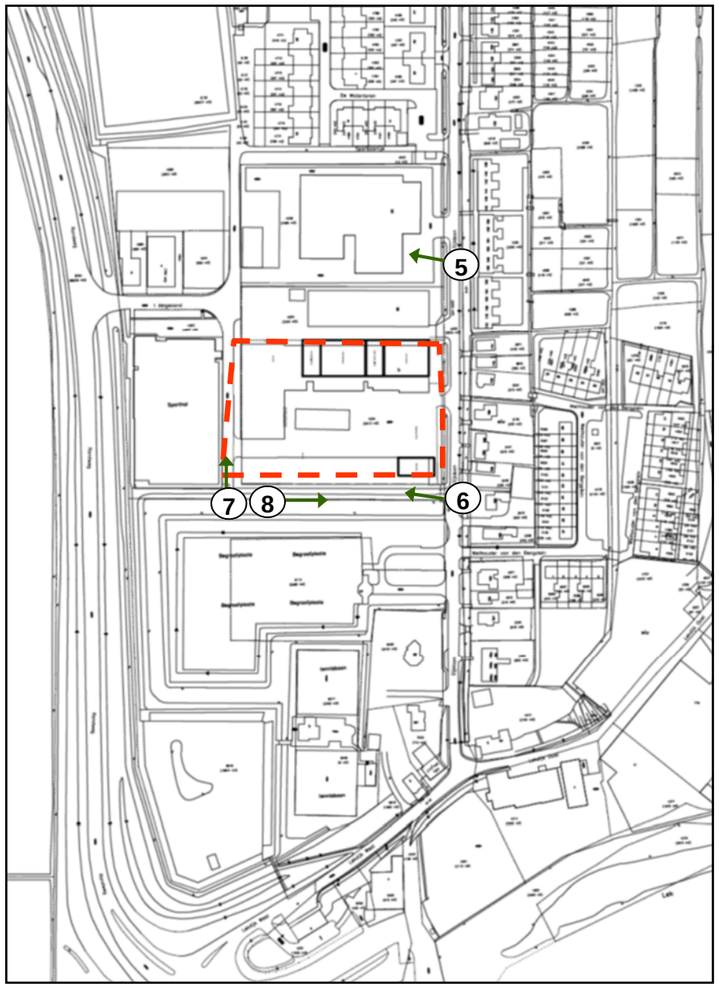


Bestaande bedrijfshallen aan Dijklaan 83

Zuidgrens van perceel Dijklaan 87

Westgrens van perceel Dijklaan 87

Zuidgrens Dijklaan 87 vanuit westelijke richting



Zicht richting perceel aan westzijde van Tussenlanen 20b

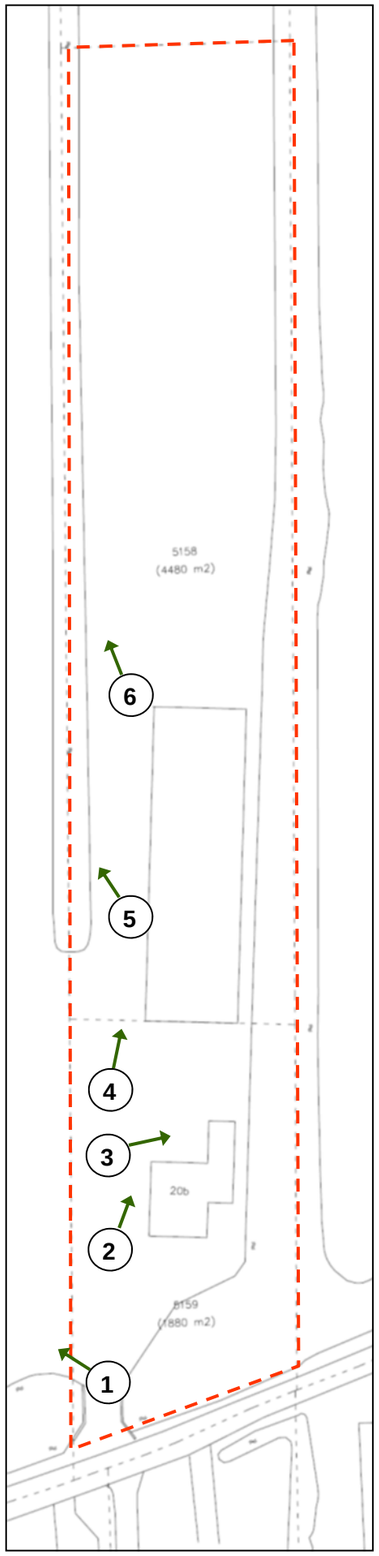
Zicht vanaf oprit op Tussenlanen 20b met te slopen bedrijfsgebouwen

Tuin achter huidige bedrijfswoning

Bedrijfsloods op achterzijde perceel, te slopen

Huidige bedrijfsloods en parkeren

Terrein achter bedrijfsloods, huidige opslag van weg- en bouwmaterialen en stalling van grondverzet machines en bijbehorend materieel



Terrein achter bedrijfsloodsaan Tussenlanen 20b

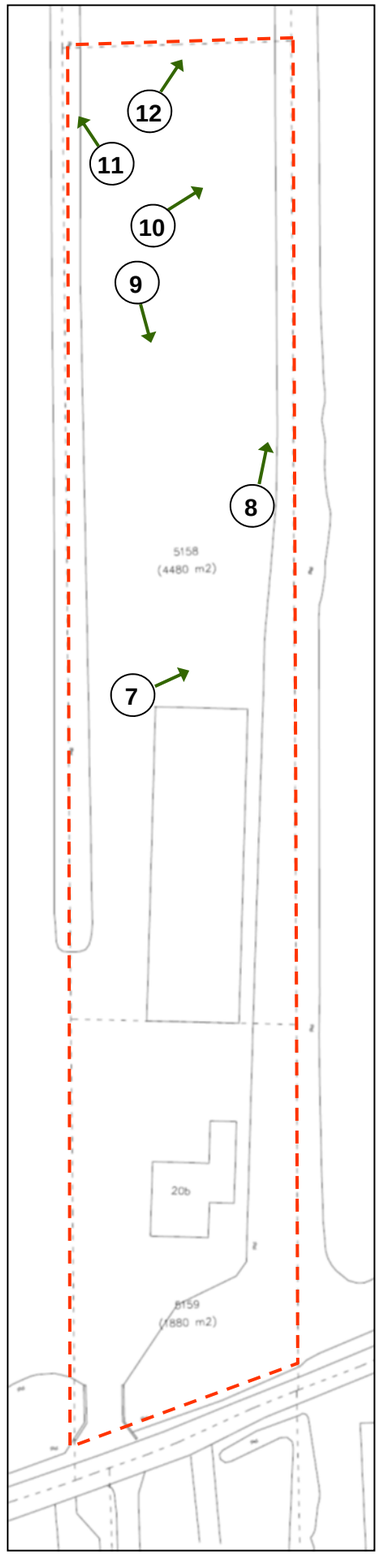
Opslag terrein met open zicht op slagenlandschap

Opslag terrein met zicht richting te slopen schuur

Siertuin aan achterzijde perceel, te herzien

Watergangen en open veenweide gebied aan achterzijde van perceel 20b

Watergangen en open veenweide gebied aan achterzijde van perceel 20b



Zicht op perceel aan Dijklaan 87

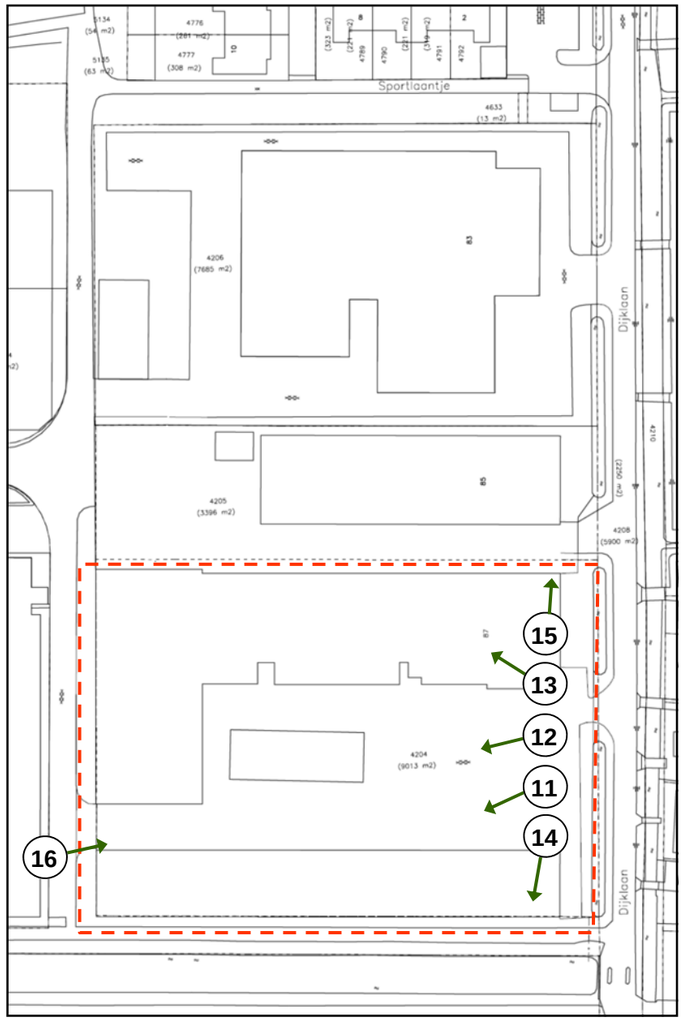
Zicht op perceel aan Dijklaan 87

Verpauperde gebouwen op het perceel

Verpauperde gebouwen op het perceel

Vervuiling op perceel aan Dijklaan 87

Zicht/doorzicht op gebouwen aan Dijklaan 87 gezien vanaf 't Hogezand

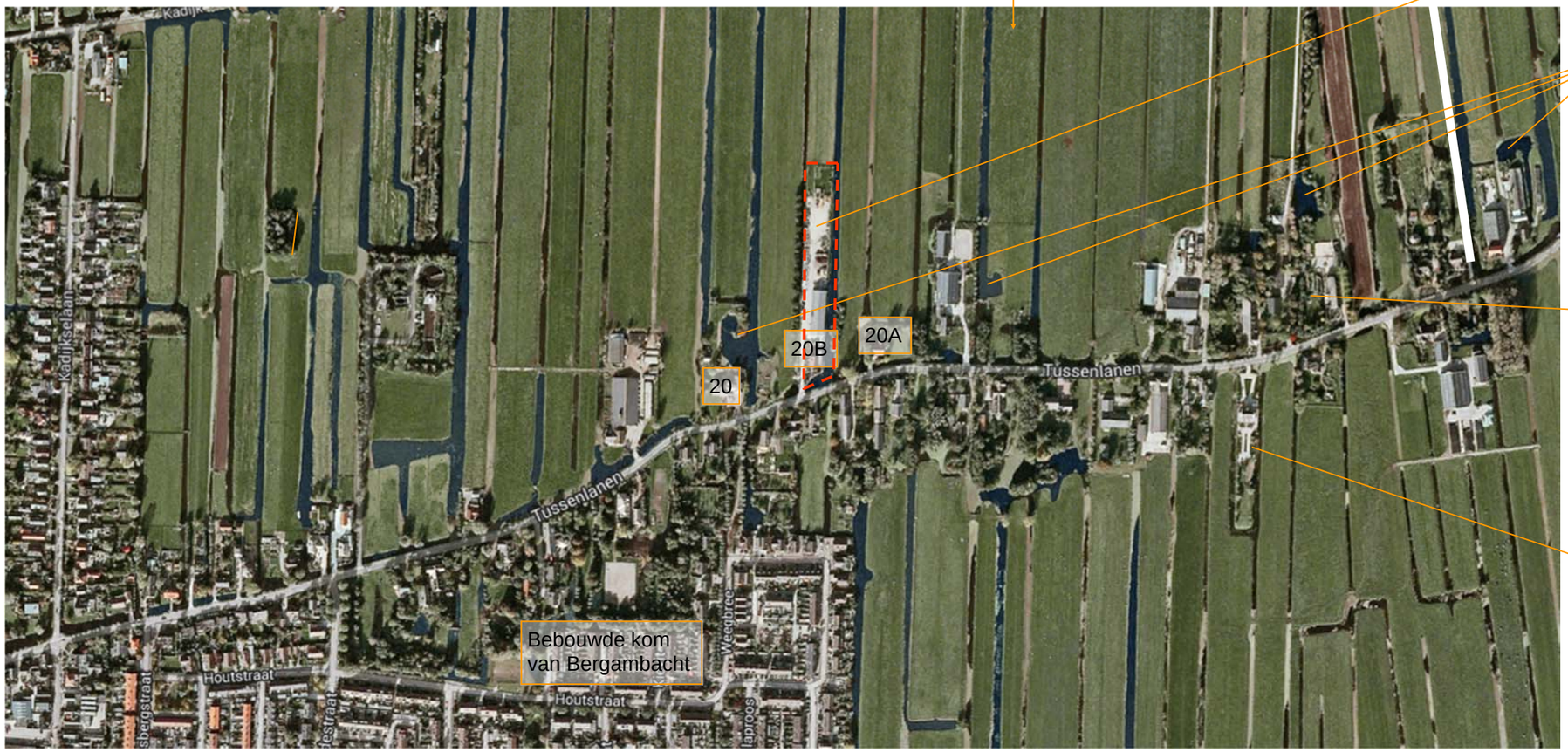


Landschappelijke hoofdstructuur

De Tussenlanen vormt een waardevolle lintbebouwingsstructuur in het veenweidegebied. De breedte hiervan varieert aanzienlijk namelijk van weg met berm zonder enige bebouwing of beplanting tot vrij intensief bebouwd aan zowel de noord- als zuidzijde oplopend tot 300m breedte. De opbouw van de lintbebouwing bestaat uit gebouwen zoals woningen en bijgebouwen in de vorm van schuren, bedrijfsgebouwen (grotendeels agrarisch), erven en erfbeplanting. Dit wordt afgewisseld met open en gedeeltelijk open ruimten. De diversiteit hiervan maakt de Tussenlanen tot een landschappelijk waardevol lint en een belangrijke structuurdrager binnen het slagen-landschap.

De locaties Tussenlanen 20a en 20 zijn divers en sluiten aan bij de karakteristiek van de landschappelijke hoofdstructuur. Zo zijn 20a en 20 tamelijk kleinschalig met beperkte openheid. 20b daarentegen is zeer massaal, hard en gebiedsvreemd qua opzet, echter het is wel in de hoofdrichting van de slagenverkaveling gesitueerd. Aan beide zijden van het projectgebied liggen open kavels, die dienen als weide, met een open doorzicht naar het achterland. Dit is waardevol ter behoud.

Een opsplitsing van de gebouwen op de huidige kavel draagt bij aan de kleinschaligheid van het geheel en sluit daarbij meer aan bij de gewenste landschappelijke hoofdstructuur.



Het projectgebied wijkt door de massale uitstraling af de kleinschalige landschappelijke hoofdstructuur.

Er bevinden zich contrasten tussen enerzijds het strakke noord-zuid georiën-teerde slagenlandschap en anderzijds grillig gevormde water partijen die vaak als veenpoelen aanwezig zijn.

Clusters bestaande uit afwisselende gebouwen, erven en beplanting. Deze lopen uiteen in afmeting, transparantie en inrichting. Dit is karakteristiek voor deze lintbebouwingstructuur.

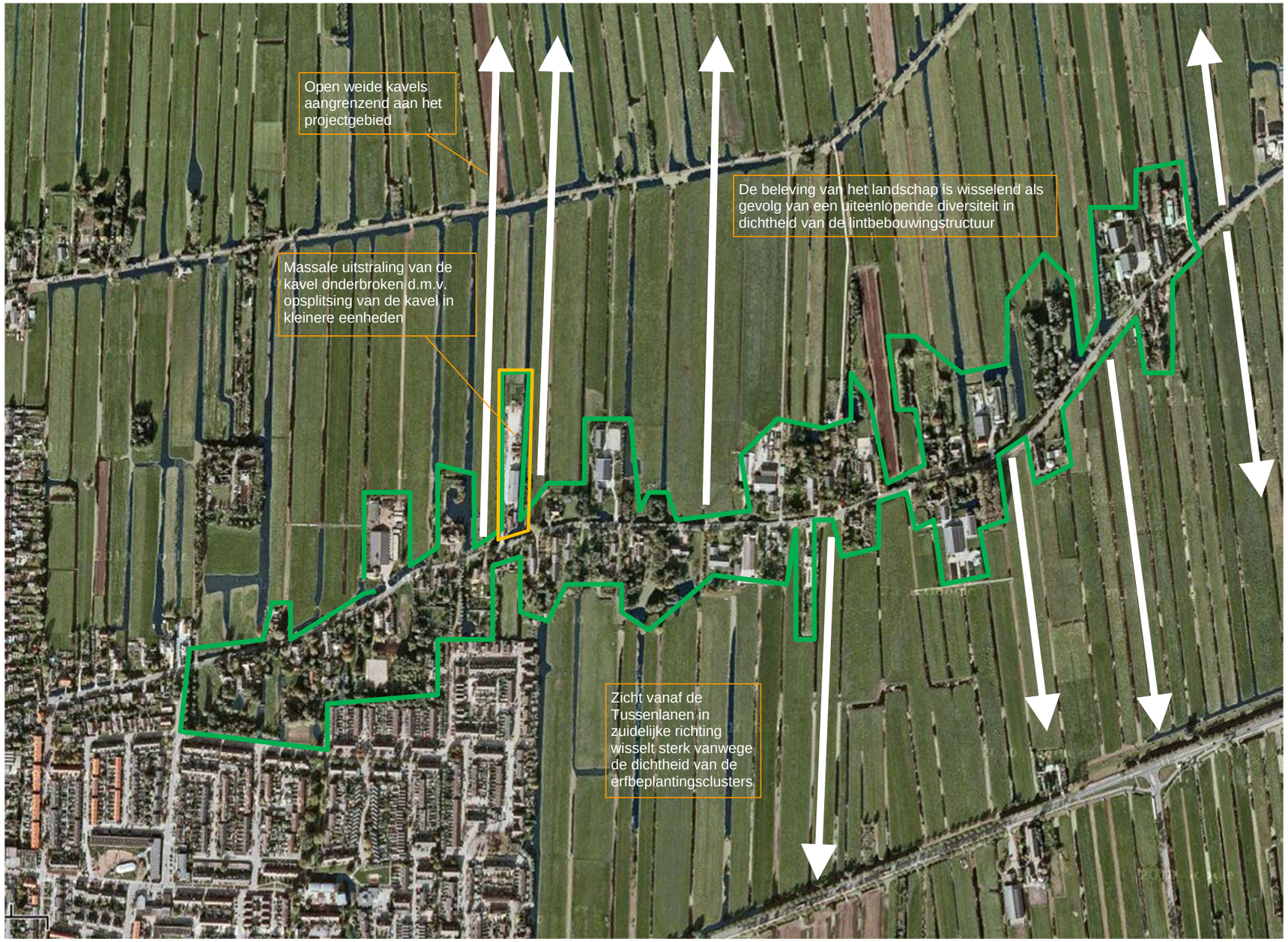
De Tussenlanen vormt een lintbebouwingstructuur tot 300m breedte

Ruimtelijke relaties

Het slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door een wijds open landschap waarbinnen individuele kleinschalige geriefbosjes, bebouwingsclusters en akkers van bomen, bijvoorbeeld elzen, zijn opgenomen. Deze lopen voornamelijk van noord naar zuid.

Binnen dit open landschap bevinden zich kaden en ontginningsassen die veelal beplant zijn met bomen al dan niet in knotvorm of als hakhout. De Tussenlanen is een belangrijke buurtontsluitingsweg en vormt een belangrijke massa in het open landschap. Deze massa wordt gevormd door gebouwen en beplanting.

De massa bij Tussenlanen 20b is vrij lang en smal, en de aangrenzende kavels zijn grotendeels open of voldoende transparant waardoor contact met het achterland gewaarborgd is. Het is van belang deze doorzichten te behouden en bij een herontwikkeling van het gebied geen extra bebouwing aan de buurtweg te situeren waardoor deze doorzichten verloren gaan. Een opsplitsing van de lange kavel met een aaneengesloten massale uitstraling naar een meer onderbroken structuur is wenselijk.
De diepte van de toe te stane bebouwing is minder kritisch vanuit oogpunt van ruimtelijke relaties. Het dient echter niet voorbij de bestaande Elzenakker te gaan.



Landschappelijke kwaliteit

Karakteristiek voor het landschap in wijdere omgeving zijn de grillig vormgegeven erf clusters van uiteenlopende afmeting en samenstelling. De kwaliteit is wisselend, van vrij kale rationele moderne agrarische gebouwen en moderne woningen tot pittoreske oude karaktervolle boerderijen, woningen en schuren. Veelal bevinden zich knotwilgen, elzen en essen als boombeplanting in de berm langs de Tussenlanen zelf. Het projectgebied daarentegen wijkt af van deze karakteristiek. De grote schuren en het massale schrale betonnen erf dragen niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit. Het is wenselijk het perceel op te splitsen in een aantal eenheden met een grotendeels groene uitstraling waarbij het doorsnijden met water een positieve bijdrage levert.

Het gevormde waterelement vormt een goede harmonie met het open veenweidegebied, kijkend in noordwestelijke richting.

Het massale betonnen erf draagt niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit

Karakteristieke slagenlandschap, waarbij de richting aangegeven wordt door sloot patronen.

Open zicht in noordoostelijke richting naar achterliggende landschap.

De massale betonnen aanblik van het terrein, draagt niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit

Ontwerpuitgangspunten
Tussenlanen 20b

Uit de inventarisatie en analyse blijkt dat de massale uitstraling van het huidige projectgebied ongewenst is vanuit oogpunt van landschappelijke beeldkwaliteit. Dit komt door de monotone uitstraling van de bedrijfsgebouwen die qua schaal en karakter niet passen binnen het landschappelijk beeld, dit in tegenstelling tot de grootschalige ligboxenstallen die met hun functie meer onderdeel vormen van het gebied.

Het is van belang de aangrenzende kavels zoveel mogelijk open te houden zodat doorzicht naar het achterland gewaarborgd blijft. De diepte van het gebied is minder van belang omdat het projectgebied aan weerzijde mede door de aanwezigheid van boomsingels en landschapselementen is ingekleed. Wel dient de ontwikkeling binnen de lengte van de elzenlaan te blijven. De bebouwde eenheden, woningen i.p.v. bedrijfshallen passen qua korrelgrootte meer in de gewenste landschappelijke- en stedenbouwkundige structuur. Dit kan nog verder worden versterkt door het scheiden van het perceel met een nieuw waterelement en inkleding met groen, inherent aan dat van tuinen.

De ontsluitingsweg op het perceel moet gezien worden als een informele kavelontsluitingsweg van beperkte breedte zonder trottoir, waarbij per woning het parkeren op eigen erf voor minimaal twee auto's uitgangspunt is. Bezoekers parkeren kan worden gefaciliteerd in de berm ter plaatse van grasbeton keien of andere soortgelijke producten bijdragen aan de groene landschappelijke uitstraling.

Google earth luchtfoto van Tussenlanen 20b

Open water creëren, landschapselement

Landschappelijke beplanting (Els als solitair)

Water in plan betrekken

Nadere specificatie en invulling verkavelingsplan

De doelstelling voor de inrichting van de toekomstige verkaveling is om het gebied een uitstraling te geven die past in de omgeving. Om het beeld van de Tussenlanen voort te zetten bij deze verkaveling, is er gekozen om verschillende materialen aan en rond de Tussenlanen door te zetten maar ook bijpassende nieuwe materialen te gebruiken.

Op de volgende pagina's wordt een nadere invulling gegeven voor de volgende onderwerpen:

- Wegen, paden, oevers en bruggen
- Beplanting
- Architectuur

Verhardingen, oevers en bruggen

De nieuw te bouwen woningen worden aan een gezamenlijke ontsluitingsweg aan de Tussenlanen gesitueerd. Doel is een landelijke uitstraling van deze ontsluitingsweg te realiseren. Wens is deze ontsluitingsweg uit te voeren in asfalt eventueel afgewerkt met parelgrind. Ook is het mogelijk een half verharding als grauwacke toe te passen.

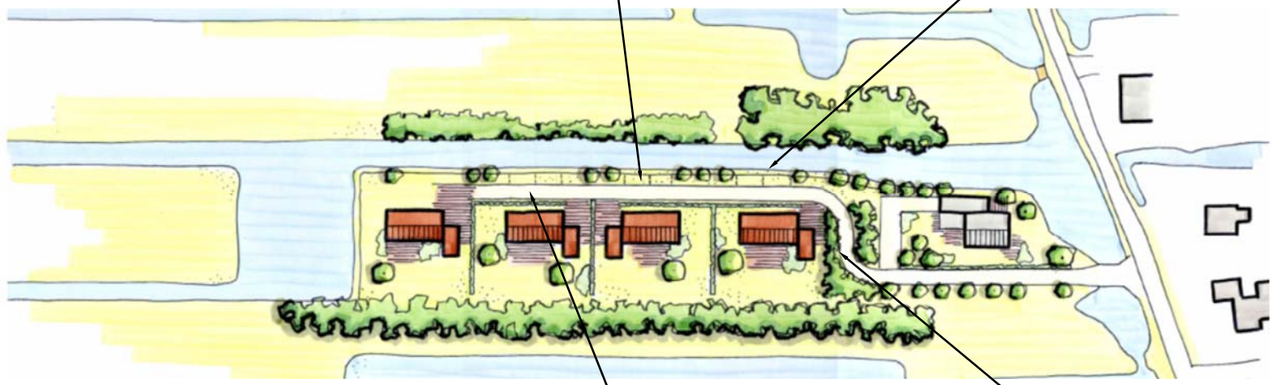
Langs de ontsluitingsweg is ruimte voor aanvullend parkeren. Dit wordt uitgevoerd in grasbetonstenen zodat de berm als natuurlijke grasberm oogt maar ook als parkeerzone is te gebruiken.

Als oeverinrichting heeft het de voorkeur een natuurlijk ogende oever te realiseren. Echter door afkalving kan het noodzakelijk zijn om beschoeiing aan te brengen. Voorwaarde is dat de beschoeiing niet hoger dan 0.15m boven het waterpeil uit steekt. Voorkeur heeft de toepassing van een onderwater beschoeiing waarbij een natuurvriendelijk karakter ontstaat.

Om achterliggend land aan de noordzijde van het perceel zal worden ontsloten via de noordelijk gelegen kavels.

Grasbetontegels voor stabiel parkeren in de grasberm

Lage beschoeiing (0.10-0.15m. h.) en onderwater beschoeiing



Toepassing van onderwater beschoeiing

Ontsluitingsweg in bijvoorbeeld asfalt

Ontsluitingsweg in bijvoorbeeld half verharding

Beplanting (te handhaven)

Binnen en nabij het projectgebied bevinden zich in de huidige situatie een aantal landschapselementen waarvan het van waarde is deze in de toekomstige situatie te handhaven.

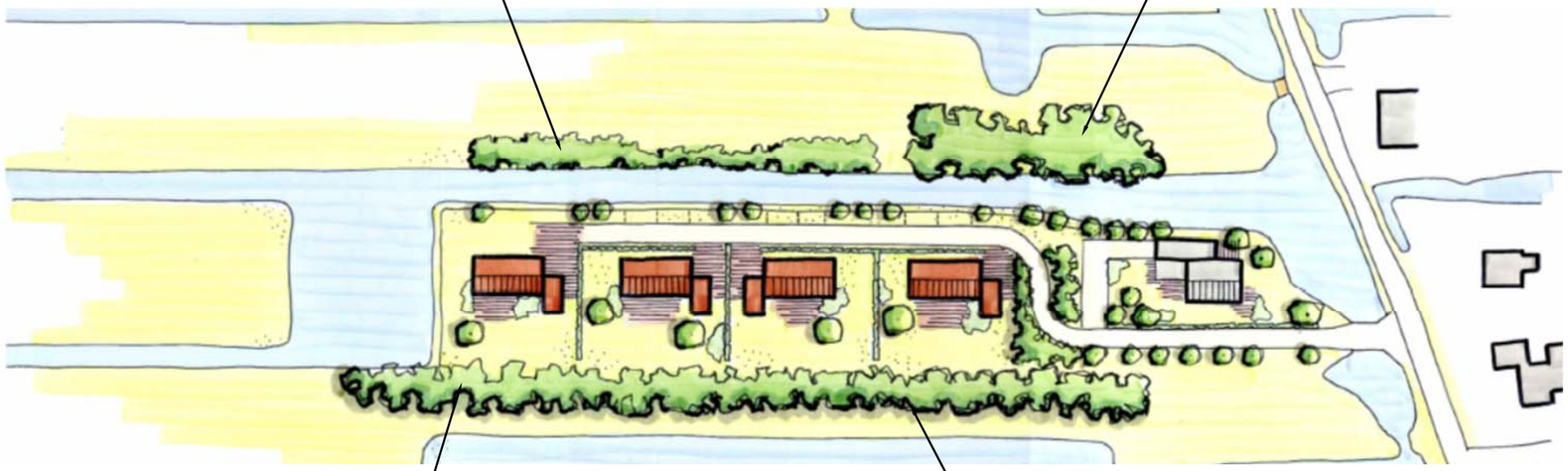
Aan de oostzijde van het plangebied ligt een bestaand elzenbosje dat het projectgebied afschermt voor het zicht vanaf de Tussenlanen. Belangrijk is om dit bosje in de toekomst te handhaven. Ten noorden van dit bosje is een recente aanplant gerealiseerd, dit sluit het plangebied aan de oostzijde meer in. Het is wenselijk daarin enkele onderbrekingen toe te staan om voor de nieuwe bewoners enig contact met de oostelijk- en noordelijke weilanden te realiseren.

Aan de westzijde van het projectgebied is op dit moment een elzenhakhoutsingel gesitueerd. Deze is van waarde voor afscherming van het zicht vanaf de Tussenlanen op de nieuwe ontwikkeling. Belangrijk is dat deze met onderhoud gefaseerd wordt uitgedund zodat jaarrond er een houtopstand aanwezig is om een significante groenbuffer te kunnen waarborgen.

Aan de noordzijde van het plangebied is het wenselijk meer openheid te creëren. Bestaande onderbeplantingen en opstallen zullen worden verwijderd en omgevormd worden tot grasland met compensatiewater als waterelement. Bestaande bomen zullen worden aangevuld met enkele aanvullende landschapsbomen zoals Elzen en/of Knotwilgen ter versterking van de landschappelijke hoofdstructuur van het slagenlandschap.

Handhaven van bestaande jonge beplantingsstrook

Handhaven van bestaande landschappelijke veenbosje/geriefhout



Handhaven van bestaande elzenakker

Handhaven van bestaande elzenakker

Beplanting (nieuw)

Om de nieuwe woningen op een juiste wijze in het landschap in te passen en een gewenste kwaliteit te waarborgen is het wenselijk een gepaste aanvullende beplanting toe te passen.
Als scheiding tussen ontsluitingsweg en de woonkavels komt een haag van liguster of veldesdoorn. Deze haag heeft een hoogte van ca. 0.90m. Door een lage haag voor de voorgevellijn toe te passen wordt doorzicht naar achteren en naar het oosten zo veel mogelijk gewaarborgd met een groen karakter.
Als scheiding tussen de kavels wordt een haag aangeplant van dezelfde soort met een hoogte van eveneens max. 0.90 m tussen de voorgevellijn en de oostelijk gelegen watergang. Tussen de woningen achter de voorgevenrooilijn en achtertuin (westzijde) mag deze haag hoger zijn, max. 1.80m. Binnen de zone openheid is het alleen wenselijk lage beplanting (0.10-1.5m hoogte) of solitaire struik aan te brengen met hier en daar een hoogstam boom.
De berm langs de ontsluitingsweg wordt voorzien van gras met hier en daar knotwilgen en/of elzen zowel als boomvorm, geveerd of als hakhoutelement.
Aan de noordzijde van de berm van de Tussenlanen is het wenselijk knotwilgen aan te brengen.

Knotwilgen in grasberm

Lagere hagen gesitueerd voor de voorgevellijn 0.90m h.

Aanbrengen van knotwilgen in de berm aan de noordzijde van de Tussenlanen is gewenst

Haag als erfscheiding tussen woningen (voorgevellijn tot aan zone openheid) max. 1.80m h.

Bomenrij langs ontsluitingsweg. (bijv. knotwilgen)

Architectuur

Het type woning dient te voldoen aan welstandscriteria. Deze paragraaf wordt onderverdeeld in welstandscriteria en architectuur met referentiebeelden.
De welstandscriteria zijn opgenomen in de welstandsnota Dorpslinten van de gemeente Bergambacht. De essentie hiervan is in onderstaande paragraaf uiteengezet.

De Tussenlanen is een kenmerkende buurtweg en heeft een overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat met een goothoogte van maximaal 6m met een nadrukkelijke kap en op het projectgebied beperkt tot maximaal 4m. De nokrichting loopt haaks op de Tussenlanen.
Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering van, sober tot rijk. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout.

Waardebepaling en ontwikkeling
De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan een geasfalteerde rechte ontsluitingsweg, haaks op de Tussenlanen. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Het is van belang deze criteria voor het projectgebied te hanteren.
Het is van belang de karakteristiek van diversiteit tussen de woningen door te zetten in het plangebied waarbij voorkomen dient te worden dat vier identieke woningen worden gerealiseerd.

Bijzonder welstandsgebied
De dorpslinten van Bergambacht zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Ontwerpuitgangspunten

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria en ontwerpuitgangspunten:

Ligging
- Het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden;
- De bebouwing is georiënteerd op de Tussenlanen, bijgebouwen staan achter de voorgevel-rooilijn (per kavel een ontsluitingsweg binnen het projectgebied).

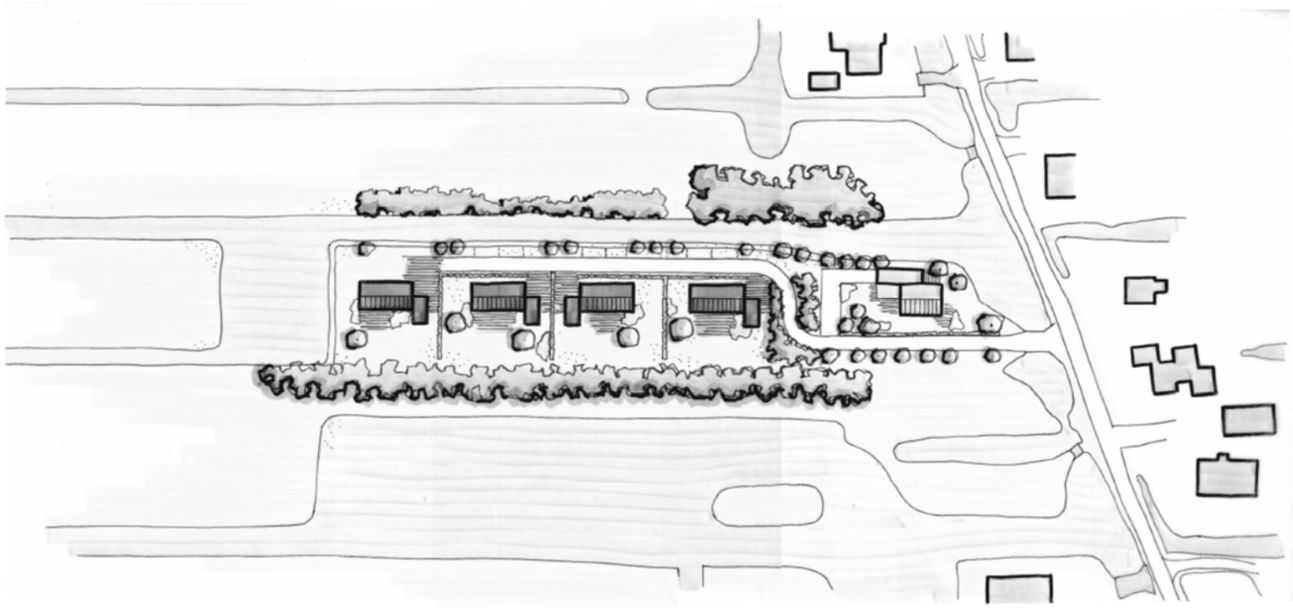
Massa
- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond en een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden) de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte;
- De goothoogte is maximaal 4m;
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden.

Architectonische uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- De architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap;
- Begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld, wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume;
- Dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel.
- Iedere woning dient een eigen architectonische uitwerking te krijgen

Materiaal en kleur
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren;
- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen;
- Houtwerk schilderen in traditionele kleuren;
- Kleuren afstemmen op de omringende bebouwing.

Architectuur referentiebeelden

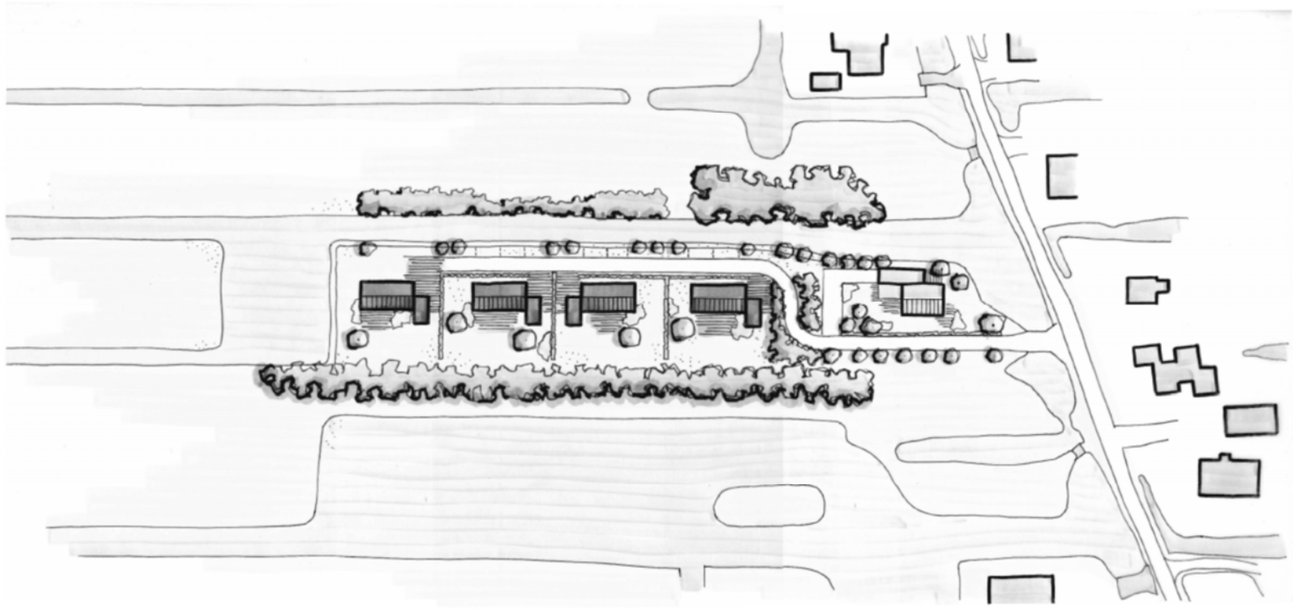
Ben Kraan Architecten



Atelier voor bouwkunde van der Smit b.v.

Architectuur referentiebeelden

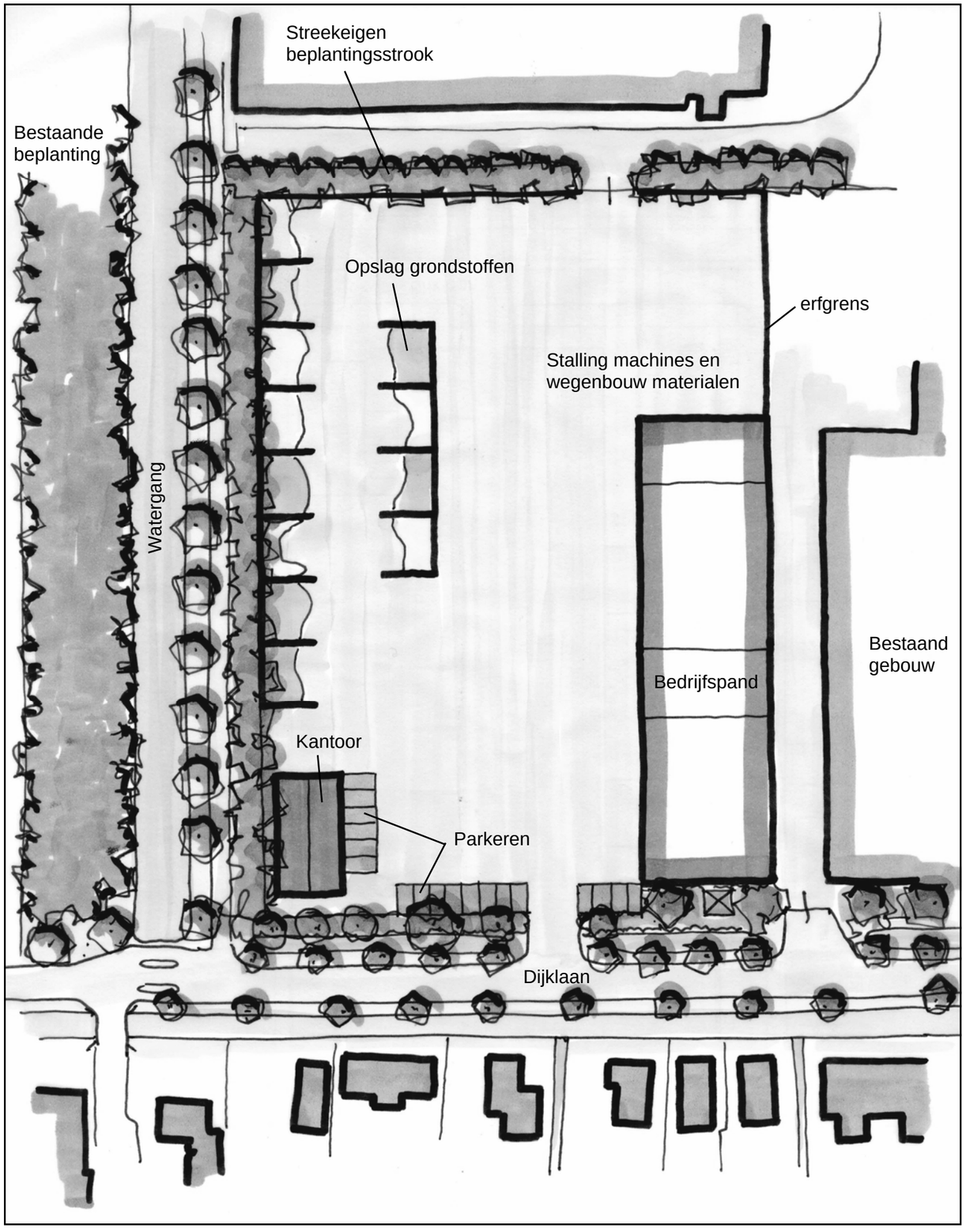
Van der Padt en Partners BNA



Verstoep Bouwkundigen

Ontwerpuitgangspunten Dijklaan 87

Het bestaande terrein wordt binnen de perceelgrenzen volledig heringericht en afgestemd op de gewenste bedrijfsvoering. Van belang is dat de om randingen aansluitend op het openbaar gebied qua beplanting worden herzien. Het type beplanting kan bestaan uit verrijkt bosplantsoen met bij voorkeur nadruk op ecologische waarde t.b.v. vogels.

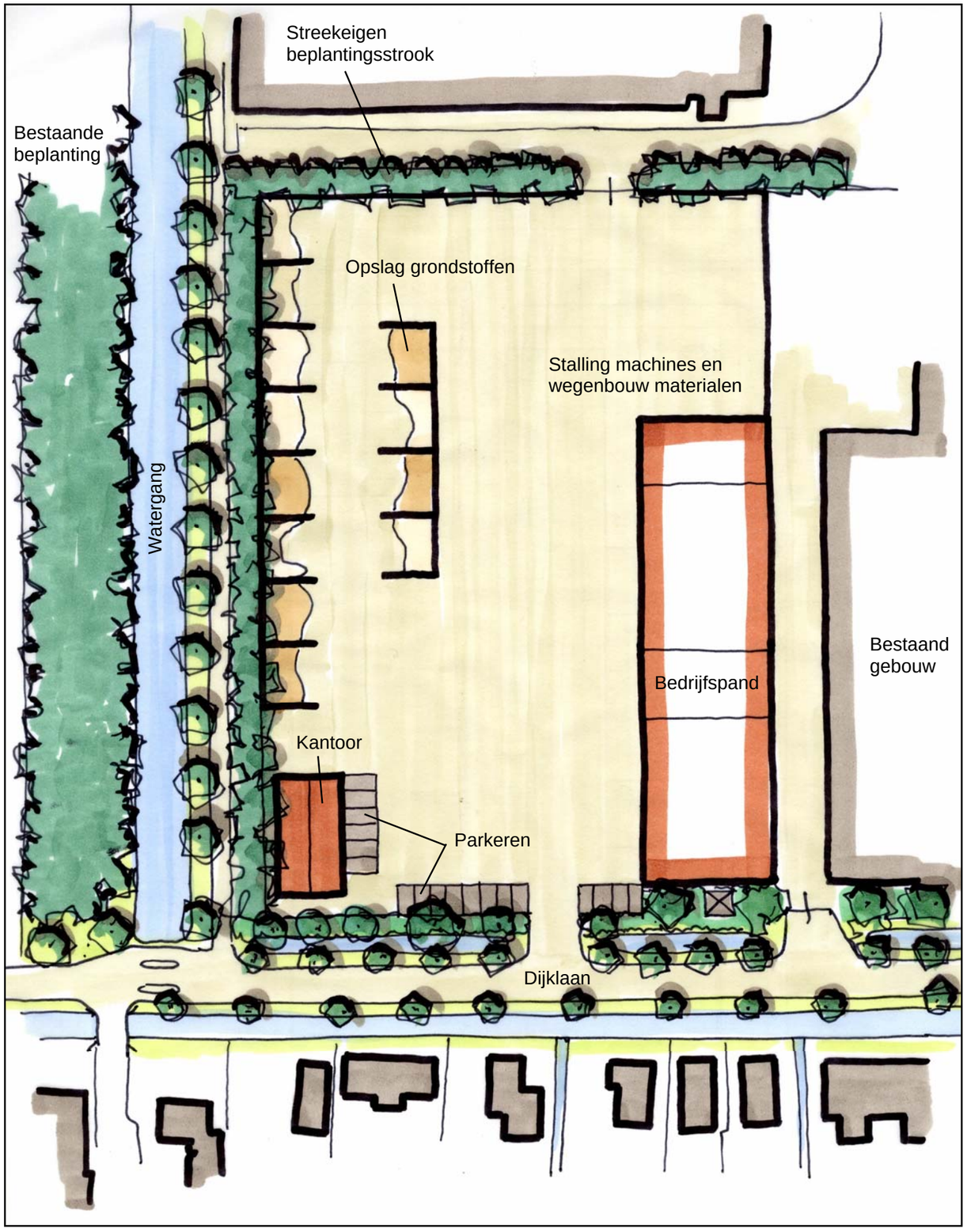


Nieuwe bedrijfslocatie Dijklaan 87

Aan de Dijklaan ligt een verlaten bedrijfsterrein dat een grote mate van verpaupering laat zien van vervallen leegstaande bedrijfsgebouwen. De Dijklaan is een historische dorpslint, die de verbinding vormt tussen het veer bij Bergstoep en de oude Dorpskern van Bergambacht. Voor deze dorpslint zijn plannen ontwikkeld voor het opwaarderen voor met name voetgangers en fietsers en een betere uitstraling. Deels zijn deze plannen al gerealiseerd, echter ter hoogte van het projectgebied dient dit nog te worden gerealiseerd.

Doelstelling is het terrein aan de Dijklaan 87 aan te kopen en daar naar toe het bedrijf te verhuizen dat nu aan de Tussenlanen 20b is gevestigd. De huidige bedrijfspanden aan de Dijklaan zullen daarvoor worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw opslagterrein voor grondstoffen voor de grond-, weg en waterbouw. Met een terrein voor het stallen en onderhouden van grondverzetmachines en bijbehorend materieel. Tevens zal een kantoorruimte worden gerealiseerd.

Op het terrein zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd voor personeel en bezoekers.
Het terrein zal worden omzoomd door een beplantingsstrook met opgaande beplanting passend in de landelijke omgeving. Er zal een ontsluiting aan de Dijklaan worden gehandhaafd, echter er zal ook gebruik worden gemaakt van de ontsluiting aan de westzijde, waarmee de Dijklaan zal worden ontlast.



Conclusie

In dit rapport is een landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld met Beeldkwaliteitsaspecten en voorwaarden voor de herontwikkeling van twee terreinen te weten Tussenlanen 20b en Dijklaan 87, beide te Bergambacht.

Het terrein aan Tussenlanen 20b betreft de bedrijfslocatie met bedrijfswoning van A. Molenaar v.o.f. Het huidige terrein wordt gebruikt voor opslag van wegenbouwmaterialen en grondverzetmachines en bijbehorend materieel. Als gevolg van de geleidelijke groei van het bedrijf is qua beeldkwaliteit en ook qua verkeersbelasting op de Tussenlanen een ongewenste situatie ontstaan. Tegelijkertijd is er bij de Dijklaan 87 spaken van leegstand en verpaupering van een bestaande bedrijfslocatie.

Doelstelling is een beeldkwaliteit inhaalslag te realiseren door de huidige bedrijfslocatie aan de Tussenlanen te verhuizen naar de Dijklaanlocatie. Uit oogpunt van financiële haalbaarheid is dit slechts mogelijk als op de locatie aan de Tussenlanen 20b vier nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.

Uit het onderzoek vanuit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt is gebleken dat het voor de Dijklaan een aanzienlijke verbetering betekent als een belangrijk deel van het leegstaande bedrijventerrein weer tot leven komt en heringericht gaat worden. Dit geldt eveneens voor de Tussenlanen, het bedrijf levert momenteel een aanzienlijke aanslag op de gewenste beeldkwaliteit van het gebied. Mits met een aantal genoemde beeldkwaliteitsaspecten rekening wordt gehouden is het vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord daar vier woningen te realiseren.

© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl