

Landschappelijke inpassing Friesian Horse Stables "Frysk-Andaluz"
Locatie Provincialeweg 7d te Mijnsheerenland



9-8-2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Projectbeschrijving	4
2.1 Foto's plangebied	4
2.2 Ligging plangebied	6
2.3 Historische situering	7
2.4 Situering binnen gebiedsprofiel	8
3. Nieuwe situatie	10
3.1 Programma	10
3.2 Uitgangspunten schetsontwerp	11
3.3 Schetsontwerp landschapsplan	12
3.4 Architectonische uitwerking	14
3.5 Beplanting en referenties	15
Bronvermelding	18
Colofon	19

1. Inleiding

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de landschappelijke inpassing van het perceel gelegen aan de Provincialeweg 7d in Mijnsheerenland.

Aanleiding

Op de locatie aan de Provincialeweg 7d (hierna te noemen plangebied) heeft de heer L. Flier (hierna te noemen: initiatiefnemer) vergevorderde plannen om op deze locatie zijn bestaande bedrijf uit te breiden.

Hierbij speelt ook de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een belangrijke rol. Aan B4o is gevraagd om een landschappelijk schetsontwerp te vervaardigen waarin de toekomstige landschappelijke inpassing van het plangebied inzichtelijk wordt.

Doel

Het doel van het voorliggende rapport is:

- Weergeven van de huidige situering van het plangebied.
- Analyseren van de ruimtelijke huidige situering van het plangebied.
- Vaststellen en weergeven van een schetsontwerp.

In het schetsontwerp dient de aansluiting op bestaande landschapskarakteristieken naar voren te komen, waarbij rekening is gehouden met de relevante (beleids)randvoorwaarden en met eisen en wensen van de initiatiefnemer. Het landschapsplan vormt daarbij de basis voor verdere uitwerking en overleg met betrokken partijen.

2. Projectbeschrijving

2.1 Foto's plangebied



Zicht op het voorzijde erf vanaf de parallelweg langs de Provincialeweg 7d.



De fokkerij en handelstal met daarvoor parkeergelegenheid



Zicht op het westen vanaf het erf.

Foto's plangebied



Zicht op het erf vanaf de Provincialeweg.



Zicht op buitengebied vanaf de noordkant van het erf



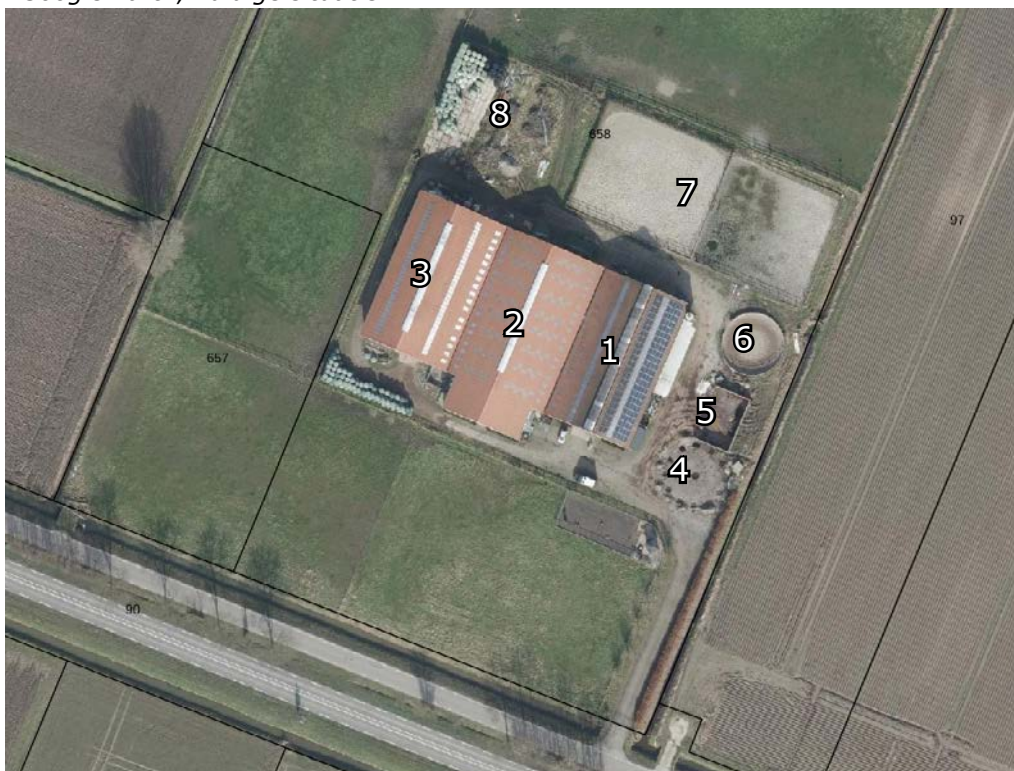
Westkant van het erf.

Projectbeschrijving

2.2 Ligging plangebied



Uitsnede topografische kaart en overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie



Het plangebied in de Hoeksche Waard is gelegen aan de Provincialeweg 7d in het buitengebied van Mijnsheerenland, in de gemeente Binnenmaas. In de afbeeldingen hiernaast is de planlocatie aangegeven met een rode cirkel. Het plangebied is bereikbaar via een oprijlaan en ligt naast een ventweg voor bestemmingsverkeer met daarnaast de provincialeweg (N217). Het plangebied omvat een agrarisch bedrijf, welke de initiatiefnemer uit wil breiden.

Op de luchtfoto hiernaast is het paardenfokbedrijf met een geitenhouderij zichtbaar. Het perceel bevat nu drie bedrijfsgebouwen.

- 1) Paardenstallen
- 2) Overdekte manege (binnenbak)
- 3) Geitenstallen

Andere elementen binnen het perceel zijn;

- 4) Stapmolen voor de paarden
- 5) Vaste mestopslag
- 6) Longeerbak voor de paarden
- 7) Twee buitenbakken voor de paarden
- 8) Opslag kuilvoer, hoofdzakelijk in balen

Projectbeschrijving

2.3 Historische situering

Historische kaartbeeld

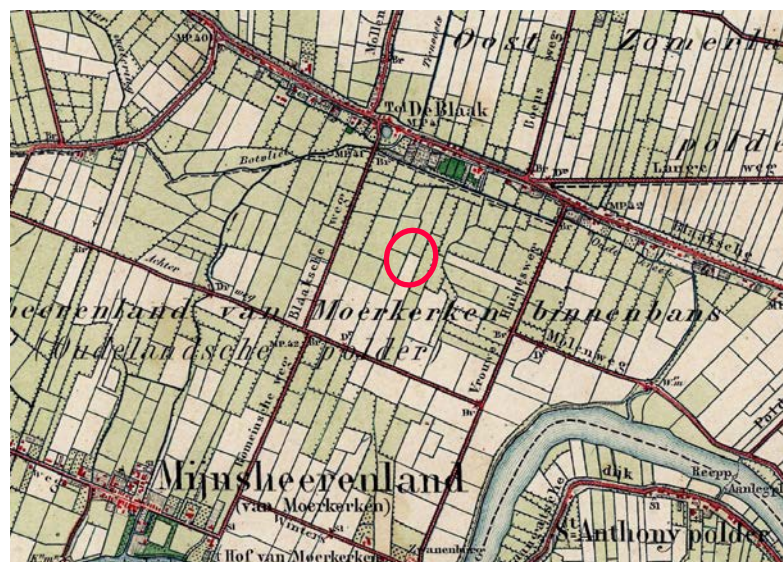
Hiernaast is het plangebied aangegeven met een rode cirkel binnen verschillende historische kaarten.

In de analyse van deze kaarten is duidelijk zichtbaar dat het landelijk gebied van Binnenmaas een open polderlandschap is. Zowel de schaal van de polders en de verkaveling bepalen de karakteristiek van het gebied. Ook het dijkenspatroon geeft een beeld van het ontstaan van het landschap.

Deze structuur van een open met veel langgerekte verkaveling met sloten zoals die rond 1900 al te zien was, is in de huidige situatie nog steeds goed herkenbaar aanwezig in het landschap.

De Binnenbedijkte Maas, ook wel de 'Binnenmaas' genoemd, is een overblijfsel van een oorspronkelijke loop van de Maas en is in het huidige landschapsbeeld een op zichzelf staand meer in de Hoeksche Waard.

1900



1985



1960



2015



Projectbeschrijving

2.4 Situering binnen gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland

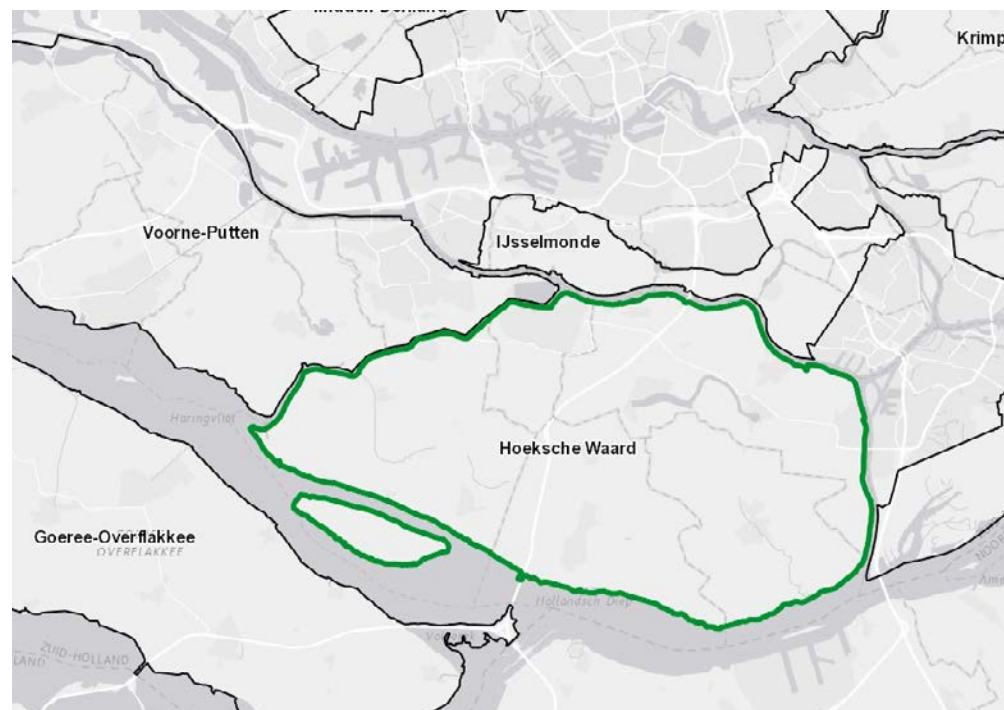
De provincie Zuid-Holland maakt werk van kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Met de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking van deze kwaliteitskaart worden in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden de "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit" opgesteld. Elk gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Of te wel een antwoord op de vragen: 'wat is er', 'wat speelt er', 'wat is waardevol' en 'wat willen we daarmee'. Het gebiedsprofiel is samen met gemeenten en andere gebiedspartners opgesteld.

Gezamenlijk is bepaald wat karakteristiek is voor de streek en wat de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit is. Met het formuleren van kwaliteitscriteria wordt de eerste stap gezet naar het maken van mooie, functionele en duurzame plannen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

De situatie van het plangebied is binnen het gebiedsprofiel Hoeksche Waard geprojecteerd. Aandachtspunt ten aanzien van de landschappelijke inpassing vormt het thema 'linten blijven linten'.

Binnen het gebiedsprofiel wordt de karakteristiek als volgt beschreven;

De Hoeksche Waard is een van de belangrijkste landbouwgebieden van Nederland. De grootschalige, grondgebonden landbouwbedrijven zijn typerend voor het eiland en belangrijk voor het behoud van het open landschap. De boerenerven zijn daarmee een essentieel onderdeel van het landschap. De erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. De erven langs de dijk zijn vaak omringd door dichte beplanting, terwijl de erven in de polder open en bloot in het landschap liggen. De reeksen van erven aan dezelfde weg vormen een boerenervenlint.

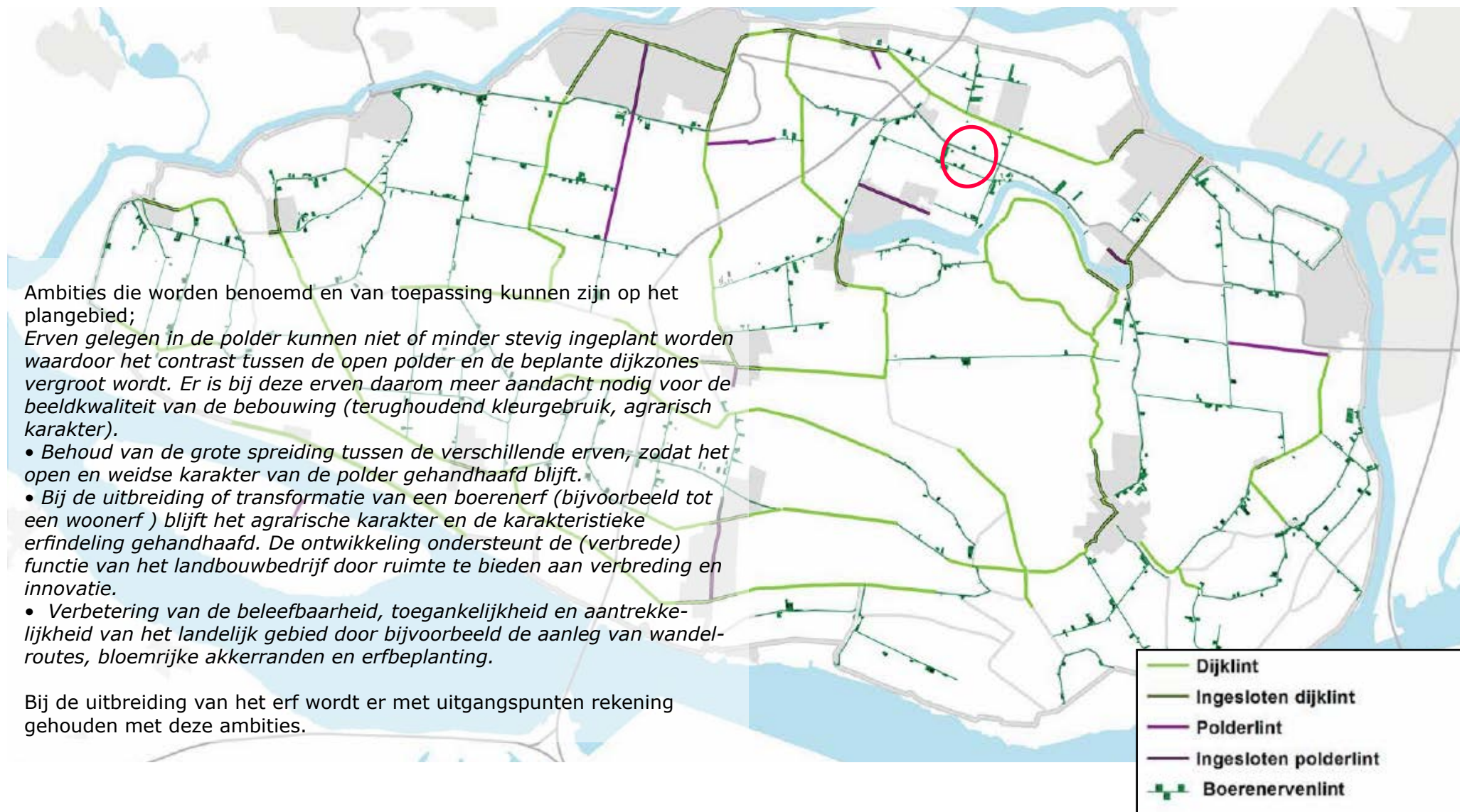


Kaart situering gebiedsprofiel Hoeksche Waard

De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, duurzaamheid (waaronder bloemrijke agroranden), innovatie en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zullen gevolgen hebben voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.

Boerenervenlint

Situering binnen gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland



Nieuwe situatie

3.1 Programma



luchtfoto met de kadastrale situatie en beoogde ligging nieuwbouw

Vanuit de gewenste ontwikkelingen is het volgende programma voortgekomen:

A) Nieuwe bedrijfswoning ten behoeve vóór het bedrijf.

B) Twee nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze worden tegen elkaar aan gebouwd en worden gebruikt voor het opslaan van hooi en stro en voor het stallen van werktuigen. De stijl van de nieuwe gebouwen sluiten volledig aan bij de bestaande bebouwing.

Het gebruik van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. Elk gebouw heeft een afmeting van ongeveer 20 meter breed en 40 meter lang. Deze afmeting komt overeen met de bestaande bebouwing.



luchtfoto met de ligging van de transportleiding

Aan de noordzijde van het erf ligt een Ruw water transportleiding van Evi-des. Op deze leiding is een zakelijk recht gevestigd met een zakelijk recht strook van 5 meter breed aan noordelijke zijde en 8 meter breed aan de zuidelijke zijde van de leiding. Deze zone moet vrij blijven van obstakels. Dit betekent dat ook nieuwe bouwwerken buiten deze zone moet blijven.

Nieuwe situatie

3.2 Uitgangspunten schetsontwerp

Oriëntatie en positie bouwmassa



De nieuwe stal staat evenwijdig gecentreerd in het verlengde van de bestaande stallen. Hierdoor blijft het erf compact en aaneengesloten. Aan de noordkant kan er ook geen nieuwe bebouwing bijkomen vanwege de daar aanwezige ondergrondse leiding. Omdat het middelste reeds bestaande gebouw iets naar voren uitsteekt (richting het zuiden), doordat hier een kantine/kantoor ervoor bijaan is gebouwd, is de nieuwe woning in lijn voor de bestaande stal gesitueerd. Hierdoor blijft het zicht vanuit het kantoor en de kantine naar de zuidkant bestaan.

De kaprichting van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de kaprichting van de bestaande bebouwing. De ligging van de nieuwe gebouwen past binnen de hiërarchie van de bestaande bouwvolumes waarbij de nokrichting van de volumes haaks op de weg staan. De nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm en dient in kleur en materiaalgebruik afgestemd te worden op de bestaande bebouwing. Hier wordt bij de architectonische uitwerking verder op in gegaan.

Eenheid binnen het erfensemble



Het erfensemble met nieuwe bebouwing krijgt een landschappelijke inpassing door nieuwe beplanting langs de randen. De bedrijfswoning krijgt een aparte tuin aan de voorzijde met aan de oostkant een hoogstamfruitboomgaard. Door een gevarieerde beplanting wordt het beeld van het enigzins solitair liggend bedrijf met 'harde' randen verzacht. Aan de westkant wordt er een bomenrij als singel doorgezet aansluitend op reeds bestaande beplanting. Om de noodzakelijke (natuurlijke) ventilatie voor dieren in de naast gelegen stal niet te belemmeren krijgt deze bomenrij geen onderbeplanting. Een representatieve voorzijde krijgt begeleiding van bomen langs de erfrand. Dit beeld wordt verder versterkt door een haag langs de rand van het erf en oprit aan te planten. Ten noorden van de aanwezige ondergrondse leiding aan de noordzijde komt er een nieuwe bomensingel. De houtsingel aan de oostzijde wordt aangeplant met streekeigen heesters verspreid binnen een singel. Dit zorgt voor een toename van de biodiversiteit bij het erf.

Nieuwe situatie

3.3 Schetsontwerp landschapsplan 1:2000

Legenda

Bebouwing

1. Paardenstallen bestaand
2. Overdekte manage bestaand
3. Stallen bestaand
4. Stallen nieuw
5. Bedrijfswoning nieuw

Erfinrichting

6. Stapmolen voor de paarden
7. Vaste mestopslag
8. Longeerbak voor de paarden
9. Buitenbakken voor de paarden
10. Erfverharding

Nieuwe beplanting

12. Wilgen
13. Elzen
14. Linde
15. Singel met heesters
16. Haag (laag)
17. Fruitbomen (hoogstam)

Overige

18. Bomen bestaand langs oprit
19. Nieuwe oprit woning door boomgaard
20. Haag langs bestaande bedrijfs oprit
21. Watergang
22. Stippellijn zwart bestaand bouwvlak

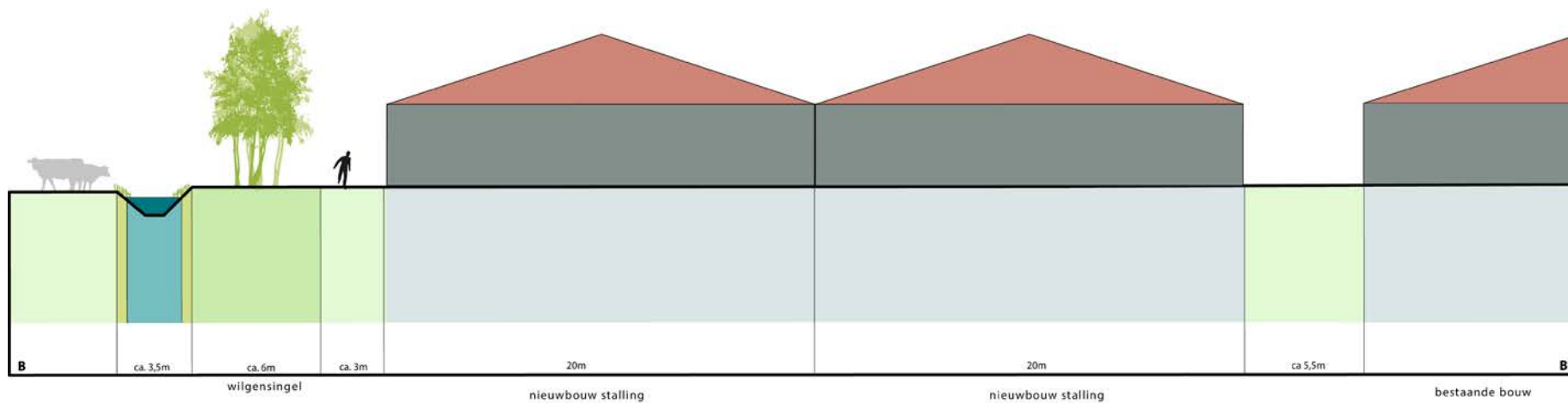


B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling



Nieuwe situatie

Principe doorsneden



3.4 Beeldkwaliteit architectuur

Nieuwe bebouwing algemeen

Voor het ontwerp van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de situering binnen de omgeving en de oriëntatie t.o.v. de bestaande bebouwing. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 3.2. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar een boerenerf. De dienstwoning staat binnen het bestaande bouwvlak naar voren geschoven op het erf met een eigen (sier)tuin en ernaast gelegen boomgaard. Daarachter zijn de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel. De grootte en vorm van de aangeduide dienstwoning is indicatief, hiervoor liggen de exacte regels vast in het bestemmingsplan.

Nieuwe bedrijfsbebouwing

Door de nieuwe bebouwing qua vorm, kleur en materiaalgebruik af te stemmen op de reeds aanwezige bebouwing op het erf, ontstaat er eenheid. De vormgeving en het materiaalgebruik zal in de uitwerking van de bouwtekeningen verder naar voren komen.

Oriëntatie: De bedrijfsbebouwing staat evenwijdig aan de bestaande bebouwing op het erf.

Vorm: De bebouwing is eenvoudig van vorm.

Materiaal en kleurgebruik: Materialen en kleuren zijn afgestemd op de bestaande bebouwing.

Nieuwe dienstwoning

Uitstraling dienstwoning:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.
- De bebouwing kan als individueel en afwisselend ontworpen worden.

Vorm dienstwoning:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm en volume en is samenhangend vormgegeven.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Zoveel mogelijk inpanidige bergingen.

Oriëntatie dienstwoning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de Provincialeweg en de oprit.
- Blinde gevels aan de zijde van de Provincialeweg is niet gewenst.

Materiaal en kleurgebruik dienstwoning:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gebruik maken van landelijke of traditionele (donker, gedekte) kleuren. Kleuren in het spectrum lichtgrijs-antraciet/zwart en/of natuurlijke houtkleurtinten-bruin-rood/bruin.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas.
- Dakbedekking met keramische pannen, zink en/of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woning onder architectuur ontworpen wordt en daarin een eigentijdse uitstraling krijgt passend bij de bestaande bebouwing.

Detailering dienstwoning:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Uitgangspunten bijgebouwen bij dienstwoning (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Vergunningsvrije bergingen mogen worden geplaatst, onder voorbehoud dat deze aansluiten op de kwaliteitseisen uit dit beeldkwaliteitsplan en qua materiaal en/of uitstraling aansluiten op de architectuur van de woning.

Nieuwe situatie

3.5 Beplanting en referenties

Binnen de polder is weinig opgaande beplanting te vinden. De aanwezige beplanting is overwegend gekoppeld aan de (dijk)linten en de boerenerven. Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

Binnen het plangebied zal de beplanting ook gekoppeld worden aan het boerenerv. Een goede erfbeplanting is van groot belang voor de landschappelijke inpassing van het agrarische bedrijf. Beplanting en bebouwing gaan samen op en zorgen voor een erfensemble.



Legenda

- Sa)** Salix (wilg), Sa1- 6 stuks, Sa2- 12 stuks, Sa3 - 29 stuks, totaal 46 stuks, maat stamomtrek 16-18 cm.
- Ag)** Alnus glutinosa (els), totaal 16 stuks, maat stamomtrek 16-18 cm.
- Tc)** Tilia cordata 'Rancho' (linde), totaal 4 stuks, maat stamomtrek 20-25 cm.
- HF)** Hoogstam fruitbomen, Diverse soorten, appel, peer, pruim
Totaal 14 stuks, exacte soorten nader te bepalen

Si) Houtsingel

Er is gekozen voor een houtsingel van 3 meter breed bestaande uit alleen struikvormers. Aanplant dient plaats te vinden in rijen met een plantafstand van 1,50 bij 1,50 meter. De rijen verspreidt t.o.v. elkaar situeren zodat er een 3 hoeksverband ontstaat tussen de toe te passen soorten. Soorten aanplanten in groepen van 5 stuks per soort.

Soorten - eindhoogte - aanplanthoogte

- Corylus avellana (hazelaar) – 20% - 3-6 m - H 60-100 cm.
- Cornus sanguinea (rode kornoelje) – 20% - 4 m - H 60-100 cm.
- Crataegus laevigata (tweestijlige meidoorn) - 20% - 2-5 m - H 60-100 cm.
- Rhamnus cathartica (wegedoorn) – 20% - 5 m - H 60-100 cm.
- Ribes rubrum (rode bes) – 20% - 1,5 m - H 60-100 cm.

Fs) Haag

Langs de rand van het voorerf en langs de rand van tuin van de nieuwe dienstwoning en langs de oprit een bladhoudende haag.
Soort: Fagus sylvatica (beuk), 80-100 cm, 5 st/m1.

Algemene informatie houtsingel aanleg en beheer

Een houtsingel is een brede landschappelijk waardevolle afscheiding, vaak ook tussen weilanden, die bestaat uit bomen en struiken. Een houtsingel is een lijnvormig landschapselement van ca. 4 tot maximaal 20 meter breed.

Algemene plantinstructie Houtsingel

1. Het aanplanten van de singel kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Gebruik inheems plantmateriaal, wat passend is in de streek.
2. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor 3-jarig bosplantsoen met de maat 60- 80 cm hoogte.
3. De te beplanten oppervlakte dient te worden bewerkt, dit kan door frezen en/of planten in bewerkte grond.
4. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier voorkomt u dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.
5. Let op dat u niet te diep plant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel. Steek een gat (houd de grond op de schop), plaats het plantsoen zo dat alleen de wortels in het gat zit ten. Gooi de grond weer in het gat, terwijl u het plantsoen vasthoudt. De grond iets aanduwen.
6. Indien u niet direct alle bomen en/of struiken kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen en/of struiken tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

Specifieke aanplantinstructie

1. Plant de houtsingel of houtwal in rijen aan met een plantafstand van bij voorkeur 1,50 bij 1,50 meter.
2. Boomvormers dient u in het midden van de singel aan te planten, struiken aan de randen.

Instructies na aanplant

1. Plaats een afrastering op 2 meter afstand van de houtsingel, om de nieuwe aanplant tegen vraat door vee te beschermen.
2. Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element zoveel mogelijk onkruid vrij.

Beheerinstructies

Goed onderhouden houtwallen en houtsingels bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk.

De meeste houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit.

Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet.

Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn.

Bron: landschapsbeheergelderland.nl

Referenties beplanting

Enkele referenties voor de nieuw in te passen beplanting



Houtsingel als gevarieerd streekeigen beeld



Houtsingel met meidoorn



Beukenhaag bij representatieve voorzijde



Houtsingel als gevarieerd streekeigen beeld



Alnus glutinosa, gewone els



Tilia cordata 'Rancho'

Bronvermelding



Referentie hoogstam fruitbomen

Bronvermelding

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard
H+N+S Landschapsarchitecten en Enno Zuidema
Stedebouw, i.o.v. Provincie Zuid Holland, 2013

Principeverzoek wijziging bestemmingplan
Provincialeweg 7d 3271 LW Mijnsheerenland
Countus accountants + adviseurs, Markelo 2015

Google maps + Google streetview

Topotijdreis.nl
Landschapsbeheergelderland.nl

Colofon

Landschappelijke inpassing ten behoeve van de inpassing
Provincialeweg 7d te Mijnsheerenland is vervaardigd door:



E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In opdracht van:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2,
8025 AV Zwolle

Datum: 9-8-2022