

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Prinses Margrietstraat 5 Rijswijk

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie.....	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.2. Beschrijving planlocatie.....	4
2.3. Planvoornemen	5
3. LANDSCHAPSBELEID.....	6
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren.....	6
3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'.....	7
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
Inpassing voorzijde (straatzijde)	9
Inpassing zijdelingse perceelsgrenzen.....	10
Inpassing nieuwbouw (zuidzijde)	10

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om bij de huidige kinderopvang 'kinderdagverblijf Buitenpret' de opvang van kinderen met een beperking in een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk te maken. Dit gebouw voorziet in een groepsruimte, ontmoetingsplein/binnenspeelruimte met huisdieren, keuken, slaapkamers en toilet- en doucheruimten. Om dit voornemen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidig ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

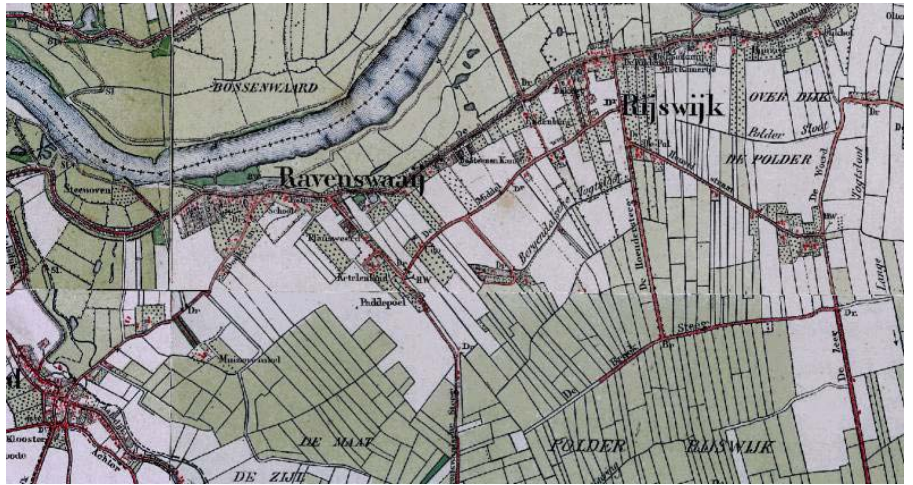
De planlocatie ligt aan de Prinses Margrietstaat, in het buitengebied van de gemeente Buren. De straat ligt te midden van agrarische percelen, ten westen van de kern Rijswijk. De omgeving wordt gekenmerkt door boomgaarden en akkers met (boeren-) erven met bedrijfswoningen aan de weg en bedrijfsbebouwing op het achterterrein.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in woord en beeld.



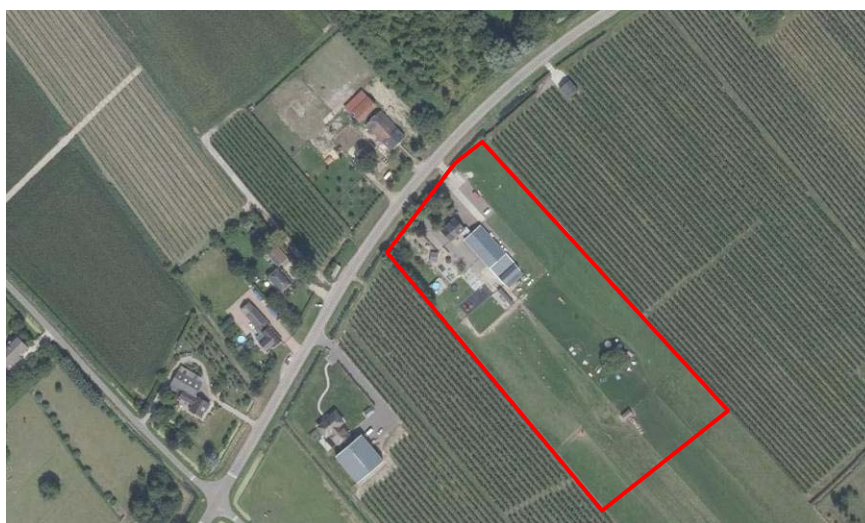
Historisch topografische kaart (1900) van het plangebied. (kademo.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt aan de Prinses Margrietstraat, ten oosten van het dorp Ravenswaaij, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De Prs. Margrietstraat is een buitenweg waaraan verschillende bedrijfs- en woonerven liggen. Er liggen voornamelijk agrarische bedrijven aan de weg, die zich bezig houden met de teelt van bomen en fruit. De ligging van boomgaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. In de lager gelegen komgronden ten zuiden van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden. De Prs. Margrietstraat komt in het oosten uit op de Lekbandijk en het Amsterdam-Rijnkanaal.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie bestaat uit een cluster van bebouwing. Aan de weg staat de (bedrijfs-)woning. Daarachter staat de huidige kinderopvang met aansluitend enkele kleine loodsen ten behoeve van opslag en berging van materieel. Aan de straatzijde liggen twee inritten welke naar een kleine parkeerplaats aan weerszijden van de woning leiden. De landschappelijke beplanting staat voornamelijk aan de noordzijde van het perceel, aan de straatzijde. Enkele volwassen solitaire bomen bepalen het aanzicht, met daartussen jonge aanplant van diverse hoogstam (fruit-

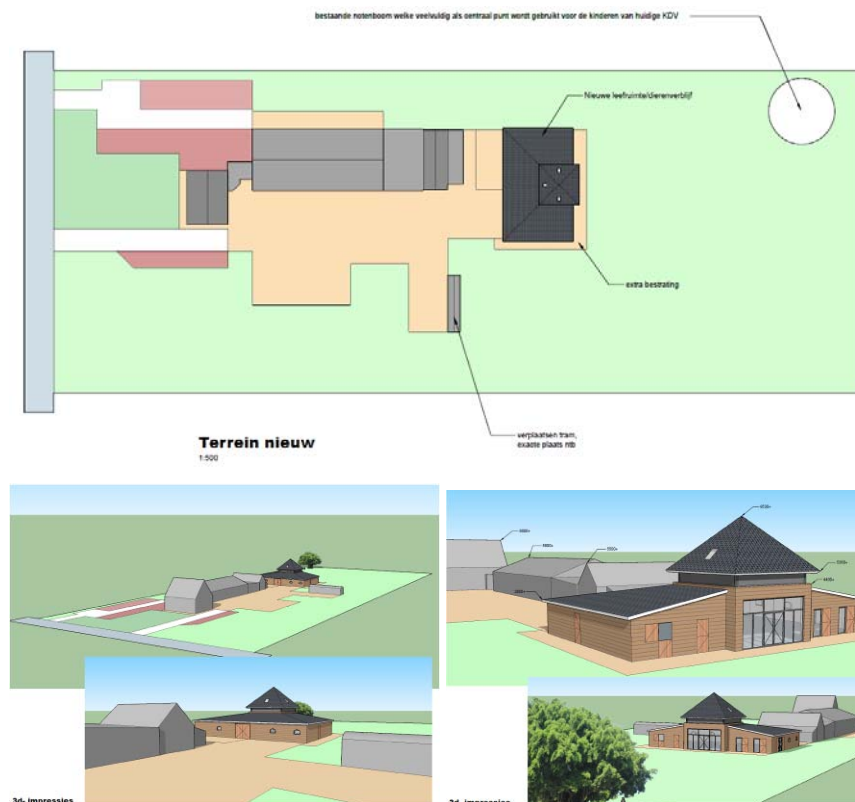
)bomen. Aan de achterzijde (zuidzijde) van het perceel staat een beeldbepalende notenboom.



Planlocatie gezien vanaf de straat, zicht op de parkeerplaats en bebouwing (links) en de dichte beplanting aan de westzijde.

2.3. Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de opvang van kinderen met een beperking. De architectuur van de nieuwbouw refereert naar de karakteristieke hooischuren in de streek. Het gebouw is voorzien aan de zuidzijde van het perceel, ten zuiden van de bestaande opvang en bergingen. Daarnaast wordt aan de westzijde van de bestaande en toe te voegen bebouwing het erf uitgebreid ten behoeve van buiten- en speelruimten voor de opvang. Onderstaande illustratie geeft het planvoornemen weer.



Schetsontwerp en impressies nieuwbouw (Antwerpen Bouwadvies)

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren (2011) van toepassing. Dit ontwikkelingsplan beschrijft de karakteristieken van het lokale landschap en biedt concrete handvatten voor de inpassing van ruimtelijke projecten in het buitengebied. Het is daarmee een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en biedt de gemeente tevens een toetsingskader voor landschapsplannen.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst de gewenste ontwikkelingsrichting van de verschillende deelgebieden van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden, waar de openheid voorop dient te staan en waar het landschap ruimte biedt aan recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling. Het plan pleit bovenal om de variatie binnen het landschap te versterken, de banden tussen gebieden te versterken en ruimtelijke kwaliteit te stimuleren.

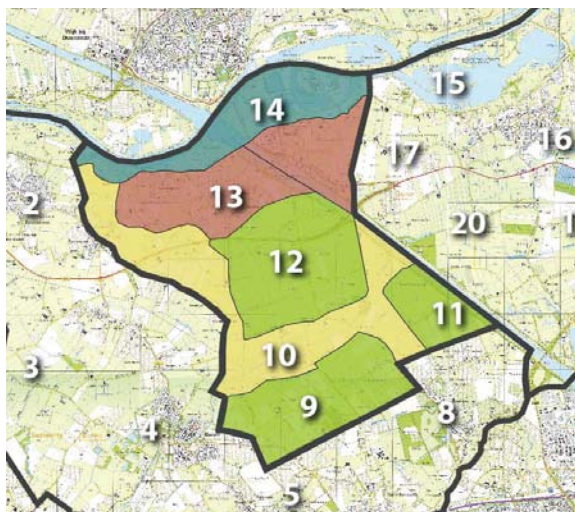


Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Rijswijk's weidse rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als Rijswijk's weidse rivierenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de grootschalige weidebouwgebieden. Deze zorgen voor een typerende weidsheid van het landschap. Daarnaast zijn er verbrede agrarische bedrijvigheid gecombineerd met andere functies zoals recreatie en buiten wonen.

3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'

Binnen het weidse rivierenlandschap ligt de planlocatie op in het deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'. In dit gebied staat het karakteristieke grondgebruik op de oeverwallen voorop. Tegenwoordig is dat fruitteelt en boomteelt met verspreide bebouwing. De Donkerstraat, tussen Ravenswaaij en Zoelen, wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen weids en kleinschalig.



Het weidse rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie ligt in het deelgebied van de oeverwal met de dorpen (13).

Voor de verevening kunnen streekeigen landschapselementen worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het deelgebied van onderhavige planlocatie zijn dit lijnvormige landschapselementen zoals hakhoutsingels langs struinpaden langs dijken, weilanden en akkers. Bij de dorpen kunnen dorpsgaarden worden aangelegd ter versterking van het karakteristieke dorpsbeeld.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar een behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfstypen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Ook dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden. Onderstaande tekening laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Onderhavige landschappelijke inpassing beoogt het perceel in te bedden in zijn omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een representatieve groene voorzijde aan de Prinses Margrietstraat en een zachtere, landschappelijke overgang aan de zuid- en oostkant van het perceel waarbij aansluiting gezocht wordt met het omliggend gebied.

Inpassing voorzijde (straatzijde)

De voorzijde van de planlocatie is reeds voorzien van de nodige landschappelijke beplanting. Naast enkele volwassen solitaire bomen staat er een klein raster van fruitbomen aan de straatzijde. Behoudens de oostzijde is de planlocatie nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Het toevoegen van beplanting is hierdoor aan deze zijde onnodig. Onderstaande afbeelding illustreert de huidige groensingel aan de voorzijde.



Noordoostzijde van de planlocatie, gezien vanaf de Prs. Margrietstraat.

Ter hoogte van de recent aangelegde parkeerplaats aan de oostzijde bepalen het huidige gebouw van de kinderdagverblijf en de bedrijfswoning het aanzicht. Ook de geparkeerde auto's staan vanaf deze zijde in het zicht vanaf de weg. Het is derhalve wenselijk om deze zijde te voorzien van landschappelijke beplanting, om zo het zicht op bovengenoemde zaken te verzachten. Onderstaande foto illustreert de huidige situatie.



Zicht op de planlocatie vanaf de Prinses Margrietstraat.

Daartoe wordt een geschoren haag rondom de parkeerplaatsen voorgesteld. De haag zorgt ervoor dat de geparkeerde auto's grotendeels achter de haag vallen, zonder dat de planlocatie volledig wordt weggestopt. Daarnaast voorziet de geschoren haag de bebouwing van een passende 'groene plint'. Het is hierbij van belang dat de hagen ten hoogte 1.5 meter hoog worden, zodat het doorzicht op ooghoogte behouden blijft.

Langs de haag wordt een bomenrij met streekeigen loofbomen aangeplant. De bomen filteren het zicht op de bebouwing, zonder deze volledig te ontnemen. Bij voldoende ruimte tussen de bomen blijft de bebouwing zichtbaar, zeker wanneer de bomen regelmatig opgekrond worden en de planlocatie onder de boomkronen zichtbaar blijft.

Inpassing zijdelingse perceelsgrenzen

Aan weerszijden van het perceel liggen fruitboomgaarden. Vanwege de te verwachten drift van de bespuiting van de gaarden, dienen op de perceelsgrenzen geschoren hagen met een driftbeperkende werking te worden aangeplant. De haag dient derhalve voldoende dicht te zijn en mag zijn blad in de winter niet verliezen.

Inpassing nieuwbouw (zuidzijde)

De nieuwbouw ten behoeve van de opvang wordt aan de zuidzijde van onderhavig perceel voorzien, ten zuiden van de bestaande bedrijfsbebouwing. Gezien de ligging van de planlocatie tussen de fruitboomgaarden, zal de nieuwbouw zeer beperkt of zelfs helemaal niet te zien zijn vanaf de Prinses Margrietstraat. Daarnaast worden op de zijdelingse perceelsgrenzen hagen aangeplant ten behoeve van de driftreductie en is aan de oostzijde een bomenrij gepland. Het toevoegen van extra beplanting ten behoeve van de inpassing van de nieuwbouw is derhalve niet nodig.

Eventueel kan als aanvulling op de bestaande beeldbepalende notenboom een solitaire boom of een kleine bomengroep nabij de nieuwbouw aangeplant worden. Solitaire bomen in relatief open velden zorgen voor een passende markering van het landschap. Daarnaast bieden de bomen eventueel schaduw aan de vrijlopende boerderijdieren op het erf.