Landschappelijke inpassing van bedrijfslocatie Kweldamweg 1 te Molenaarsgraaf

26 APRIL 2021

In opdracht van: Van den Heuvel - Ontwikkeling en Beheer b.v.

LAGENDIJK tuin- en landschapsarchitecten

Oog voor buitenruimten

Landschappelijke inpassing van bedrijfslocatie Kweldamweg 1 te Molenaarsgraaf

26 APRIL 2021

I.o.v. Van den Heuvel - Ontwikkeling en Beheer b.v.

Is voorbereid door:
Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.
Postbus 67
2860 AB Bergambacht

0182 357077
info@lagendijkTLarchitecten.nl
lagendijktlarchitecten.nl

Inhoud

- **Inleiding** 7

- **Inventarisatie / analyse** 9
  - Projectgebied in wijdere omgeving 10
  - Projectgebied ingezoomd en kadastraal 11
  - Fotobeelden bestaande situatie 12
  - Ruimtelijk kwaliteitskader Molenwaard 15
  - Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur 16
  - Landschappelijke kwaliteit 18

- **Aanbevelingen** 25
  - Bestaande situatie 26
  - Nieuwe situatie met daarop doorsnede aangegeven 27
  - Doorsnede A, B en C 28
  - Bestaande en nieuwe situatie 32
  - Aanzicht 1 en 2 35
  - Oppervlakte opslag en groen 36
  - Erfbeplanting 39
  - Referentiebeelden beplanting 41

- **Conclusie** 43

Inleiding

Aanleiding

Opdrachtgever Van den Heuvel - Ontwikkeling en Beheer b.v. heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opdracht gegeven te onderzoeken of de landschappelijke inpassing van de kavel op verantwoorde wijze is uitgevoerd omdat daar vraagtekens bij worden geplaatst. Dit heeft verband met de op handen zijnde bestemmingsplantechnische splitsing van de bedrijven op de huidige locatie.

Het perceel ligt ingesloten tussen de Provincialeweg N214 en de Kweldamweg te Molenaarsgraaf (gemeente Molenwaard) in het hart van de Alblasserwaard. De huidige bebouwing op de percelen bestaat uit een ligboxenstal met bedrijfsloodsen, bedrijfswoning en erf dat voor een belangrijk deel voor opslag van goederen en veevoeder wordt gebruikt. Er is sprake van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de reeds bestaande situatie.

Het complex is nu een opvallende verschijning in het veenweide gebied en heeft wat gebiedsvreemde eigenschappen.

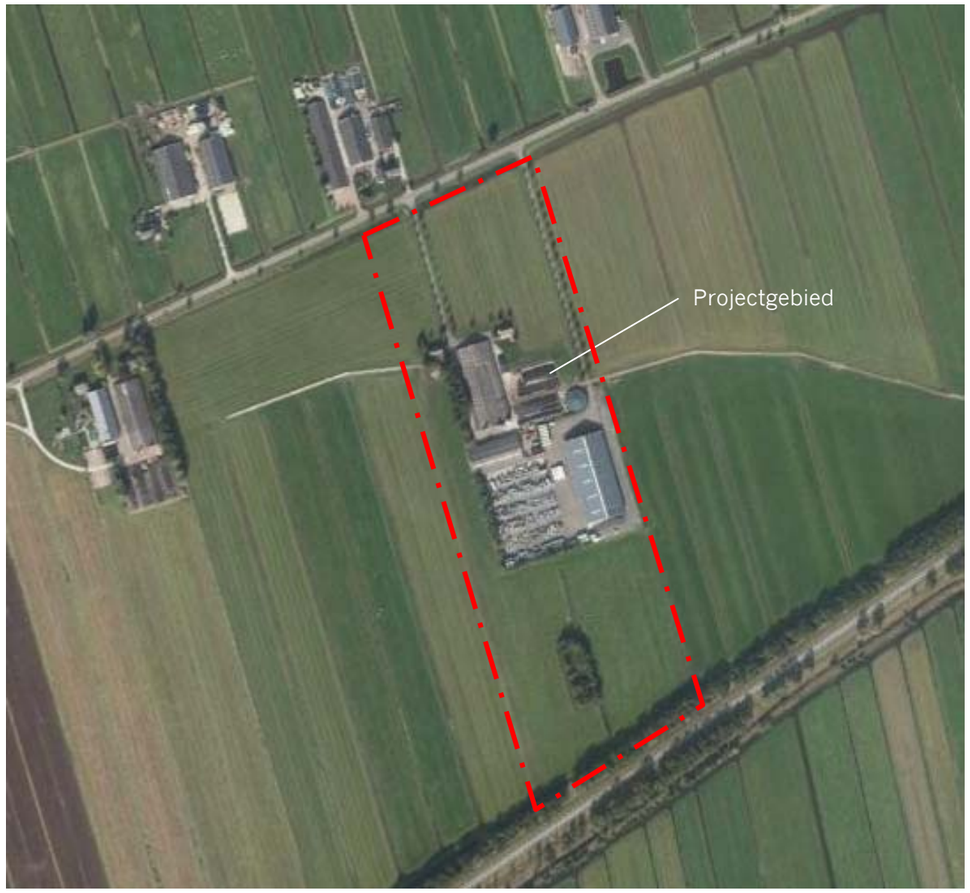
Doelstelling

Doelstelling is de verschijningsvorm van het gebied met de deels gebiedsvreemde eigenschappen aan te passen, dusdanig dat een situatie ontstaat die vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is.

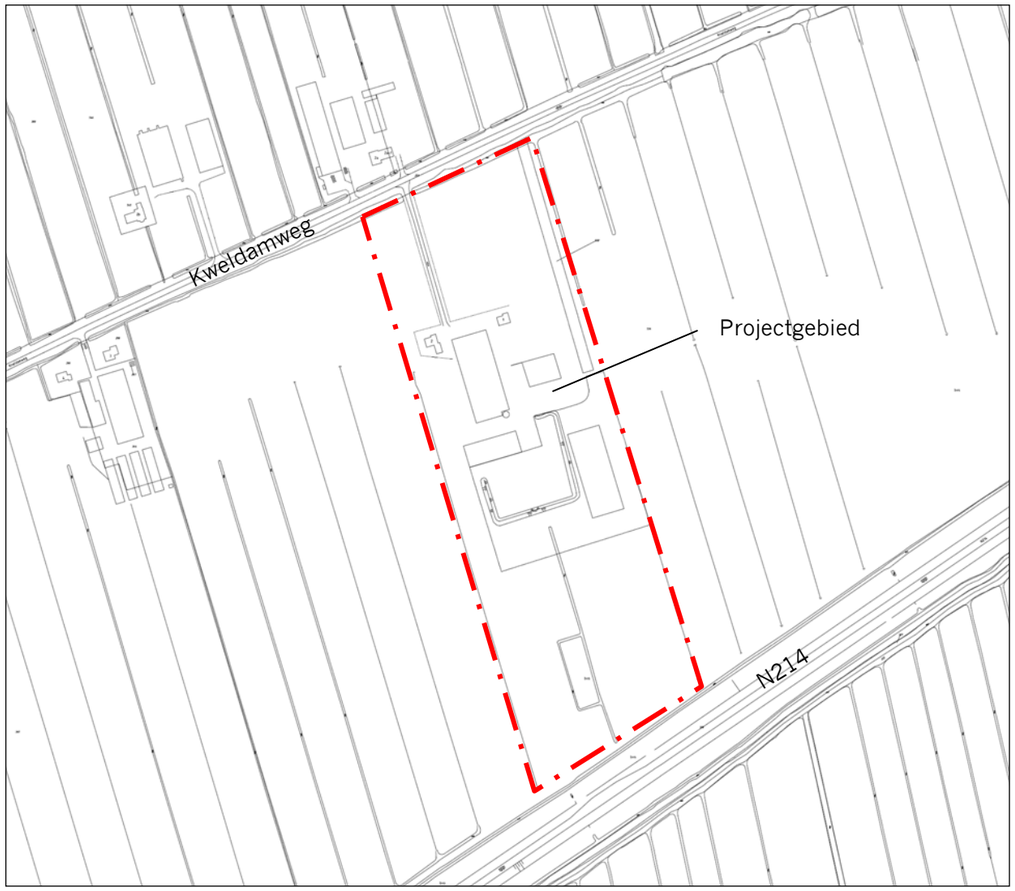
Aanpak

Via een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning en de analyse van verschillende landschappelijke aspecten wordt een beoordeling gegeven over de mogelijkheden die het gebied geeft en de maatregelen die genomen kunnen worden om de doelstelling te bereiken.

Luchtfoto van wijdere omgeving (Ruimtelijke plannen)



Projectgebied ingezoomd (Ruimtelijke plannen)



Kadastrale ondergrond met GBKN

Projectgebied gezien vanuit oosten

Kweldamweg in westelijke richting

Woningen en schuren op projectlocatie

Projectgebied met links op de foto de provinciale weg N214

Bomenlanen langs toegangsweg naar bedrijf

Westzijde van projectgebied

Oostzijde projectgebied, open slagenlandschap

Projectgebied gezien vanaf Kweldamweg

Westzijde van projectgebied, grotendeels groene inpassing

Schrale bufferbeplanting in een smalle taludstrook langs oostzijde perceel

Schrale bufferbeplanting langs westkant perceel

Westkant perceel, bestaande schuur niet ingekleed in bufferbeplanting

Schrale bufferbeplanting langs zuidzijde perceel

Schrale bufferbeplanting westkant perceel, beplantingsstrook te smal en weinig tot geen onderbegroeiing

Schrale bufferbeplanting langs westzijde perceel

Schrale bufferbeplanting achterzijde perceel, zuidzijde kijkende in oostelijke richting. Opslagterrein momenteel leeg

Schrale bufferbeplanting westkant perceel

Schrale bufferbeplanting langs perceel, zuid– en westzijde

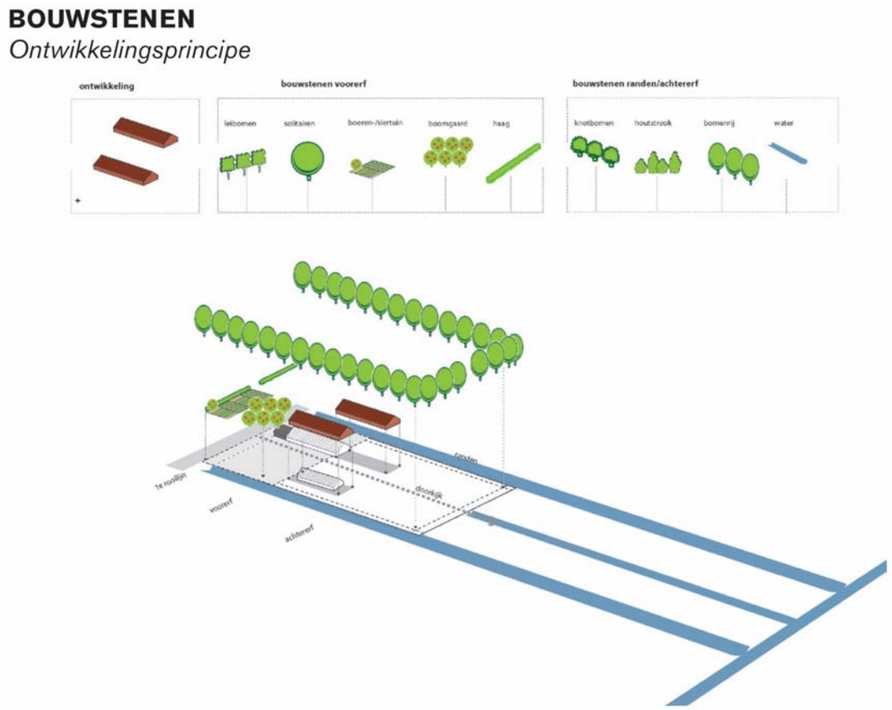
Schrale bufferbeplanting, struik– en boomvormers mager, westzijde

Projectgebied van een afstand

Bossage op achterliggend land, goed voorbeeld van samenspel
boom en struikvormers

Ruimtelijk kwaliteitskader Molenwaard

Gemeente Molenwaard heeft voor de inpassing van o.a. grootschalige agrarische complexen in de nieuwe Linten een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld middels het Molenwaards Kookboek.
Uit de inventarisatie en analyse blijkt dit project niet te voldoen aan een aantal aspecten, met name de zichtbaarheid van de opslag op het terrein van buitenaf. Doelstelling is om zoveel mogelijk aan de visie te voldoen en corrigerende maatregelen voor te stellen.



Richtlijnen

Landschappelijke patronen

- sluit aan op verkavelingsrichting en landschapskarakteristieken
- behoud de openheid in het achterland en eventuele zichtlijnen
- behoud poldersloten en streekeigen landschapselementen

Uitstraling

- ontwikkel de boerderijen als groen omzoomde agrarische eilanden in een open landschap
- pas de maat en schaal aan op erfafmetingen in de directe omgeving
- ontwikkel de boerderij trots en zelfbewust, stoer en eigentijds
- wees terughoudend in kleur- en materiaalgebruik
- behoud het agrarische karakter van de ruilverkavelingslinten, indien er agrarische bebouwing vrijkomt deze omvormen tot agrarisch land en voegen bij de naastgelegen agrarische bedrijven
- verplaats een bedrijf naar een bedrijventerrein wanneer de maat en schaal te groot wordt

Inpassingsmaatregelen

- zorg voor voldoende afstand tussen de boerderijen
- sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling
- herstel waar mogelijk het slagenlandschap door een nieuwe sloot langs de kavel in te passen
- geef het erf voldoende maat, opdat in de toekomst eventuele nieuwe functies / uitbreidingen ook op het erf kunnen worden gesitueerd
- omkader het erf met een dichte singel van streekeigen inheemse beplanting, maar houdt aan de voorzijde zicht op de boerderij
- plaats de boerderij dicht aan het lint
- ontwikkel representativiteit naar de straatzijde, met een meer gedetailleerd woonhuis en een aantrekkelijk voorerf
- realiseer nieuwe schuren in dezelfde lijn als de bestaande schuren achter op het erf met zadeldak(en) en flauwe dakhelling

Referentiebeelden

Zorg voor een landschappelijke omkadering met voldoende maat

Plaats nieuwe schuren in de tweede lijn achter op het erf

Zorg voor een stoere eigentijdse vormgeving

Investeer in een aantrekkelijk voorerf

Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur

De Kweldamweg kan worden gekarakteriseerd als een buurtweg/bebouwingslint t.b.v. de landbouw/veehouderij. De boerderijclusters worden ontsloten via de Kweldamweg en liggen daar min of meer met een gelijke rooilijn afstand van verwijdert.

Een uitzondering daarop vormt de projectlocatie Kweldamweg 1, deze ligt daar relatief ver van verwijdert. Dit geldt ook voor de korrelgrootte van de boerderijclusters deze zijn van een min of meer gelijke grootte met uitzondering van het projectgebied. Deze is qua omvang aanzienlijk veel groter dan de andere clusters.

Het landschapstype is het slagenlandschap, gekenmerkt door lange lengtesloten met dwarssloten. De breedte van de kavels zijn op hoofdlijnen gelijk met uitzondering van het projectgebied, daar is sprake van kavelverbreding en de toepassing van greppels.

De erfbeplanting bij de boerderijclusters varieert van vrijwel niet aanwezig tot compleet ingebed in erf- en singelbeplanting. Het projectgebied vormt daarbij een gemiddelde, te weten de westzijde matig dicht beplant tot nagenoeg niet aan de zuid- en oostzijde. De eigenaar van het projectgebied heeft gekozen voor een laanbeplanting langs de ontsluitingswegen tussen de Kweldamweg en de boerderijcluster mede door de grotere afstand daartussen. Hiermee onderscheid het projectgebied zich t.o.v. de andere clusters en krijgt daardoor een vrij statige uitstraling en een beperking van de oost-west zichtlijnen. Het projectgebied manifesteert zich als één cluster.

Concluderend kan worden gesteld dat het projectgebied afwijkt van de andere boerderijclusters op de volgende punten: grootte, ligging t.o.v. de buurtweg en de kavelbreedtes. Het is van belang dat de uitstraling van één cluster blijft bestaan ondanks het feit dat daarbinnen er mogelijk twee bedrijven actief zijn.

Luchtfoto (Bing maps) met projectgebied en erfclusters.

Open veenweidegebied met prominent aanwezige loods gezien vanaf de Kweldamweg.

Projectgebied gezien vanuit noordoosten, met weinig erfbeplanting. Rechts op de foto de Kweldamweg. Verschil in rooilijnen valt op.

Laanbeplanting langs de ontsluitingswegen, beperken oost-west zichtlijnen.

Laanbeplanting langs ontsluitingswegen en een duidelijk zichtbare bedrijfsloods aan de oostzijde van het projectgebied.

Projectgebied gezien vanaf provincialeweg N214 met prominent aanwezige loods en open erf.

Landschappelijke kwaliteit

De boerderijcluster is een opvallende verschijning in het landschap in meerdere opzichten. Voorbeelden zijn de schaal en ligging in het landschap. Daarnaast is er ook de verschijningsvorm. De stal en loodsen sluiten aan bij de karakteristiek van de landbouwclusters rondom. Wat afwijkt is de technische invulling op en rond het erf en met name de RVS installaties, deze springen eruit. Het verdient aandacht vanuit beeld-kwaliteitsoogpunt
daar aandacht aan te besteden.

Het complex samen met de boomlanen er naar toe, geven het complex een statige uitstraling.
Dit is tamelijk uniek voor een boerderijcluster in het slagenlandschap. Het zou ook de entree naar een buitenplaats of landgoed kunnen zijn. Wellicht biedt dit aanknopingspunten bij de verdere invulling.
Ten aanzien van de in de omgeving gelegen erfclusters is de aanwezigheid van erfbeplanting wisselend. Het valt op dat beide clusters qua erfbeplanting te wensen over laat aan de vier zijden van het complex in meer of mindere mate. Het projectgebied van nr.1 sluit niet aan bij deze constatering.

Erfbeplanting aan de zuidzijde van de Kweldamweg rondom de boerderijcluster van nr. 3 en 4 vormt een groene oase in het open veenweidegebied en draagt bij aan een coulissevorming.
De schaal grootte van het projectgebied staat in schril contrast met de relatief kleinere complexen elders in het gebied. Het is wenselijk het projectgebied te voorzien van meer erfbeplanting.

Aan de noordzijde ontbrekende erfbeplanting bij nr. 2 en staat daarmee schraal in de ruimte.

Landbouwschuur aan westzijde is deels omsloten door erfbeplanting.

Projectgebied gezien vanaf provincialeweg N214.

Rvs tanks duidelijk aanwezig in het landschap door ontbrekende erfbeplanting en geven een verrommeld aanzien.

Bomenlanen richting het complex met monumentale uitstraling.

Voorbeeld van erfbeplanting aan zuidzijde van de Kweldamweg (nr. 3 en 4).

Erfbeplanting aan noordzijde biedt zicht op het boerenbedrijf.

Vrijwel compleet ontbreken van erfbeplanting aan de oostzijde.

Zuidzijde tamelijk mager ingekleed met beplanting.

Landschappelijke kwaliteit *(vervolg)*

De erfbeplanting aan de noordzijde geeft een blik in het boerenbedrijf en daarmee de associatie met het agrarisch gebied. Een impressie meegeven van stallen met bedrijfswoning is vanuit beeldkwaliteits-oogpunt wenselijk, echter voor de kuilsilo´s geldt dat niet en deze verdienen inkleding met landschap-pelijke beplanting.

Dit geldt ook voor de oostzijde waar de RVS componenten de storende factor zijn. Het vrijwel compleet ontbreken van erfbeplanting is aan deze zijde het andere uiterste.

De erfbeplanting aan de zuidzijde is eveneens tamelijk mager en geeft zicht op een meer verrommeld erf. Het is wenselijk dit meer in te kleden. De beleving hiervan vindt plaats vanaf de N214. Ter hoogte van het complex is er bufferbeplanting aanwezig als dichte bermbeplanting, de optelsom biedt een goede buffering.

Westzijde tamelijk mager ingekleed met beplanting.

Landschappelijke kwaliteit gezien vanuit de lucht

Bufferbeplanting is mager, mede door slechte groeiomstandigheden, te smalle beplantingsstrook en te weinig struikvormers.

Bufferbeplanting is van voldoende niveau.

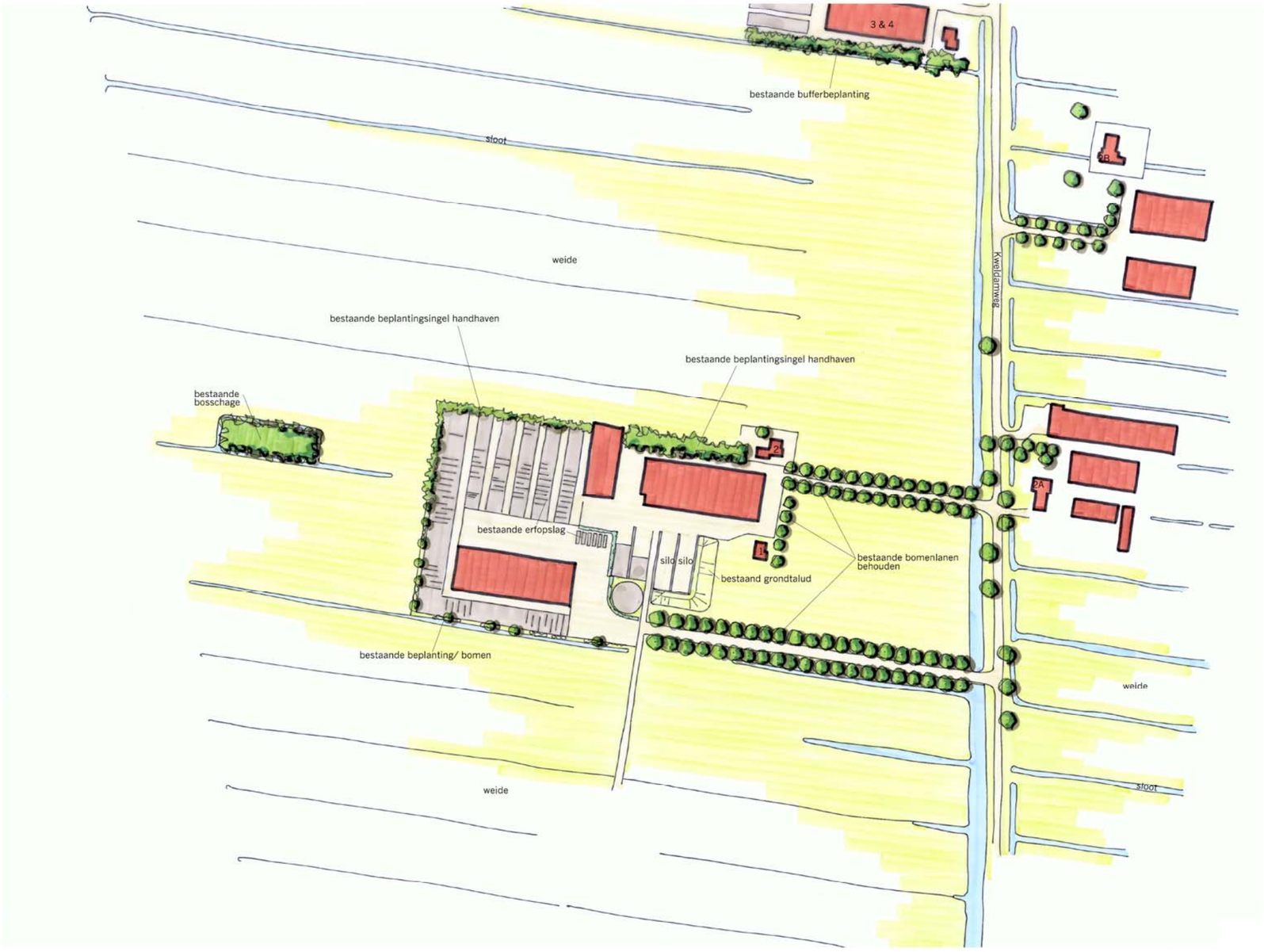
Verbrede bufferbeplantingsstrook in verbrede situatie met inmiddels aangebrachte jonge aanplant

Verbrede bufferbeplantingsstrook in verbrede situatie met inmiddels aangebrachte jonge aanplant

Buffer beplantingsstrook is te smal en mager qua effectiviteit, mede door slechte groeiomstandigheden

Bufferbeplanting is mager, mede door slechte groeiomstandighe-den, te smalle beplantingsstrook en te weinig struikvormers.

Verbrede bufferbeplantingsstrook in verbrede situatie met inmiddels aangebrachte jonge aanplant

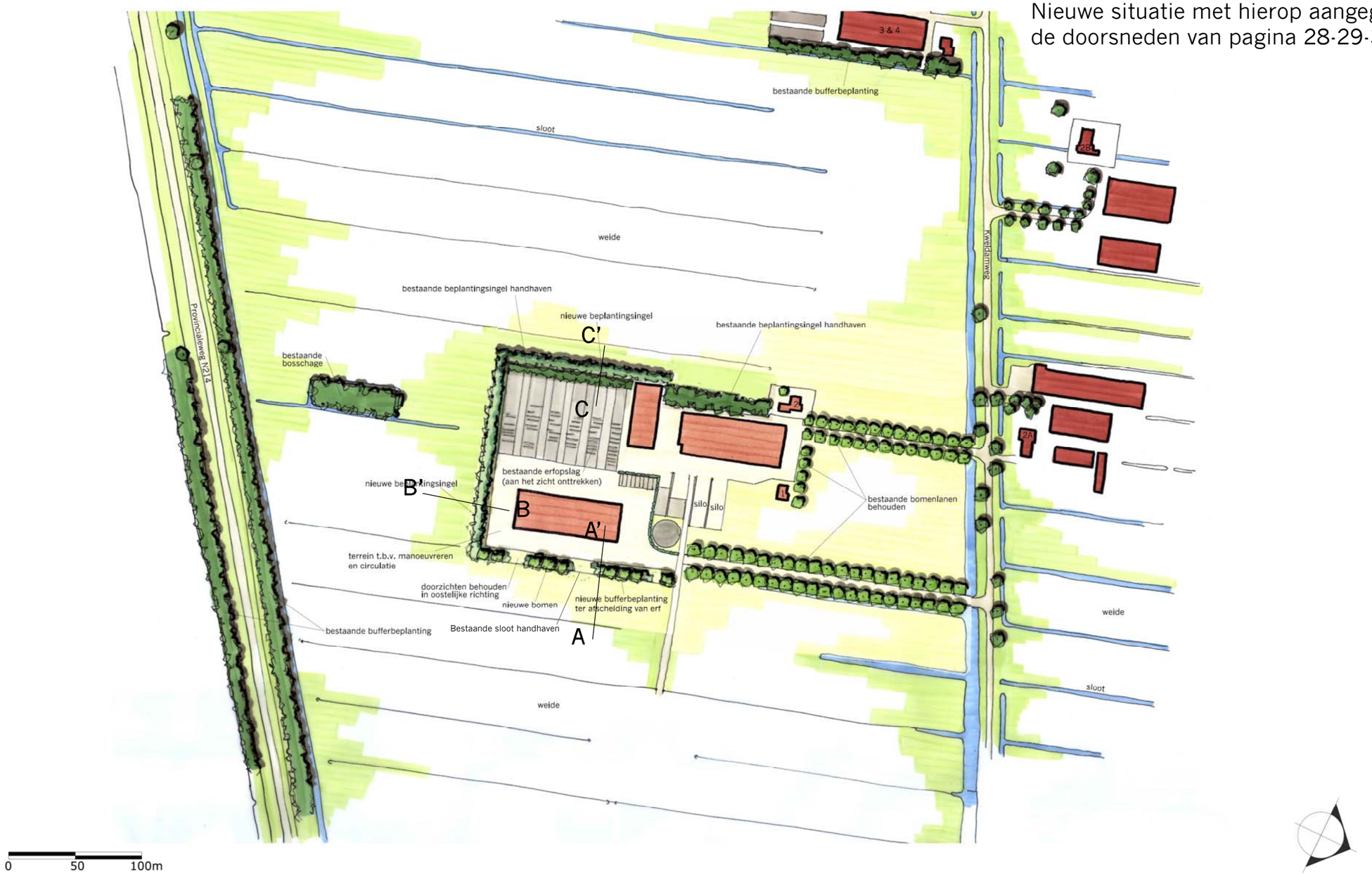


BESTAANDE SITUATIE KWELDAMWEG 1- TE MOLENAARSGRAAF

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 20 NOVEMBER 2017 - IN OPDRACHT VAN VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER B.V.

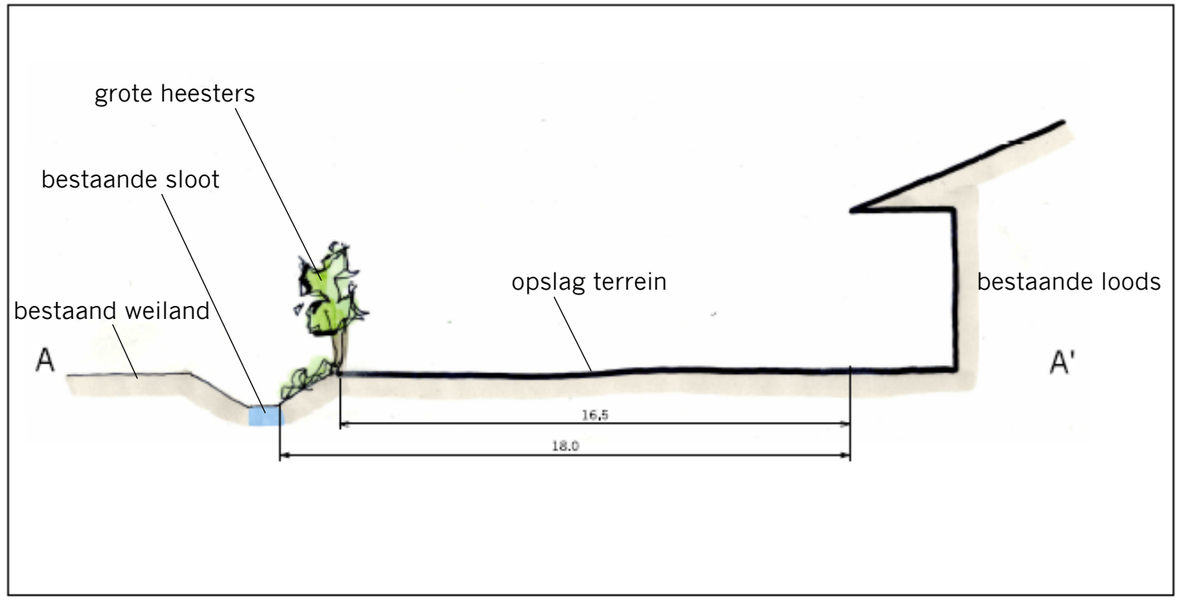
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077

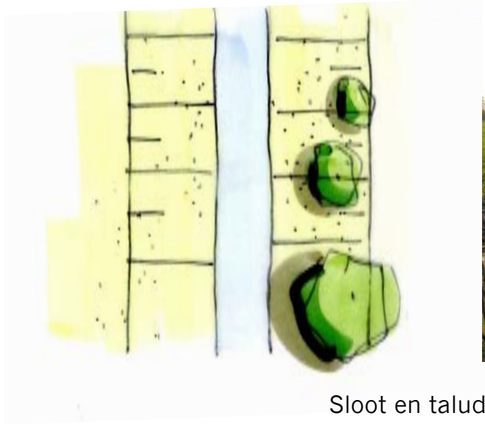
Nieuwe situatie met hierop aangegeven de doorsneden van pagina 28-29-30-31



INRICHTINGSSCHETS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KWELDAMWEG 1- TE MOLENAARSGRAAF

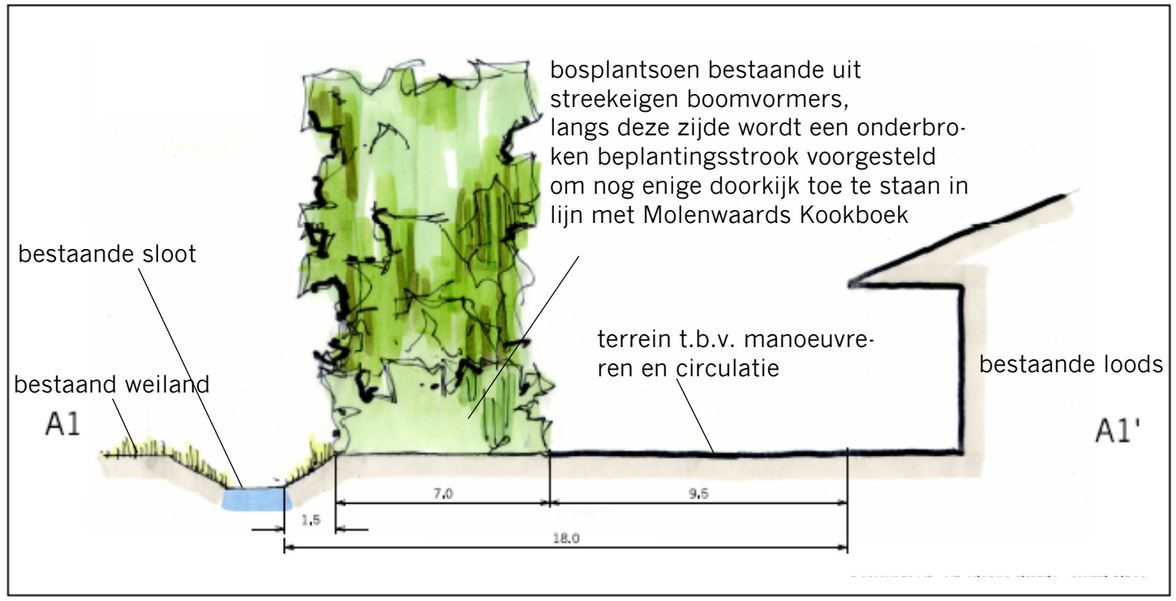
© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 26 APRIL 2021 - IN OPDRACHT VAN VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER B.V.
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077

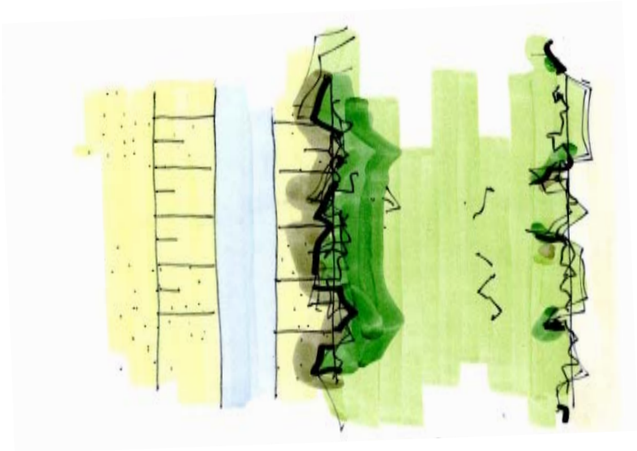




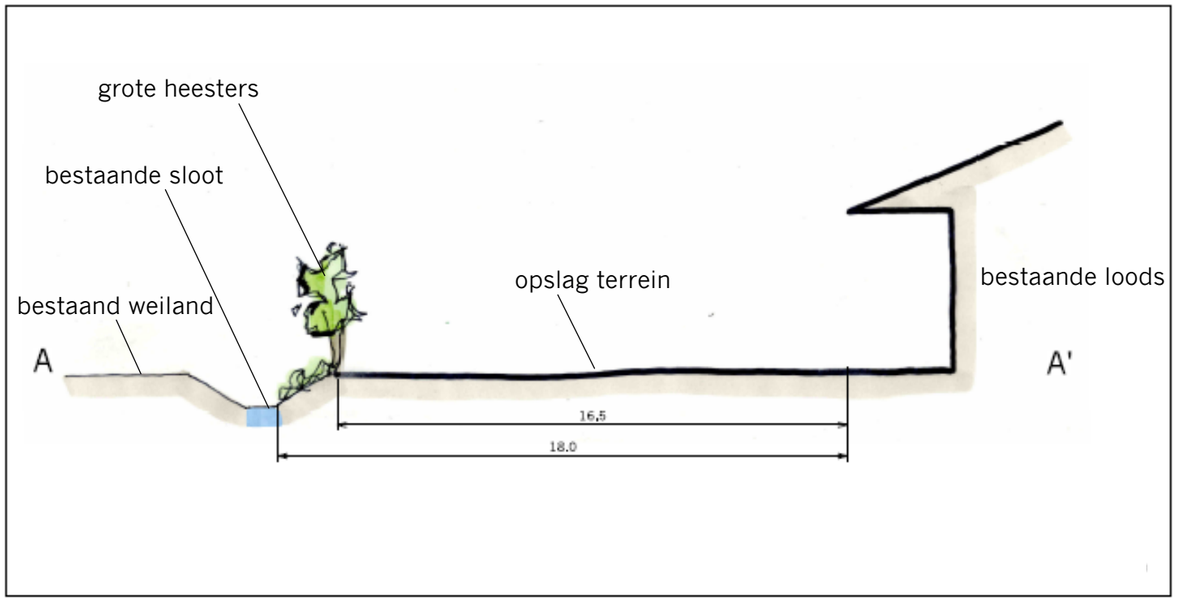
Sloot en talud in beide situaties niet gewijzigd

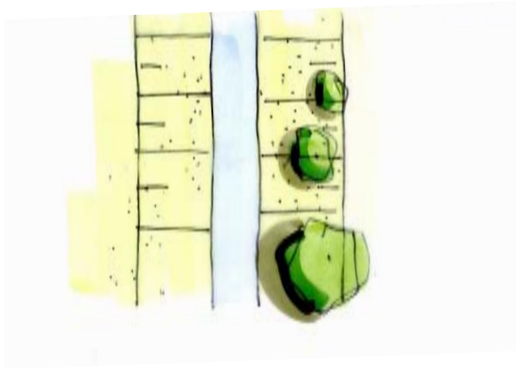
Doorsnede A-A', Bestaande situatie



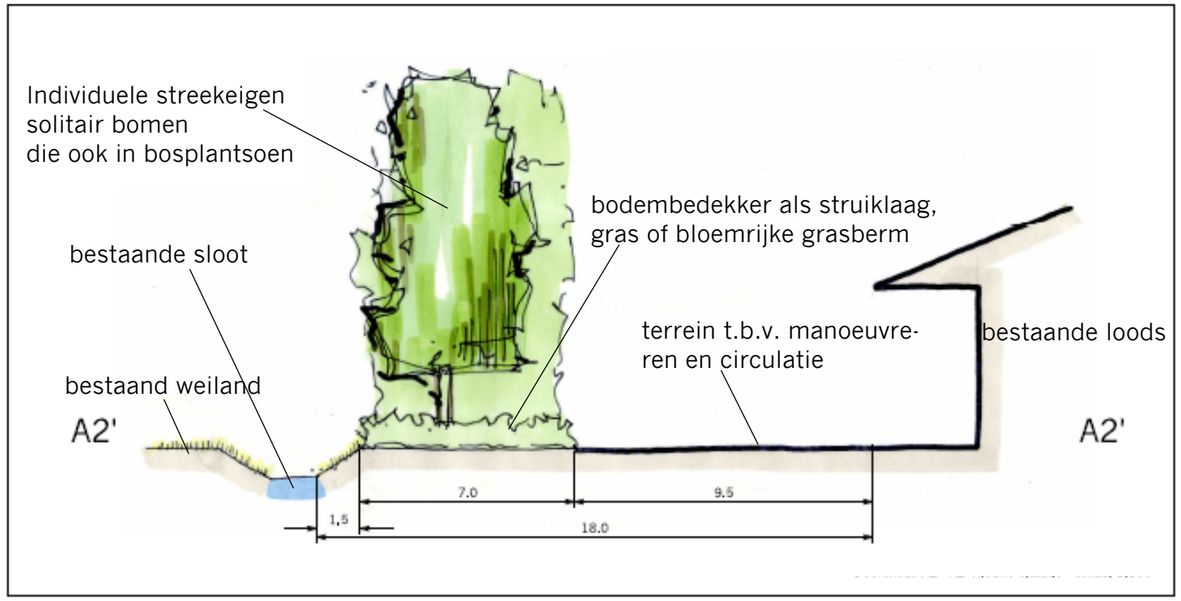


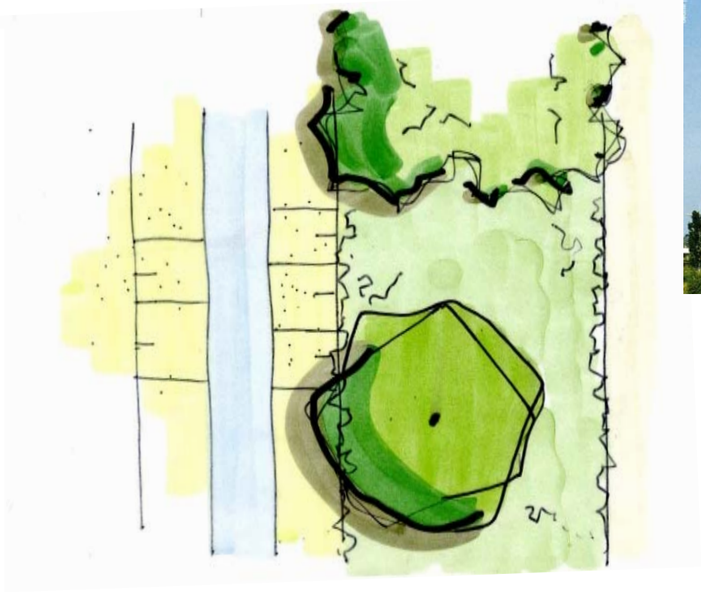
Doorsnede A1-A1', Nieuwe situatie



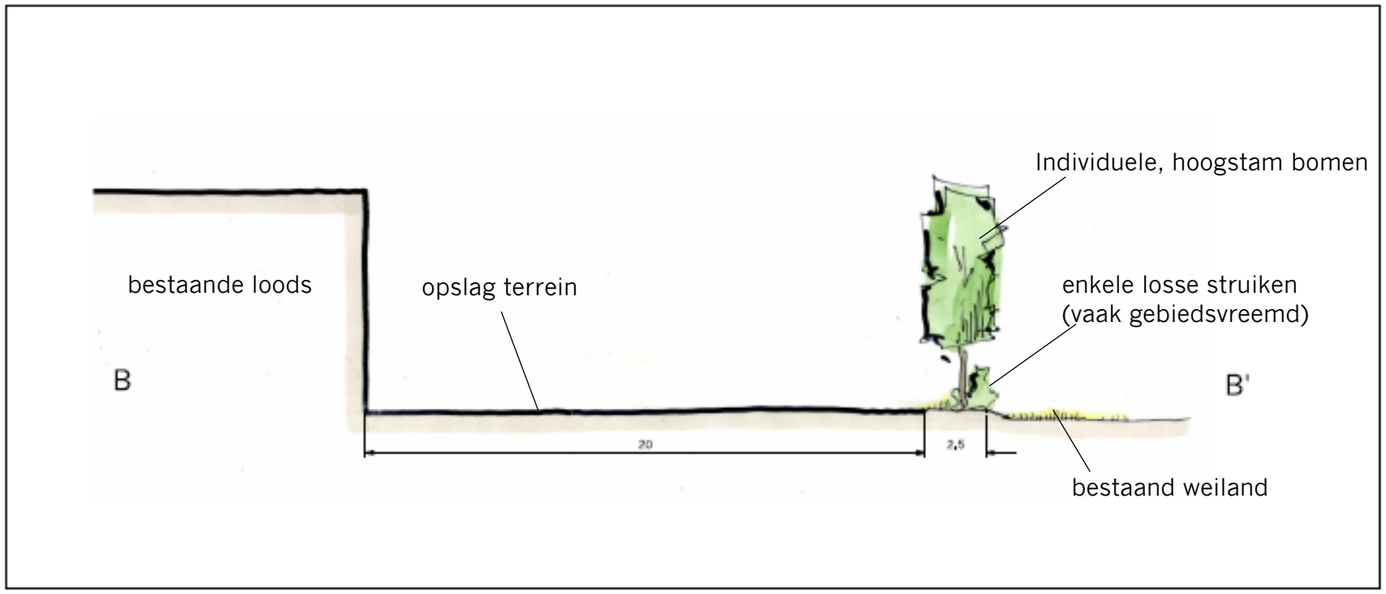


Doorsnede A-A', Bestaande situatie

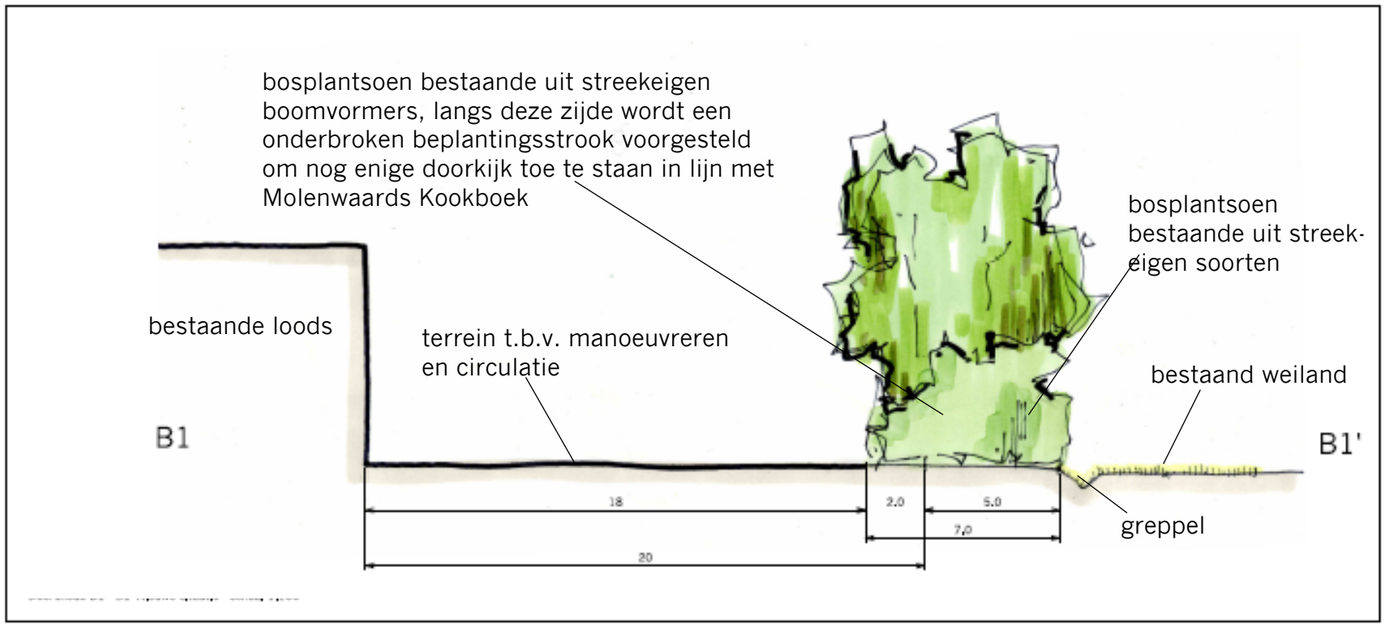


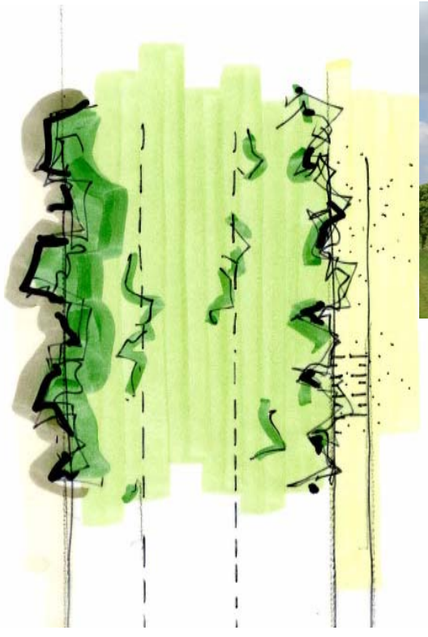


Doorsnede A2-A2', Nieuwe situatie

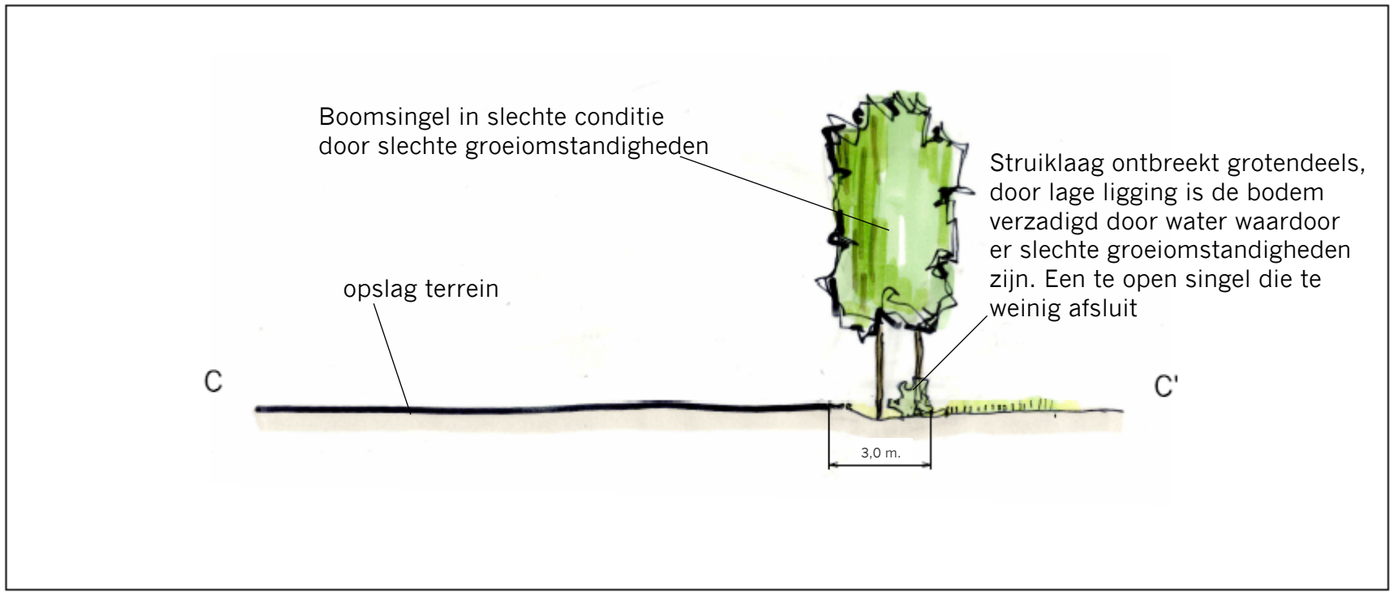


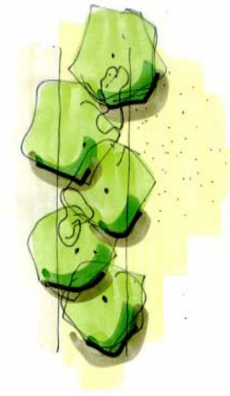
Doorsnede B-B', Bestaande situatie



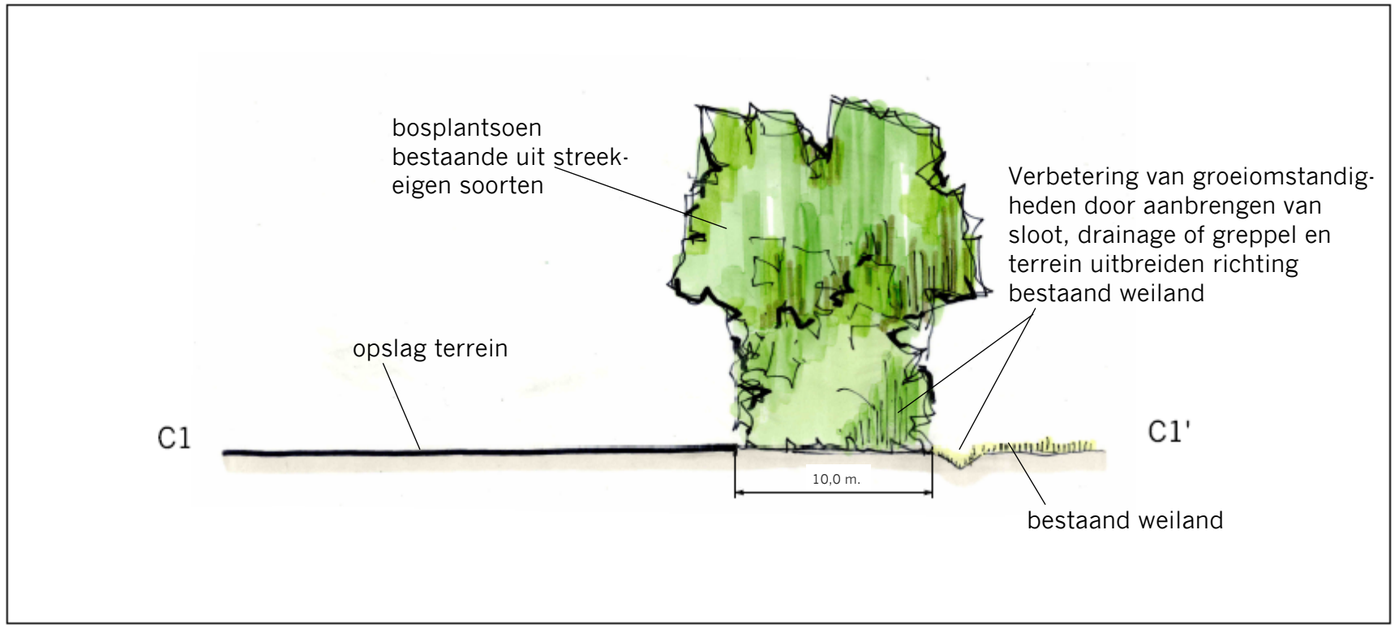


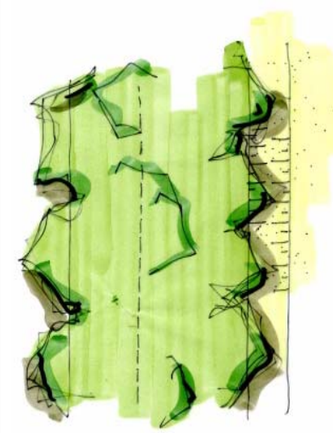
Doorsnede B1-B1', Nieuwe situatie



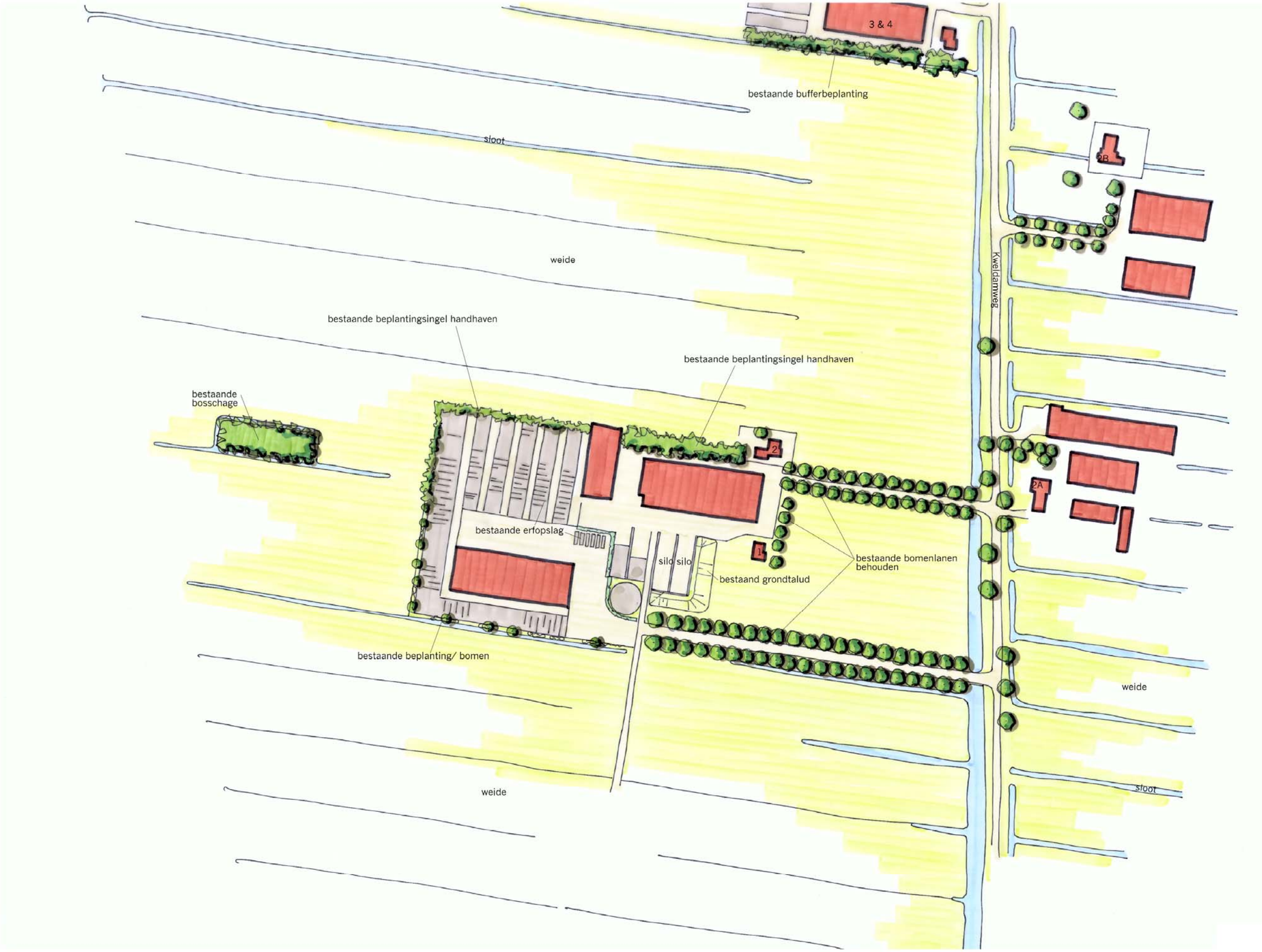


Doorsnede C-C', Bestaande situatie

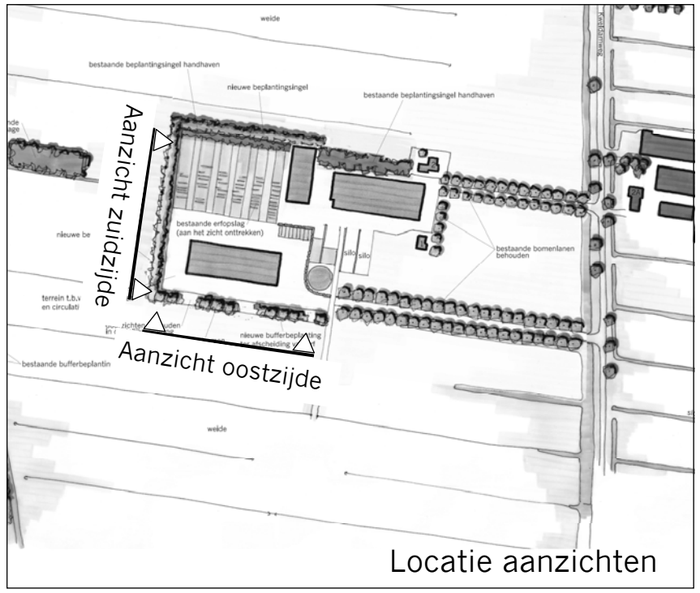


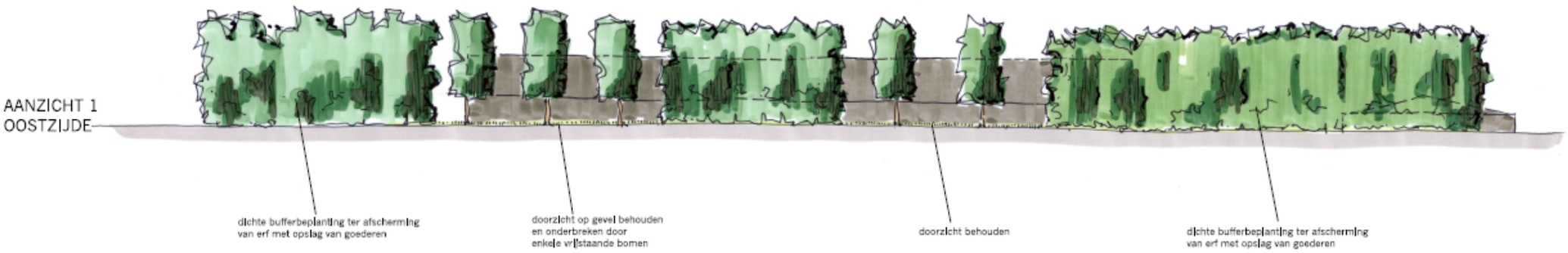


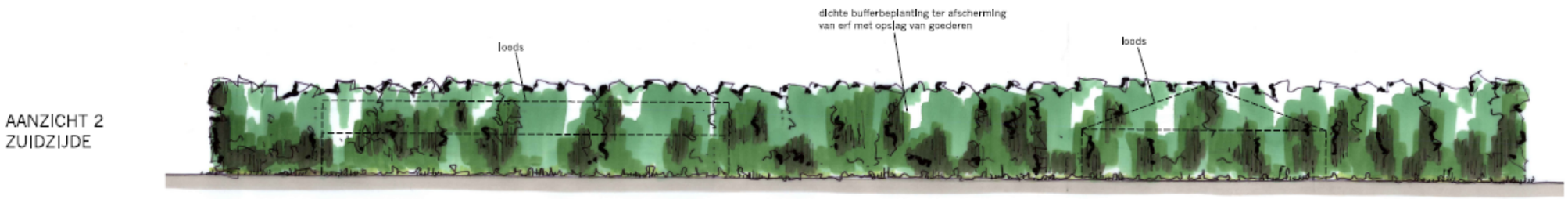
Doorsnede C1-C1', Nieuwe situatie

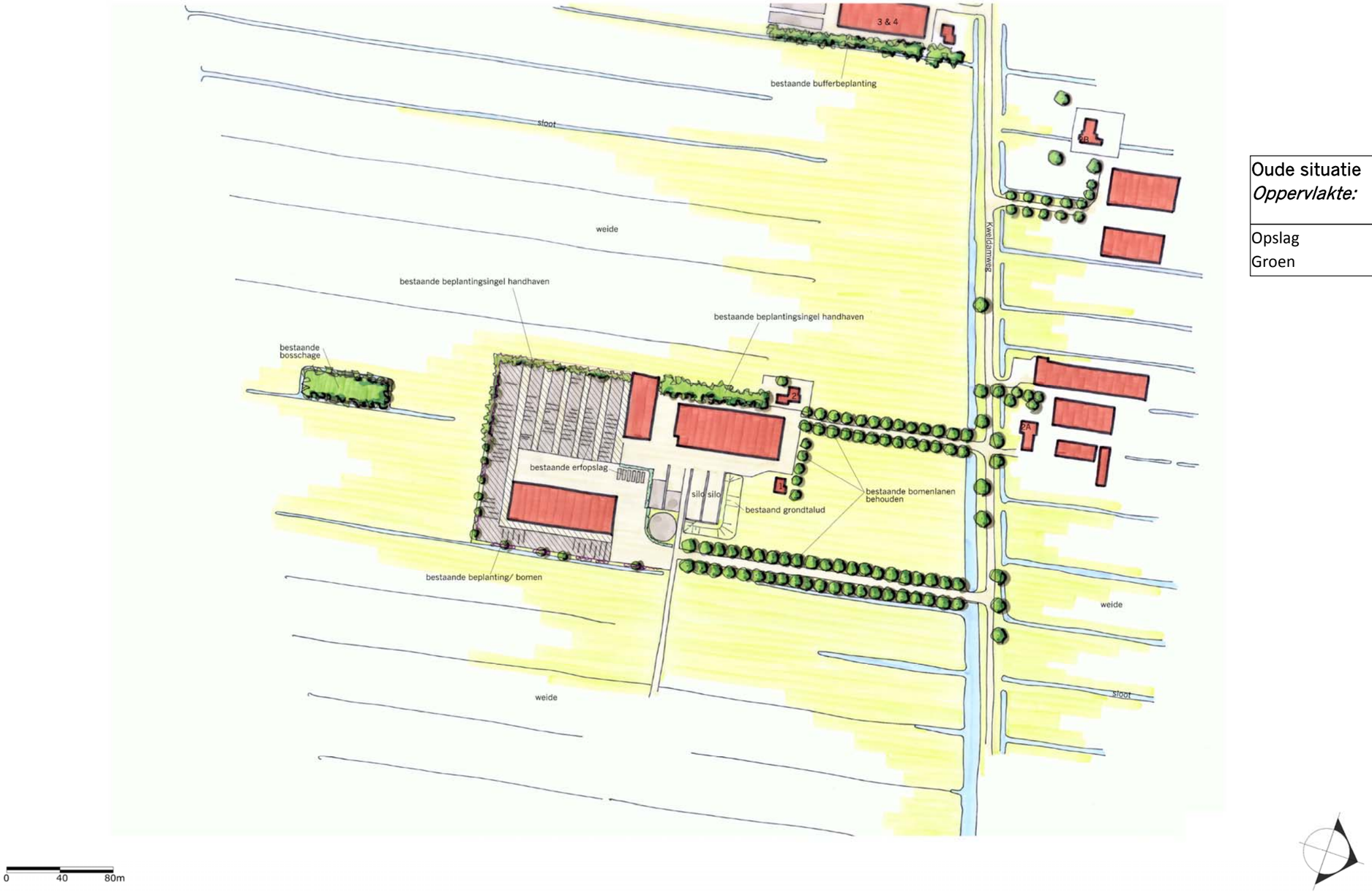

3 & 4
bestaande bufferbeplanting
sloot
2B
weide
Kweldamweg
bestaande beplantingsingel handhaven
bestaande beplantingsingel handhaven
bestaande
bosschage
2
2A
bestaande erfopslag
silo silo
bestaand grondtalud
bestaande bomenlanen
behouden
bestaande beplanting/ bomen
weide
weide
sloot

3 & 4
bestaande bufferbeplanting
sloot
weide
Provincialeweg N214
Kweldamweg
bestaande beplantingsingel handhaven
nieuwe beplantingsingel
bestaande beplantingsingel handhaven
bestaande bosschage
2
2A
bestaande erfopslag
(aan het zicht onttrekken)
nieuwe beplantingsingel
silo
silo
bestaande bomenlanen
behouden
terrein t.b.v. manoeuvreren
en circulatie
doorzichten behouden
in oostelijke richting
nieuwe bomen
nieuwe bufferbeplanting
ter afscheiding van erf
bestaande bufferbeplanting
weide
weide
sloot
Aanzicht zuidzijde
Aanzicht oostzijde
Locatie aanzichten


weide
bestaande beplantingsingel handhaven
nieuwe beplantingsingel
bestaande beplantingsingel handhaven
Aanzicht zuidzijde
bestaande erfopslag
(aan het zicht ontrekken)
silo
silo
bestaande bomenlanen
behouden
nieuwe be
terrein t.b.v
en circulati
nieuwe bufferbeplanting
bestaande bufferbeplantin
Aanzicht oostzijde
weide
Locatie aanzichten


AANZICHT 1
OOSTZIJDE
dichte bufferbeplanting ter afscherming
van erf met opslag van goederen
doorzicht op gevel behouden
en onderbreken door
enkele vrijstaande bomen
doorzicht behouden
dichte bufferbeplanting ter afscherming
van erf met opslag van goederen


AANZICHT 2
ZUIDZIJDE
loods
dichte bufferbeplanting ter afscherming
van erf met opslag van goederen
loods

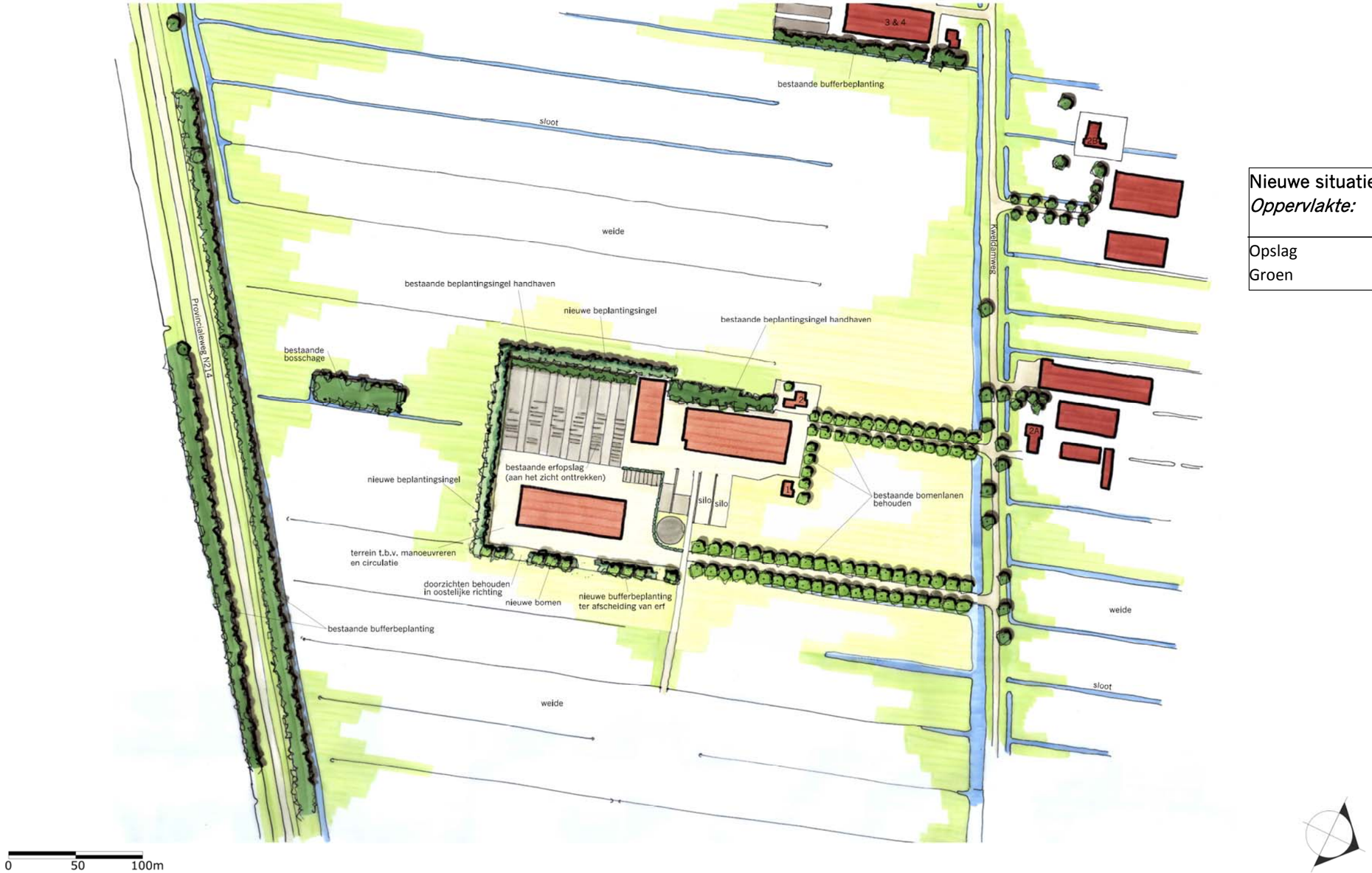


Oude situatie *Oppervlakte:*	
Opslag	9810 m2
Groen	624 m2

BESTAANDE SITUATIE KWELDAMWEG 1- TE MOLENAARSGRAAF

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 20 NOVEMBER 2017 - IN OPDRACHT VAN VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER B.V.
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077

Bestaande situatie met oppervlakte opslag en beplanting



Nieuwe situatie *Oppervlakte:*	
Opslag	5650 m2
Groen	4023 m2

INRICHTINGSSCHETS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KWELDAMWEG 1- TE MOLENAARSGRAAF

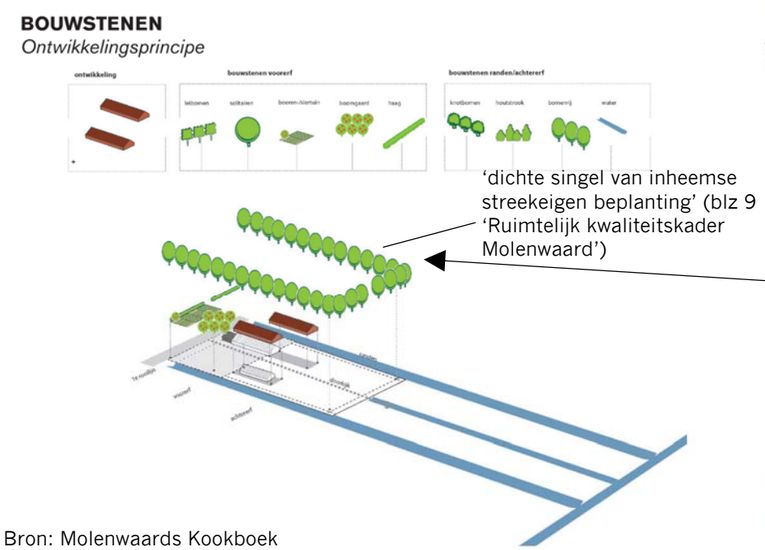
© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 26 APRIL 2021 - IN OPDRACHT VAN VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER B.V.
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077

Nieuwe situatie met oppervlakte opslag en beplanting

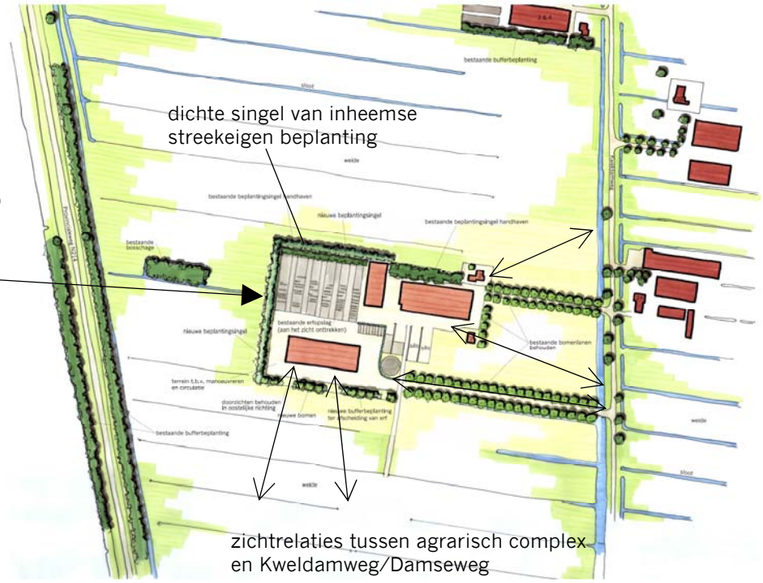
Erfbeplanting

Inspiratiebron voor de erfbeplanting is de boerderijcluster aan de Kweldamweg 3 en 4.
Uit de analyse van de beplanting blijkt dat deze bestaat uit vrijstaande bomen en bomen met onderbeplanting. Met de breedte van de beplantingstrook kan de zichtbaarheid van het achtergelegen terrein worden gestuurd.

Conform het 'Ruimtelijk kwaliteitskader Molenwaard' wordt rond het complex een dichte singel van inheemse streekeigen beplanting aangebracht. Het complex krijgt hierdoor de uitstraling van een groen omzoomd agrarisch eiland in een open landschap. Vanaf de Damseweg en Kweldamweg worden zichtlijnen opengehouden voor een gefilterd zicht op het agrarisch complex. Dit principe is kenmerkend voor omliggende groensingels omzoomde bedrijven waardoor het projectgebied aansluiting vindt bij omliggende landschapskarakter en het Molenwaards Kookboek.



Bron: Molenwaards Kookboek



Links op de foto het open slagenlandschap en rechts groene cluster nr. 3 en 4.

Erfbeplanting bestaande uit een bomenlaan met gedeeltelijk onderbeplanting

Kweldamweg 3 en 4 gezien vanuit oostelijke richting.

Groene oase aan de oostzijde van het perceel.

Open bomenlaan aan voorzijde (noordoost) van het perceel van nr. 3 en 4.

Erfbeplanting *(vervolg)*

Het inheemse assortiment bestaat voor het grootste gedeelte uit bladverliezend beplantingsmateriaal. Er zijn enkele inheemse soorten zoals de groene hust die groenblijvend zijn, echter dit zijn vrij langzame groeiers.

Doorzicht tijdens de periode zonder blad aan de boom, verdient aandacht. Het is de wens ondanks de bladverliezende eigenschap toch een volkomen afgesloten beeld te geven op de plaatsen waar dit gewenst is. Qua afdichting hoeft dit niet een probleem te zijn omdat de optelsom van kale takken ook een volkomen gesloten beeld kan opleveren mits de breedte van de strook voldoende groot is en dat het juiste assortiment wordt toegepast om de gewenste beeldkwaliteit te kunnen bereiken in de winter.

De hoogte is geen probleem, en met de juiste onderbegroeiing is een goede afsluiting mogelijk. Ook is het mogelijk doorkijk te creëren waar gewenst door bijvoorbeeld de onderbegroeiing weg te laten of deze strook minder breed te maken.

Concreet betekent dit dat bij een breedte van minimaal 6-7 meter ook in de winterperiode voldoende dichtheid kan worden bereikt. Enkele voorbeelden illustreren dit beeld.

Groenstrook met gesloten beeld in periode met kale takken.
Dit voorbeeld bestaat uit bladverliezende soorten.

Bestaande streekeigen beplanting

Brede groenstrook in zomerperiode.

Groenstrook met inheemse soorten en een gesloten beeld in zomerperiode.

Groenstrook (inheemse soorten) met gesloten beeld in periode met kale takken.

Groenstrook met gesloten beeld in winterperiode, met uitsluitend bladverliezende soorten.

Crataegus monogyna in bosplantsoen bufferbeplanting

Populus euramericana

Salix alba ‘Liempde’

Corylus avellana

Alnus glutinosa

Salix cinerea

Viburnum opulus

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Conclusie

Opdrachtgever Van den Heuvel - Ontwikkeling en Beheer b.v. heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opdracht gegeven te onderzoeken of de landschappelijke inpassing van de kavel op verantwoorde wijze is uitgevoerd omdat daar vraagtekens bij zijn geplaatst. Dit heeft verband met de op handen zijnde bestemmingsplantechnische splitsing van het perceel. De kavelsplitsing is meer juridisch van aard dan fysiek.

Doelstelling
Doelstelling is de verschijningsvorm van het gebied met de deels gebiedsvreemde eigenschappen aan te passen, dusdanig dat een situatie ontstaat die vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is.

De landschappelijke inpassing laat te wensen over, echter is door het aanbrengen van bufferbeplanting op de in dit rapport aangegeven locaties weer op een acceptabel niveau te brengen en de bebouwingscluster op verantwoorde wijze in te passen. Er is hierbij gekeken naar de omgeving van het perceel dusdanig dat het daar familie van wordt in de verschijningsvorm.

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