

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Uiterdijk 33 Zoelen

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	3
3. LANDSCHAPSBELEID	4
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren.....	4
3.2. Deelgebied Zoelen en omgeving	5
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	6
Planvoornemen.....	6
Bestaande inpassing handhaven.....	7

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om het agrarisch fruitteeltbedrijf aan de Uiterdijk 33 te Zoelen te voorzien van huisvesting voor seizoensarbeiders. Achter op het erf is een ruimte ingericht voor het verblijf van seizoensarbeiders. Tevens wordt de bestemming van het bedrijf gewijzigd. Hiervoor dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien.

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 huidige 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 Uiterdijk te Zoelen, in het buitengebied van gemeente Buren. De Uiterdijk loopt van de dorpskern van Zoelen naar de provinciale weg N835 in het oosten. Onderstaande luchtfoto illustreert de ligging.



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.

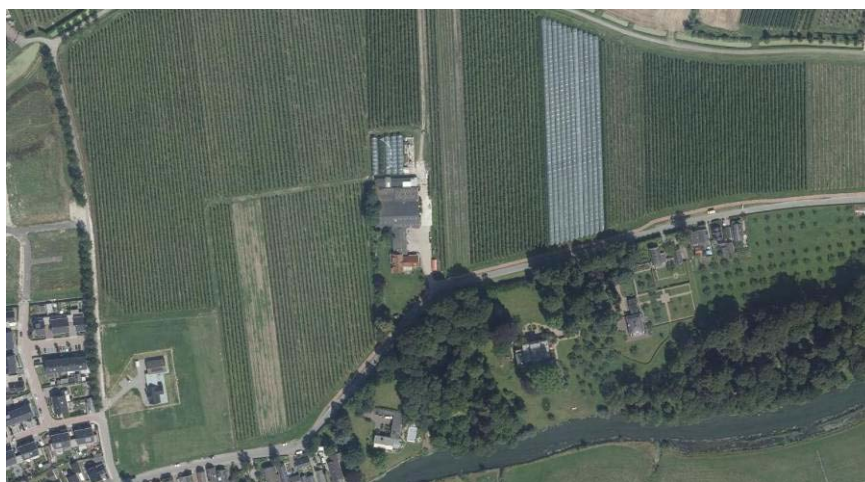
2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt aan de Uiterdijk 33 te Zoelen, 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 Uiterdijk is een buitenweg welke van dorpskern van Zoelen tot aan de provinciale weg N385 loopt. De Uiterdijk maakt deel uit van het dijklint langs de Linge. In de kern Zoelen liggen de woningen als lintbebouwing aan de dijk. Buiten de kern grenst de dijk aan de fruitgaarden. Ten zuiden van de Uiterdijk ligt het stroomgebied van de Linge.

De ligging van fruitgaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. In de lager gelegen komgronden ten noordwesten van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

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.



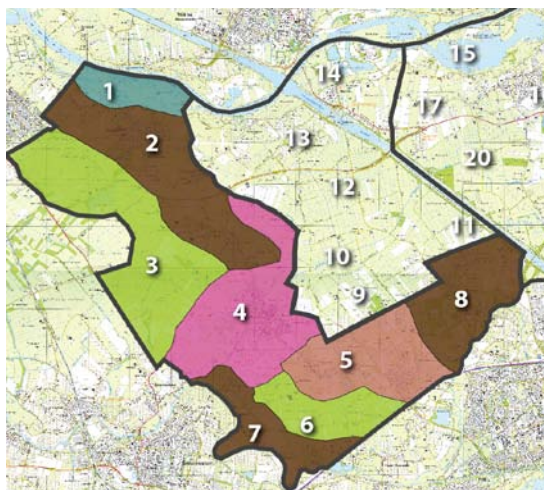
Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Buren's historische rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als het historisch rivierenlandschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door een lange stroomrug die in een boog van Zoelen naar Beusichem loopt. De dorpen op de relatief smalle stroomrug bestaan historisch uit twee parallelle wegen met lintbebouwing erlangs. Tussen de dorpen ligt het buitengebied met akkerbouw, fruit- en boomteelt op de stroomruggen en weiden in de lagere komgronden. In het midden van het gebied ligt de kern Buren aan het riviertje de Korne, die de stroomruggen doorsnijdt. De

zichtlijnen vanuit de dorpen over het lager gelegen landschap van de komgronden doet het landschap groots en weids aandoen.

3.2. Deelgebied Zoelen en omgeving

Binnen het historische rivierenlandschap behoort de planlocatie tot het gebied van Zoelen en omgeving. Dit gebied wordt beschreven als een plek waar productiemogelijkheden voor fruitteelt en akkerbouw voorop staan. Tussen de bedrijven door kunnen vanuit het dorp langs kavelranden relictten en cultuur historische plekken worden ontsloten middels kleine paden. Ook kan het dubbellint en de oorsprong van de Linge meer worden benadrukt in het landschap. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze zorgvuldig ingepast dienen te worden middels verevening.



Het historisch rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie behoort deelgebied 'Zoelen en omgeving' (8).

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 akkerrandpaden, paden langs singels van hondsroos en sleedoorn langs flauwe oevers, en dreefgaarden. Daarnaast kunnen dorpsgaarden bij de kernen worden aangelegd te versterking van cultuurhistorisch beeld.

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 bedrijfspvormen 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.



Planvoornemen

Het planvoornemen voor onderhavige locatie betreft het mogelijk maken van de huisvesting voor seizoensarbeiders. De huisvesting is achter de bestaande agrarische loodsen en bedrijfswoning voorzien. Dit betekent dat de bebouwing voor de arbeiders niet zichtbaar is vanaf openbare wegen en plaatsen. Daarnaast ligt het perceel te midden van fruitboomgaarden, waardoor het zicht op de planlocatie zeer beperkt is.

Bestaande inpassing handhaven

Het huidige bedrijfsperceel met de bedrijfswoning aan de Uiterdijk en de bedrijfsbebouwing op het achtererf is reeds voorzien van de nodige landschappelijke beplanting op de perceelsranden aan de west- en zuidzijde. Aan de zuidzijde, de straatzijde, staat reeds een lage geschoren haag en enkele solitaire bomen, waarbij op de hoek een beeldbepalende volwassen wilg staat. Naast de wilg staan enkele jonge bomen die voldoende ruimte hebben om volledig tot wasdom te komen. Aan de westzijde staat op de perceelsgrens reeds een groensingel bestaande uit diverse soorten struweel en boomvormers. Ten westen van de huidige bedrijfsloodsen staan enkele volwassen bomen. Onderstaande foto's illustreren de huidige situatie van de planlocatie.



Zicht vanaf de Uiterdijk: de volwassen solitaire wilg (links) en de geschoren haag op de perceelsgrens aan de straatzijde.



Voorzijde van de planlocatie: de bedrijfswoning en de groensingel van verschillende soorten struweel aan de westzijde.

Voorgesteld wordt om de huidige landschappelijke beplanting te behouden. De wilg op de hoek van het perceel is beeldbepalend en de geschoren haag aan de straat voorziet de locatie van een passende groene 'plint'. Aangezien de op te richten bebouwing niet zichtbaar zal zijn vanaf openbaar toegankelijke plaatsen, is het toevoegen van extra beplanting ten behoeve van de inpassing niet doelmatig.