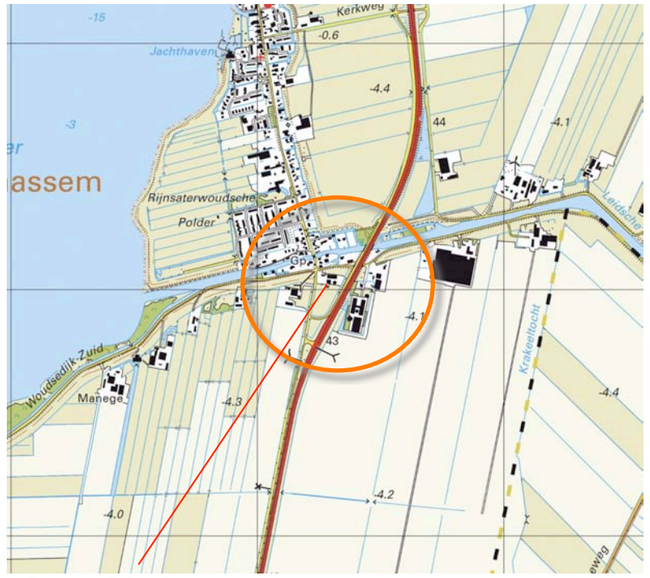
LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Rijnsaterwoude. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

het plangebied

SITUATIE 1877

Het plangebied is gesitueerd nabij de kruising van een oude noord-zuidgerichte verbindingsweg en een oost-west gerichte dijk langs de Leidsche Vaart. In 1877 worden een bebouwing en een bomenrij in het plangebied aangetroffen. De bebouwing is nabij de weg op de dijk gesitueerd. Het plangebied maakt deel uit van de zo te noemen occupatiezone aan de voet van de dijk; ten westen en ten oosten van het plangebied bevinden zich in 1877 al bebouwde erven met moestuinen, boomgaarden en geriefbosjes. Het gebied ten zuiden hiervan is in gebruik als weiland en akkerland. Het wordt gekenmerkt door een uit lange smalle kavels bestaande percelering en is te kenschetsen 'het slagenlandschap'. De benutting van de kavels ten zuidoosten van het plangebied als akkerland duid op het voorkomen van klei. Zie de uitsnede van de kartering uit 1877 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen als de occupatiezone langs de dijk van een vaart in het slagenlandschap. Kenmerkende elementen voor de inpassing van bebouwde erven zijn:

a) boomgaardjes, solitaire fruit- of notenbomen en geriefbosjes,
b) windsingels of daar uit overgebleven bomenrijen.

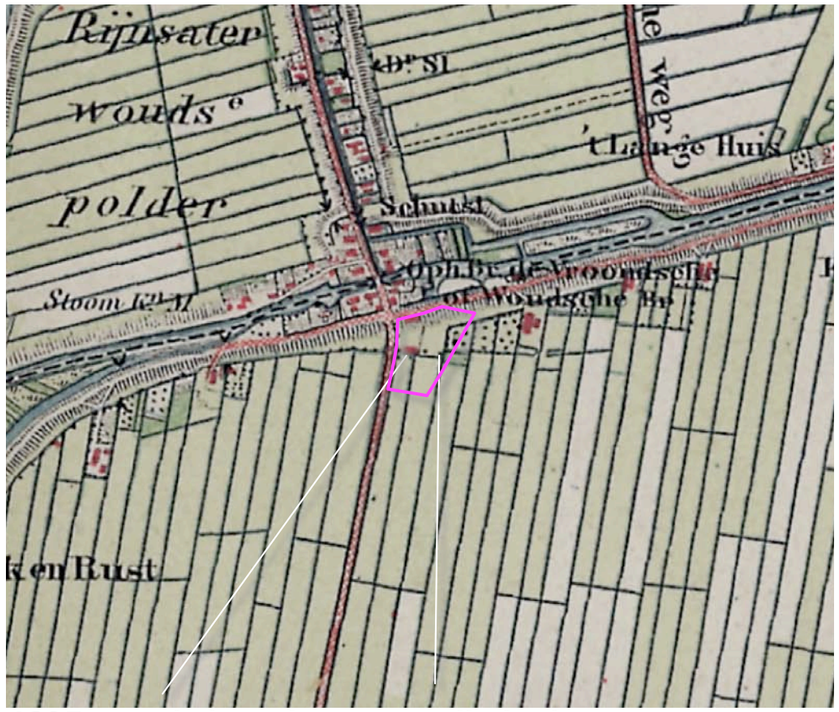
bebouwingen, boomgaardjes, bosjes en bomenrijen aan de dijk

Situatie 1877; een bebouwing, boven aan de dijk, een bomenrij 'lange slagen' akkerland en grasland

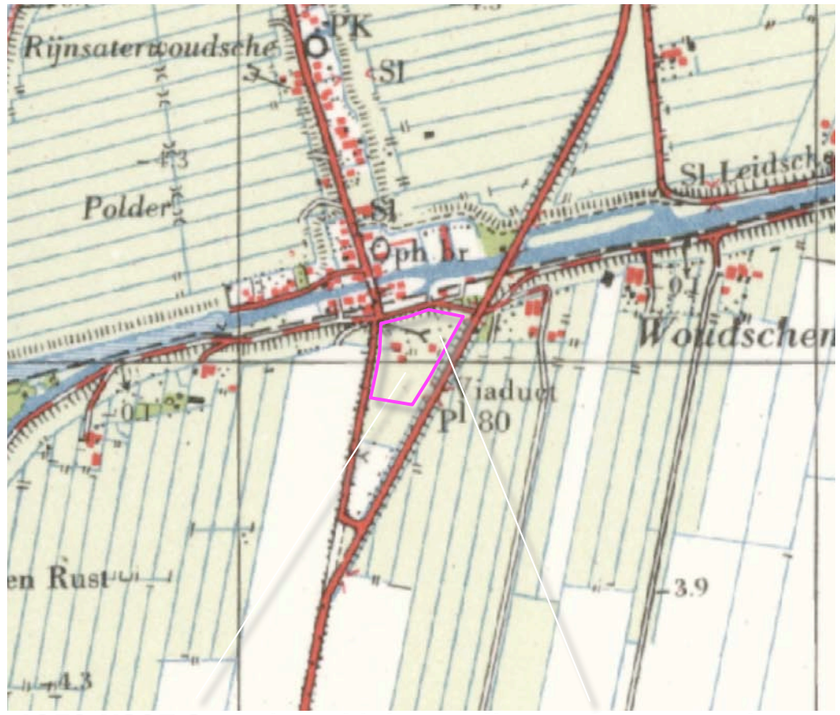
HISTORISCHE SCHETS

In 1895 worden twee gebouwen gekarteerd; de in 1877 aangetroffen bebouwing boven op de dijk en een hoeve aan de voet van de dijk. Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. Na de oorlog worden de N207 en het viaduct over de vaart gerealiseerd. Het verloop van de oude verbindingsweg en de weg op de dijk worden aangepast. In het plangebied worden kleine stallen en een boomgaard gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1940 en 1959 rechtsboven.
In de loop van de zestiger en zeventiger jaren wordt een stal bijgebouwd. In de occupatiezone aan de voet van de dijk worden erven uitgebreid en gerealiseerd. Het gebied ten zuidoosten van de N207 wordt als akkerland benut. Ten noorden van de dijk wordt de kern Rijnsaterdijk uitgebreid. In de navolgende decennia verdicht de bebouwing op de erven aan de voet van de dijk en wordt de kern verder uitgebreid. In het plangebied wordt een grotere melkveestal gerealiseerd. Het erf wordt uitgebreid met een mestsilo en een gebied met voeropslagen. Na 1999 worden geen bebouwingen meer in het plangebied gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1981 en 1998 rechtsonder.

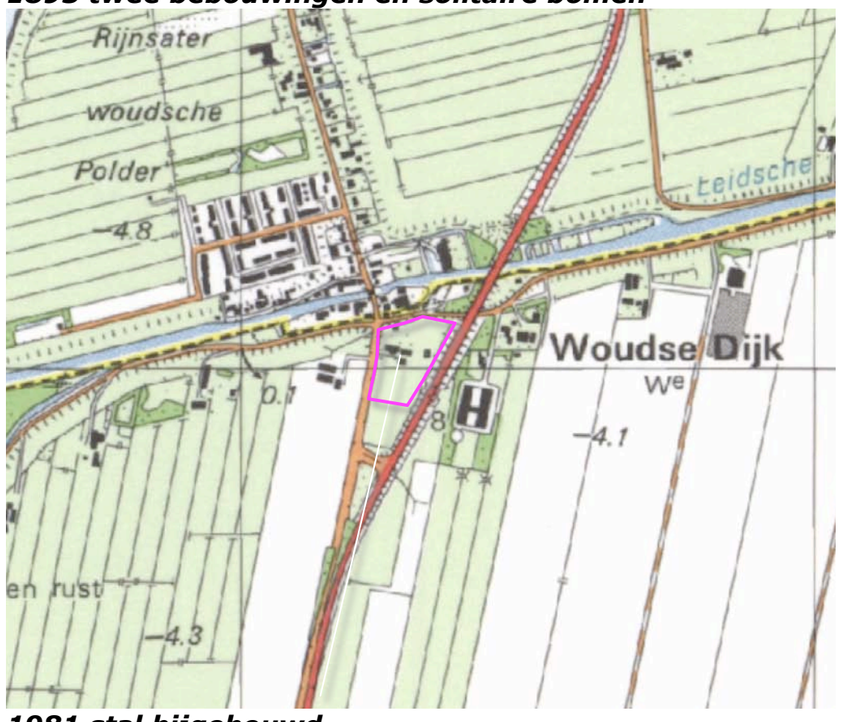
Conclusie
Aan het einde van de 19e eeuw worden twee gebouwen gekarteerd. Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. Daarna toont de context veel dynamiek; de N207 en het viaduct worden gerealiseerd, het verloop van de Herenweg en de weg op de dijk worden aangepast. In het plangebied worden in 1981 kleine stallen en een boomgaard gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia worden een grotere melkveestal, een mestsilo en voeropslagen gerealiseerd. In de occupatiezone aan de voet van de dijk verdicht de bebouwing, de kern wordt uitgebreid.



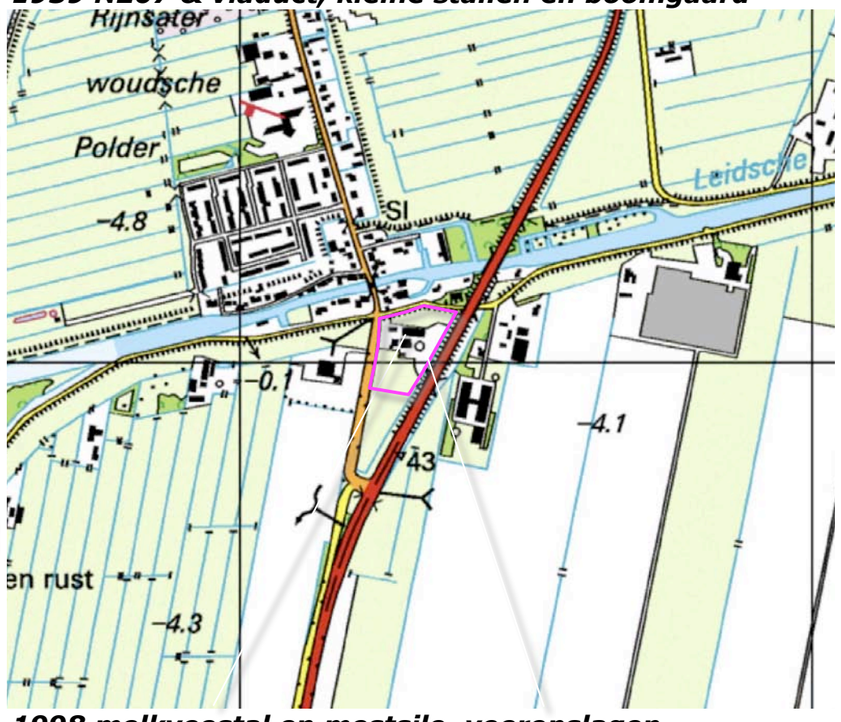
1895 twee bebouwingen en solitaire bomen



1959 N207 & viaduct, kleine stallen en boomgaard



1981 stal bijgebouwd



1998 melkveestal en mestsilo, voeropslagen

OMGEVINGSVISIE KAAG EN BRASEM

In de omgevingsvisie Kaag en Brasem wordt het plangebied gerangschikt als droogmakerij met klei in de ondergrond. De Herenweg betreft een oud agrarisch lint. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Rijnsaterwoude; de groene entree van het dorp is in stand te houden. Het toevoegen van woningen is van belang voor het dorp te behouden, vergrijzing tegen te gaan. Vrijkomende locaties bieden mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw.

Buitengebied - Droogmakerij

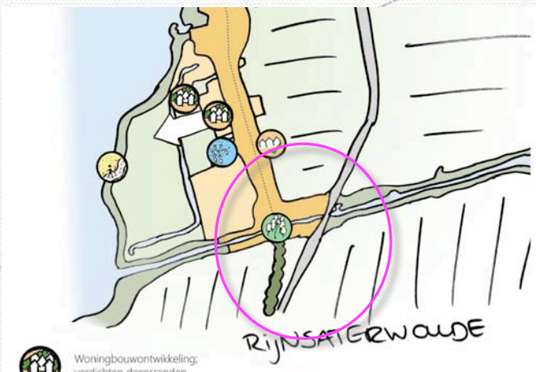
- Voorwaarde bij bovengenoemde accenten is dat er ook nadrukkelijk aandacht is voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarden. Hiermee bedoelen we:
  - versterking/verbetering van de gekozen doelsoorten op en rondom de droogmakerij door bijvoorbeeld het creëren van nieuwe ecologische verbindingszones;
  - in principe doorgang van ontwikkelingen die een vergroting van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit teweeg-brengen;

Buitengebied - Agrarische linten

Specifieke uitgangspunten

- Binnen deze linten is er naast de agrarische activiteit ook ruimte voor recreatieve activiteiten en incidenteel het toevoegen van een woning. Dit mits er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst (bijv. ruimte voor ruimte of het saneren van een bedrijfsbestemming), en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Versterking/verbetering van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit wordt ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.

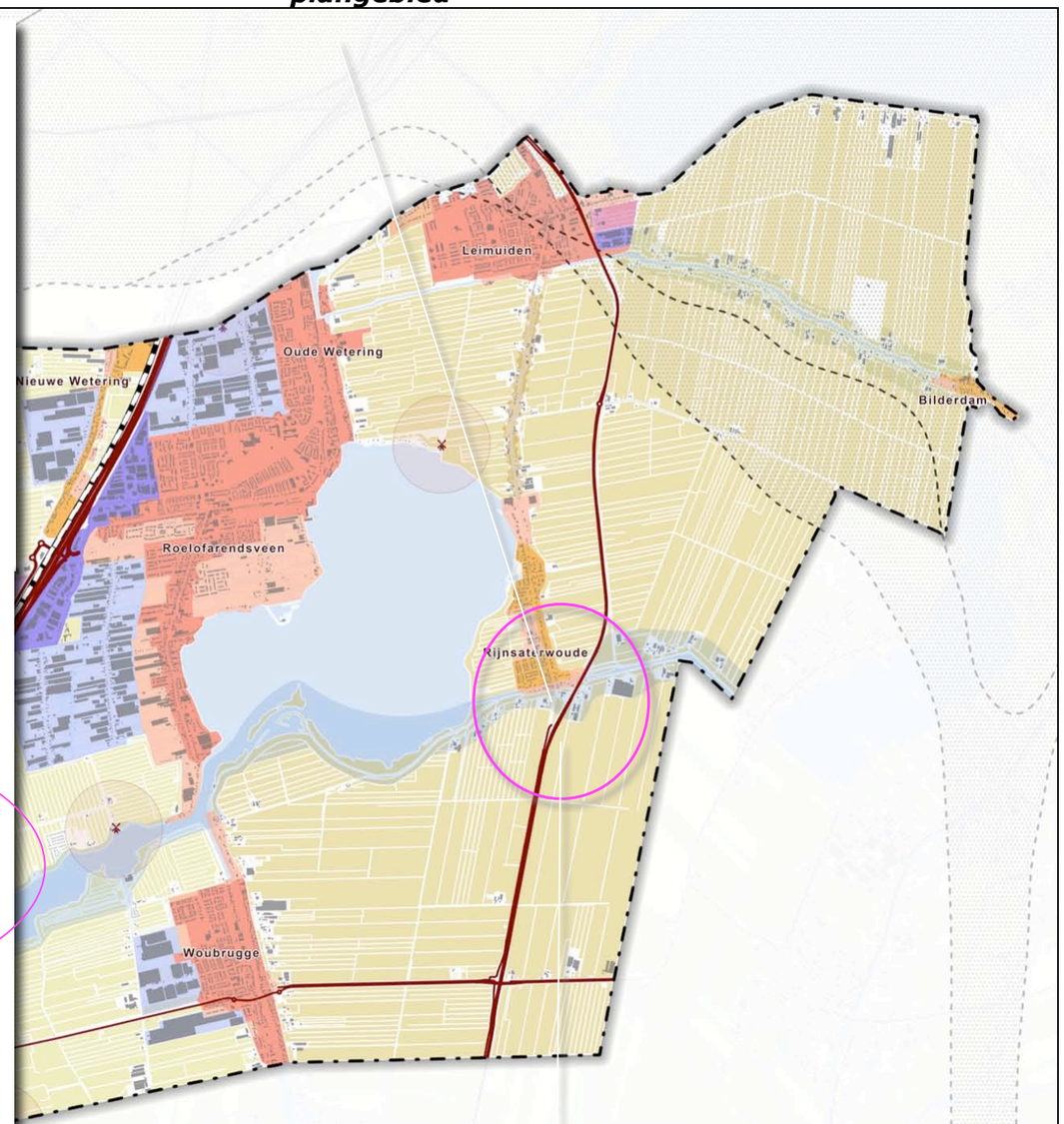
groene entree en agrarisch lint ***plangebied***



Woningbouwontwikkeling; verdichten dorpsranden
Behoud van bestaand karakter
Revitalisatie/herontwikkeling jachthavens
Uitbreiden wandelpaden en -verbindingen
Behoud van karakteristiek van entrees
Verbeteren verbinding met water en doorzichten naar open landschap
Ontwikkeling Integraal Kindcentrum

Dorpsperspectief Rijnsaterwoude

Ook voor Rijnsaterwoude ligt de nadruk op het behoud van het bestaande karakter. Er wordt bijvoorbeeld veel waarde gehecht aan het behoud van de karakteristiek van de entrees van Rijnsaterwoude aan zowel de noord- (boezemlint met doorzichten naar open landschap) als zuidzijde (bomen) van het dorp. Het toevoegen van woningen is van belang voor het dorp, om het integraal kindcentrum (IKC) in de toekomst voor het dorp te behouden en vergrijzing zoveel mogelijk tegen te gaan. De woningbouwplannen beperken zich voornamelijk tot verdichting binnen de dorpsranden. Zo is het voormalige gemeentehuis dus omgevormd tot IKC in combinatie met tientallen woningen en bieden de vrijkomende locaties vervolgens eveneens mogelijkheden tot kleinschalige woningbouw. De logische uitbreidingsruimte van deze kern in de toekomst is eventueel naar het westen, tussen Suyderbon en Woudse Hout/Kalmoeslaan. Rijnsaterwoude is gelegen dicht langs de oevers van het Braassemermeer. Daarom juichen we de potentiële revitalisatie en/of herontwikkeling van de verschillende jachthavens toe. De Herenweg is gereconstrueerd en we zetten ons in om sluipverkeer zoveel mogelijk tegen te gaan.



RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR
- Spoorlijn - HSL
- N207, N445 en N446
- A4
- Geluidcontour Schiphol

BEDRIJVENTERREIN
- Bestaand
- Ontwikkellocatie
- Zoeklocatie

BUITENGEBIED
- Drechtzone
- Kagerplassengebied
- Wijde Aa zone
- Water
- Droogmakerij (klei)
- Droogmakerij (veen)
- Veenweide
- Agrarische linten

GLASTUINBOUW
- Duurzaam glastuinbouwgebied

KERNEN
- Centrum dorps
- Landelijk dorps
- Bestaand stedelijk gebied

Kaag en Braassem

0 245 490 980 Meters

droogmakerij klei

GEBIEDSPROFIEL PROVINCIE

Het plangebied en zijn context worden door de provincie Zuid-Holland gerangschikt in het deelgebied zone Hollandse Plassen. Plangebied en context betreffen een droogmakerij. Zie de uitsnedes van het rapport rechts. Water speelt een belangrijk rol in het deelgebied Hollandse plassen. De beleving hiervan laat paradoxaal genoeg vaak te wensen over. Water is van belang als identiteitsdrager.

Kernkwaliteiten
Voor het plangebied en zijn context zijn o.a. de navolgende kernkwaliteiten specifiek te benoemen:
1) Het plangebied grenst aan de langs het water gebouwde bebouwingslint; de historische kernrand van Rijnsaterdijk.
2) De ten noorden van het plangebied gelegen delen van de kern zijn gerangschikt als een als waterfront te kenschetsen dorpsrand.
3) Het plangebied maakt deel uit van een klei droogmakerij. Deze wordt gekenmerkt door openheid en wijdse uitzichten. In stand houden van de droogmakerij als herkenbare eenheid wordt nagestreefd. Het plangebied maakt deel uit van de door hoogteverschillen gekenmerkte occupatiezone aan de rand van de droogmakerij.
4) Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Provinciale weg N207; het vanaf deze weg te beleven panorama over de polder is van belang voor de beleving van de polder als ruimtelijke eenheid.

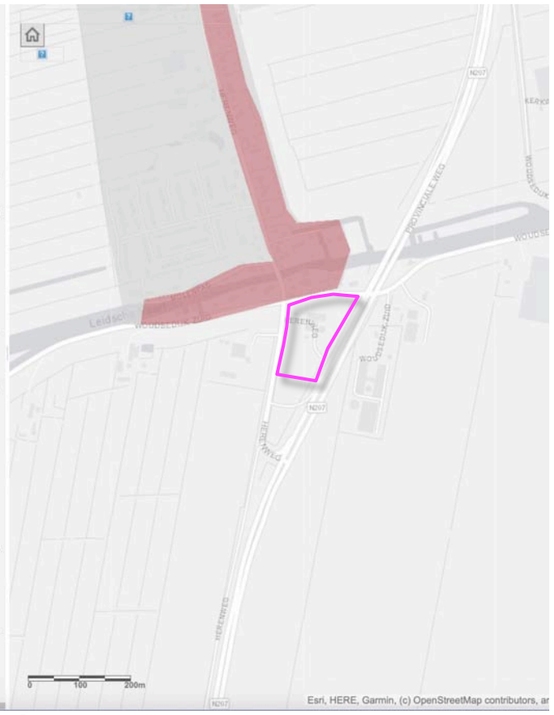
Kwaliteit in stads-en dorpsgebied

- Historische kern
- Stedelijk groen
- Dorp
- Stad
- Gezicht op Warmond

Kenmerken
Aan de zuidrand van het Hollands Plassengebied liggen de steden Leiden en Alphen aan den Rijn. De steden zijn opgebouwd uit een aantal schillen, ieder met hun eigen ruimtelijke karakteristiek. Alphen is een uitgegroeid dijklint, Leiden een historische stad. Het historische centrum van Leiden stamt uit de (vroege) Middeleeuwen. Het is compact van opzet en kent een fijnmazig weefsel. In beide steden ligt het stationsgebied tegen het centrum aan. De uitbreidingswijken die sinds de jaren dertig uit de vorige eeuw zijn gerealiseerd, zijn hoofdzakelijk bestemd als woongebieden.

De dorpen vinden we in verschillende verschijningsvormen verspreid door het Hollands Plassengebied. De meeste dorpen zijn ontstaan door de uitbreiding van linten. De dorpen gebonden aan de plassen en boezems zijn van oorsprong handels-, vissers- of tuinbouwdorpen. De dorpen die direct aan de plassen liggen, zijn hier van oudsher sterk mee verbonden. Zij vinden hun identiteit in deze plassen vanuit de historie en vanuit hun hedendaagse betekenis als waterrecreatiedorp met bijbehorende voorzieningen als jachthaven, werf en horecavoorzieningen.

Ontwikkeling
Waar in het verleden een sterke relatie was tussen ondergrond, context en bebouwing is in recentere ontwikkelingen een trend waarneembaar die leidt tot steeds meer gelijkvormige en -soortige woonplekken. Hierdoor ontstaat een vlak beeld dat geen positieve bijdrage heeft aan de herkenbaarheid en waardering van de verschillende dorpen.De verwachting is dat in de toekomst demografische verandering ervoor zal zorgen dat het woningaanbod niet meer in balans is met de vraag. Dit zal leiden tot herstructureringsvraagstukken.
Op veel plaatsen zal glastuinbouw plaats gaan maken voor andere functies. Dit speelt met name in Roelofarendsveen en Papenveer.
Door de toenemende mobiliteit en mogelijke bevolkingskrimp in kleine kernen zal niet elke kern meer een eigen voorzieningenaanbod kunnen dragen. Hierdoor ontstaat een verschil tussen kleine, landelijke 'groenkernen' en wat grotere en dynamische kernen.



historische kernrand

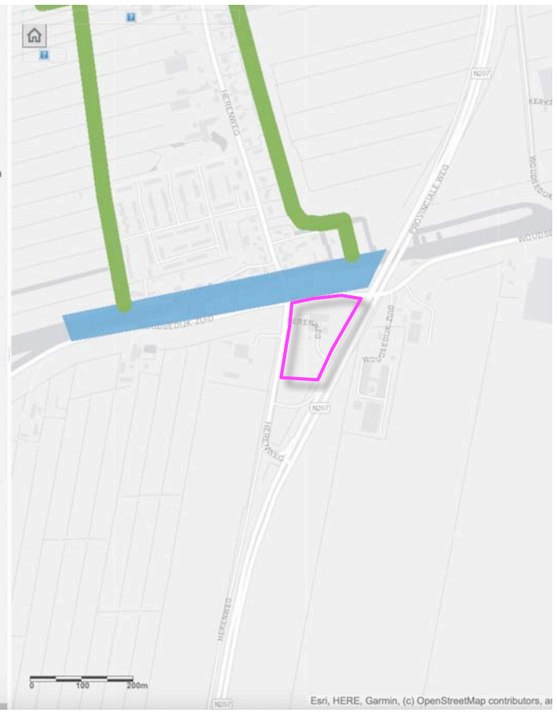
Kwaliteit van stads- en dorpsrand

- Heldere landschappelijke grens
- Rand langs hoofdweg
- Landschappelijke verweving
- Stad-landverbinding
- Waterfront
- Rode en groene functies in stedelijk recreatief groen

Kenmerken
Stads- en dorpsranden vormen geliefde woonplekken. Hier geniet men de voordelen van beide: de voorzieningen van de stad met het vrije zicht op het landschap. Het Hollands Plassengebied kent een grote variëteit aan dergelijke overgangsgebieden. Ze verschillen in kwaliteit van de relatie stad-land: front, contact of overlap. Mits op de juiste plek en goed ontworpen, zijn het waardevolle toevoegingen. Zo niet, dan ervaart men de overgang als hinderlijk voor het landschap.
Er zijn vier typen randen. Sommige randen worden begrensd door een hoofdweg (kwaliteit: 'front'). Andere gaan direct over in het landschap (ook: 'front'). Of de rand is een stedelijk groengebied (kwaliteit: 'overlap'). En sommige randen grenzen aan open water (kwaliteit: 'contact').

Op enkele plekken zorgen groen-blauwe structuren vanuit het centrum van een dorp/stad voor de relatie met het landschap. Hieraan zijn vaak recreatieve routes gekoppeld. Die verbinden stad en land ook in ecologisch opzicht.

De stads- en dorpsranden zijn sterk bepalend voor de uitstraling van een stad of dorp en daarmee voor de waardering van de passant. De relatief kleine dorpen in het gebied hebben contact met het omringende landschap, doordat sloten doorlopen in de woonwijken en oude lintbebouwing aan de achterzijde uitkijkt over het landschap. Een kwaliteit van het Hollands Plassengebied is, dat bebouwing vaak aan plassen of waterlopen grenst. Maar er zijn ook veel dorpsranden die bestaan uit kassencomplexen.



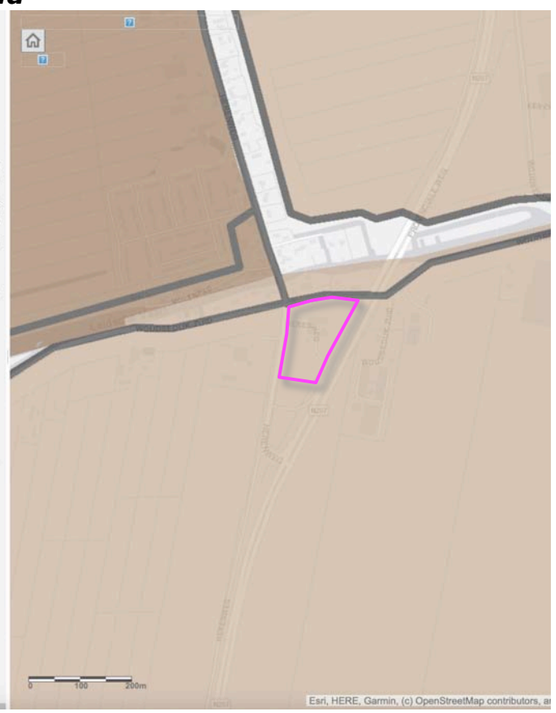
waterfront

Droogmakerij als herkenbare eenheid

- Ringdijk
- Tocht
- Droogmakerij met veen in de ondergrond
- Droogmakerij met klei in de ondergrond
- Bodemdaling gevoelig gebied

Kenmerken
De droogmakerijen zijn ontstaan door droogmaking van natuurlijke meren en verveningen. Ze kennen een duidelijke begrenzing door een ringdijk, met in de teen van de dijk een ringsloot en aan de buitenzijde van de dijk een ringvaart of oude hoge oeverlanden. Droogmakerijen worden gekenmerkt door weidse panorama's en markante hoogteverschillen tussen droogmakerij en omringend land. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving: 4 tot 6 meter onder zeeniveau. De droogmakerijen hebben een kenmerkend rationeel verkavelingspatroon met een aangelegd watersysteem met hoofdtochten en een gemaal. De kavels zijn vaak van gelijke grootte maar per polder verschillend in maat en oriëntatie. Ontginningsboerderijen zijn veelal gebouwd in de oorspronkelijke linten van de ontginningsassen, nabij de ringdijken of, bij grotere polders, op regelmatige afstand langs de ontginningswegen.
Verschillen tussen de droogmakerijen zijn te herleiden tot de technieken die werden toegepast voor de droogmaking; molens, stoomgemalen of later elektrische gemalen en het verschil in ondergrond.

Ontwikkeling
Door de rationele verkaveling en grote schaal van het landschap zijn de droogmakerijen nu en in de toekomst een goede vestigingsplaats voor de agrarische sector. De waterhuishouding kan echter op sommige plekken een beperkende factor worden. In de Polder Vierambacht treedt verzilting van het grondwater op, wat op de lange duur gevolgen kan hebben voor reguliere vormen van landbouw. De zichtbaarheid van ingrepen in de droogmakerijen is groot, waardoor dorps- of bedrijfs- en glastuinbouwontwikkelingen meteen opvallen. Er wordt gezocht naar plekken waar moderne, duurzame glastuinbouwgebieden kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkende ontginningsboerderijen met een schuur voor akkerbouwproducten, een stal voor het melkvee en een hooiberg maken - door specialisatie en schaalvergroting - plaats voor andere en grotere bedrijfsgebouwen bij de boerderijen.
In de Polder Zevenhoven wordt aan natuurontwikkeling gewerkt en is het natte natuurgebied de Groene Jonker aangelegd. De N207 behoeft een vergroting van de capaciteit wat ook een impact op de verschijningsvorm van de droogmakerijen zal hebben.



droogmakerij met klei

Weg door stad en land

- Snelweg als integraal onderdeel van de stad
- Snelweg met landelijke doorsnijding
- Hoofdweg op de overgang stad-land
- N-weg in het buitengebied
- Panorama

Kenmerken
Het Hollands Plassengebied wordt diagonaal doorkruist door de A4. De (afslagen van) snelwegen zijn aanleiding voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. De snelweg is een grote lijn met veel impact. Zowel het zicht vanaf als de blik op zijn bepalend voor de uitstraling van het gehele gebied. Vaak liggen woon- en werkgebieden echter als achterkanten naar de snelweg of wordt de weg afgesloten van zijn omgeving door geluidswering.

De snelweg sluit binnen het Hollands Plassengebied aan op het regionale wegennetwerk met twee afslagen. De provinciale wegen hebben een volledig andere identiteit dan de snelweg: ze volgen in grote lijnen het landschap en zijn veelal ontstaan door opwaardering van oude infrastructuurlijnen.

Ontwikkeling
Mobiliteitsnetwerken leggen beslag op schaarse ruimte en hebben invloed op de omgevingskwaliteit door barrierewerking voor natuur, lokaal en recreatief verkeer. De doorsnijding van het veenweidegebied tussen Rijpwetering en Hoogmade is hier een duidelijk voorbeeld van. De A4 is de hoofdslagader van de westelijke Randstad en verbindt het stedelijk netwerk van Zuid-Holland met Schiphol. Het Hollands Plassengebied heeft te maken met de vergroting van de capaciteit van snelweg en N-wegen.

panorama

RUIMTELIJK KADER

Het visueel ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
b) het dijklichaam van de N207,
c) de bomenrijen langs de Herenweg en de provinciale weg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwingen en beplantingen op buurerven ***b) dijklichaam N207***

c) bomenrijen langs de Herenweg

RUIMTELIJKE BELEVING

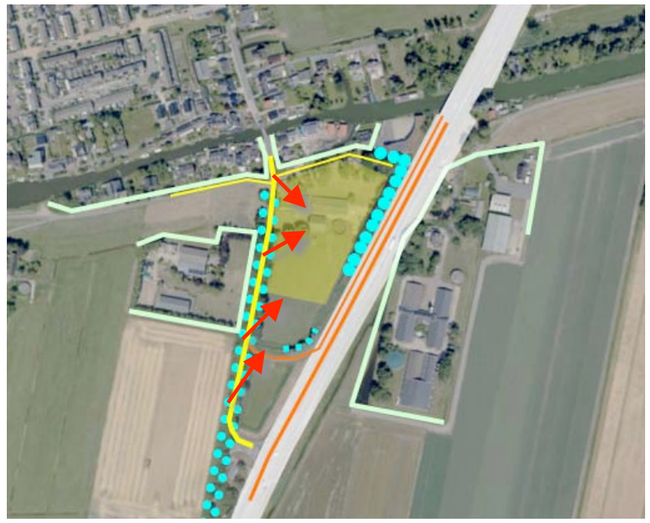
Betreffende de beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;
a) de Woudsedijk Zuid,
b) de Provinciale weg en de ventweg,
c) de Herenweg.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) vanaf de Woudsedijk Zuid

b) Herenweg ***c) Provinciale weg en ventweg***

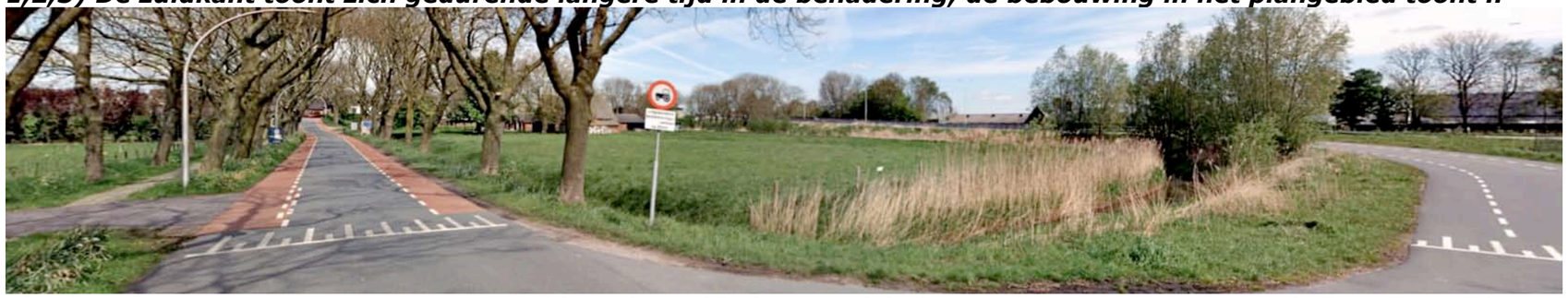
3D HERENWEG

1,2,3) Komend over de Herenweg uit het zuiden is gedurende langere tijd een zicht op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot een uit bomen bestaande decor. Nabij het plangebied toont zich de zuidkant en de westkant uit de nabijheid. De bebouwing wordt deels afgeschermd door de bomen in de berm van de Herenweg en het plangebied.
4) Komend uit het noorden is ter hoogte van de kruising met de Woudse dijk een zicht op delen van de noordkant en de oostkant mogelijk; de hagen aan de rand van het plangebied en de bomen in het plangebied vormen een kader voor de gebouwen in het plangebied.

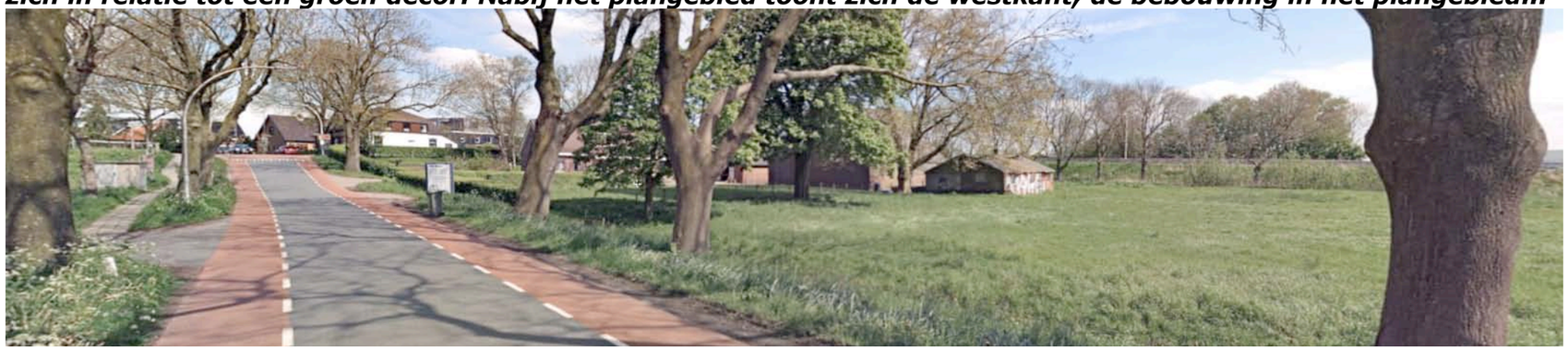


standplaats fotograaf

1,2,3) De zuidkant toont zich gedurende langere tijd in de benadering; de bebouwing in het plangebied toont ..



zich in relatie tot een groen decor. Nabij het plangebied toont zich de westkant; de bebouwing in het plangebied...



..wordt afgeschermd door de bomen in het plangebied en in de berm van de weg.

4) hagen en bomen vormen een kader voor de gebouwen.

3D N207

1,2,3) Komend uit het zuiden wordt het plangebied aanvankelijk afgeschermd door de beplantingen langs de ventweg van de N207 ten zuiden van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is een inkijk in het plangebied en zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwingen in het plangebied tonen zich in relatie tot een groen decor, maar nogal kaal aan de passant; een inpassing op maaiveldniveau ontbreekt.
4,5) Komend uit het noorden is in beperkte mate inkijk in het plangebied mogelijk; de bomenrij aan de oostkant van het plangebeid schermt de bebouwing af.

1,2,3) Het plangebied wordt aanvankelijk afgeschermd door de beplanting ter hoogte van de ventweg. Vanaf de

N207 en de ventweg is een zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant.

standplaats fotograaf

4,5) Komend uit het noorden is in beperkte mate inkijk in het plangebied mogelijk; de bomenrij schermt af.

3D WOUDSEDIJK

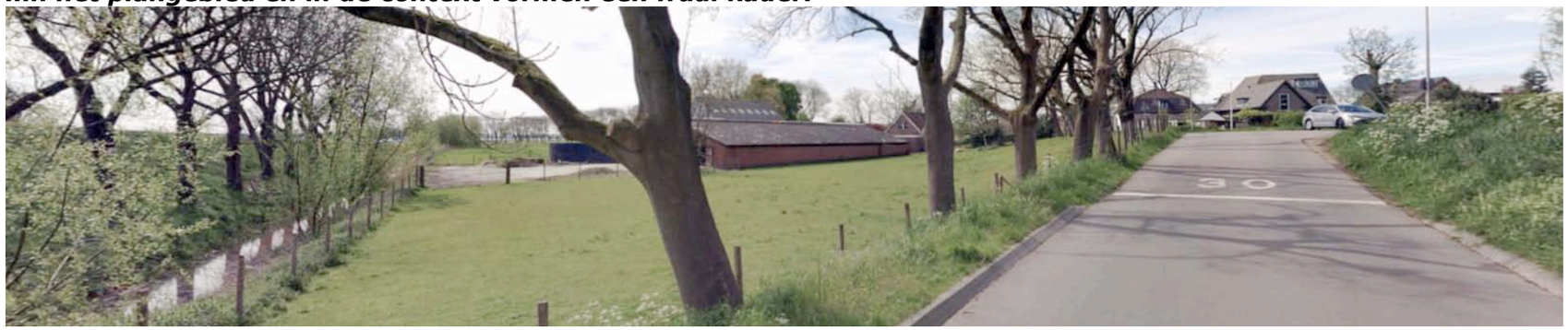
1,2) Komend uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot de hagen en bomen in het plangebied, in de berm van de Herenweg en van het ten westen gelegen buurerf. Nabij het plangebied toont zich de noordkant; bomen en hagen bepalen het beeld.
3,4) Vanaf de weg naar de onderdoorgang onder de N207 en de doodlopende delen van de Woudsedijk is een zicht op de noordkant mogelijk; de bomenrij in de berm van de weg vormt een ruimtelijke drager en schermt af.

s***tandplaats fotograaf***

Conclusie
Het plangebied wordt omgeven door wegen. Vanaf de Herenweg is langere tijd een zicht op de zuidkant mogelijk; de gebouwen tonen zich in relatie tot een groen decor en de bomen in het plangebied. Komend uit het noorden vormen hagen en bomen een kader. Vanaf de N207 en de ventweg is een zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant. Komend uit het noorden wordt het plangebied afgeschermd door een bomenrij. Vanaf de Woudsedijk is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; hagen en bomen vormen een fraai kader. Komend uit het oosten is een zicht op de noordkant mogelijk; de bomenrij vormt een fraaie drager.

1,2) Komend uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; hagen en bomen..

..in het plangebied en in de context vormen een fraai kader.



3,4) Komend uit het oosten is een zicht op de noordkant mogelijk; de bebouwing is beeldbepalend. De bomenrij...

..langs de weg vormt een drager en schermt af.

STEDENBOUWKUNDIG KADER

De bebouwing in de context van het plangebied is als volgt te rangschikken:
a) dijkerven
Dit betreft de op de dijk of aan de vaart gelegen erven ten noorden en noordwesten van het plangebied; de bebouwing is meestal hooggelegen, overwegend kleinschalig en uitgericht op de dijk of de Vaart. De nok van de bebouwingen toont wisselende richtingen.
b) dijkvoeterven
Deze erven zijn aan de voet van de dijk gelegen, bevinden ten westen en oosten van het plangebied. De bebouwing op deze erven toont verloop wat schaal betreft. De oudere bebouwing is kleinschalig, toont wisselende nokrichtingen. De later gerealiseerde bebouwingen zijn grootschalig. De jongere gebouwen volgen de noord-zuid gerichte richting van de percelering (de slagen) en zijn veelal met de een noord-zuidgerichte nok uitgevoerd.
c) verbindingswegerven
Dit betreft de erven die worden ontsloten via de Herenweg; het plangebied en het ten westen gelegen buurerf. De bebouwing van deze erven is gericht op de Herenweg. De nok van de bedrijfsgebouwen is in de regel dwars op de weg gericht.

Dijkerf werd verbindingswegerf
Van oorsprong is het plangebied te rangschikken als een dijkerf; de oudste bebouwing bevond zich aan de noordkant, op de dijk. In de eerste decennia van de 20ste eeuw verdween dit gebouw uit de kaarten en werden bebouwingen ter hoogte van het huidige erf gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de kaart uit 1877.

a) dijk-erven ***b) dijkvoet-erven***

1877 bebouwing op de dijk ***c) op de Herenweg gerichte erven***

KADASTRAAL – 1:1000

In planologische zin omvat het plangebied het bouwvlak. In ruimtelijke zin bestaat het plangebied uit het bouwvlak en de aangrenzend gelegen zone tussen het bouwvlak en de openbare weg. In kadastrale zin omvat het plangebied kadastraal perceel 2888 en delen van 2892, gelegen in de sectie c van de kadastrale gemeente Woubrugge. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

schaal
Alle navolgende verbeeldingen zijn schaal 1:1000 uitgewerkt (printen op A3 zonder verkleining).

plangebied ***bouwvlak***

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;
a) een woning met een aangrenzend gelegen garageberging,
b) drie bedrijfsgebouwen bestaande uit stallen en bergingen,
c) een mestsilo.
Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

vogelvlucht uitgangssituatie

a) woning met garageberging ***b) drie bedrijfsgebouwen; stallen en bergingen***

c) mestsilo

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via de ten ten zuiden van de woning gelegen oprit. Het gebied ten noorden en westen van de woning is in gebruik als tuin. Aan de oostkant van de bedrijfsgebouwen bevinden zich verhardingen en voeropslagen. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

tuin ***verhardingen en voeropslagen***

grasland

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit;

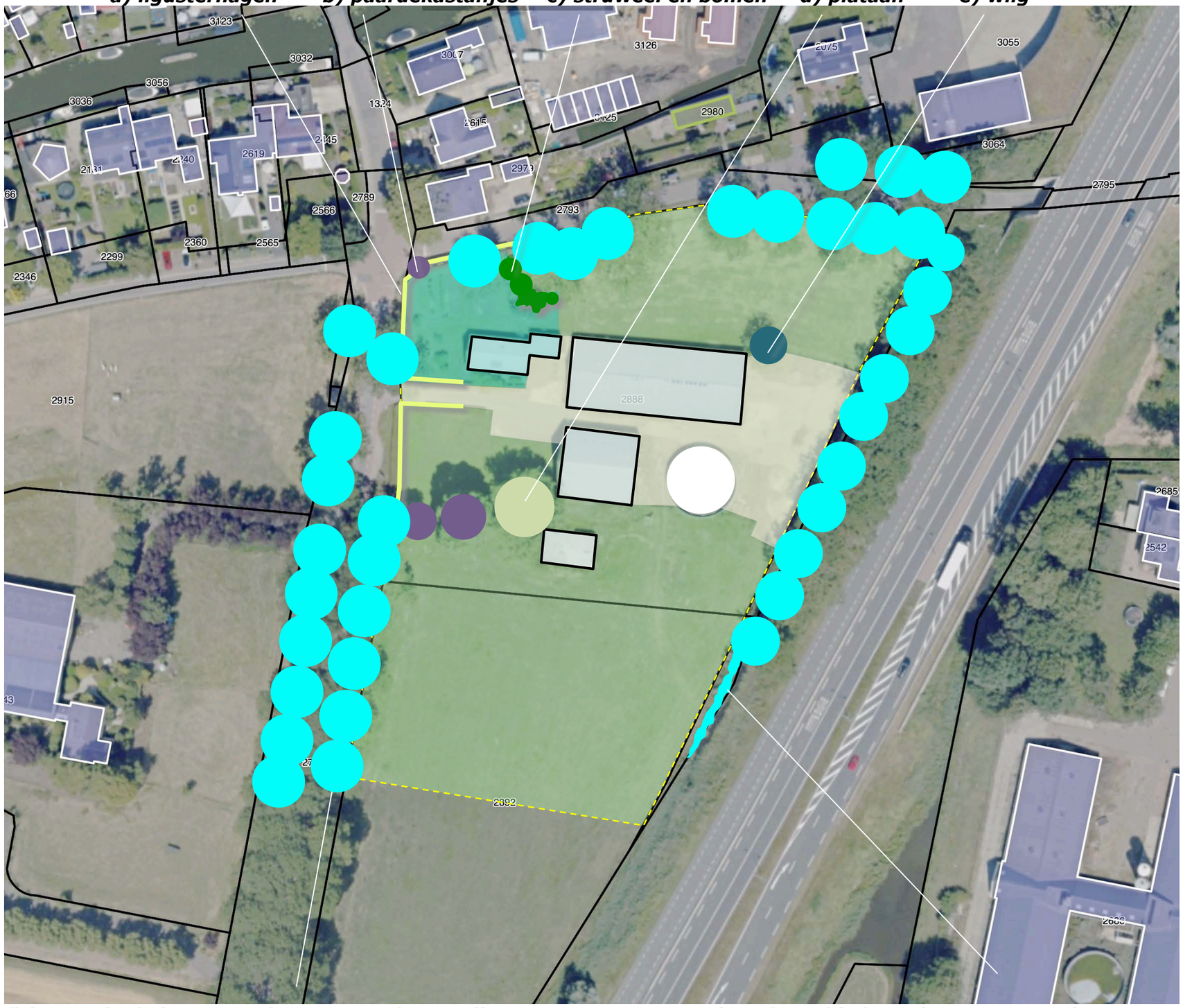
a) ligusterhagen ten noorden, westen en zuidwesten van de woning,
b) paardekastanjes ten noordwesten en zuidwesten van de woning,
c) een strook met struweel en bomen (hazelaar, kruipwilg, kornoelje, gelderse roos) en es en wilg) aan de noordoostkant van de tuin,
d) een plataan,
e) een wilg,
f) bomenrijen in de berm van de Herenweg, aan de noordoostkant van het plangebied en ten zuidoosten van het plangebied,
g) spontane opslag (wilg, hazelaar, es) ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

a) ligusterhagen b) paardekastanjes c) struweel en bomen d) plataan e) wilg



f) bomen in de berm van de weg, aan de noordkant en ten oosten van het plangebied g) spontane opslag

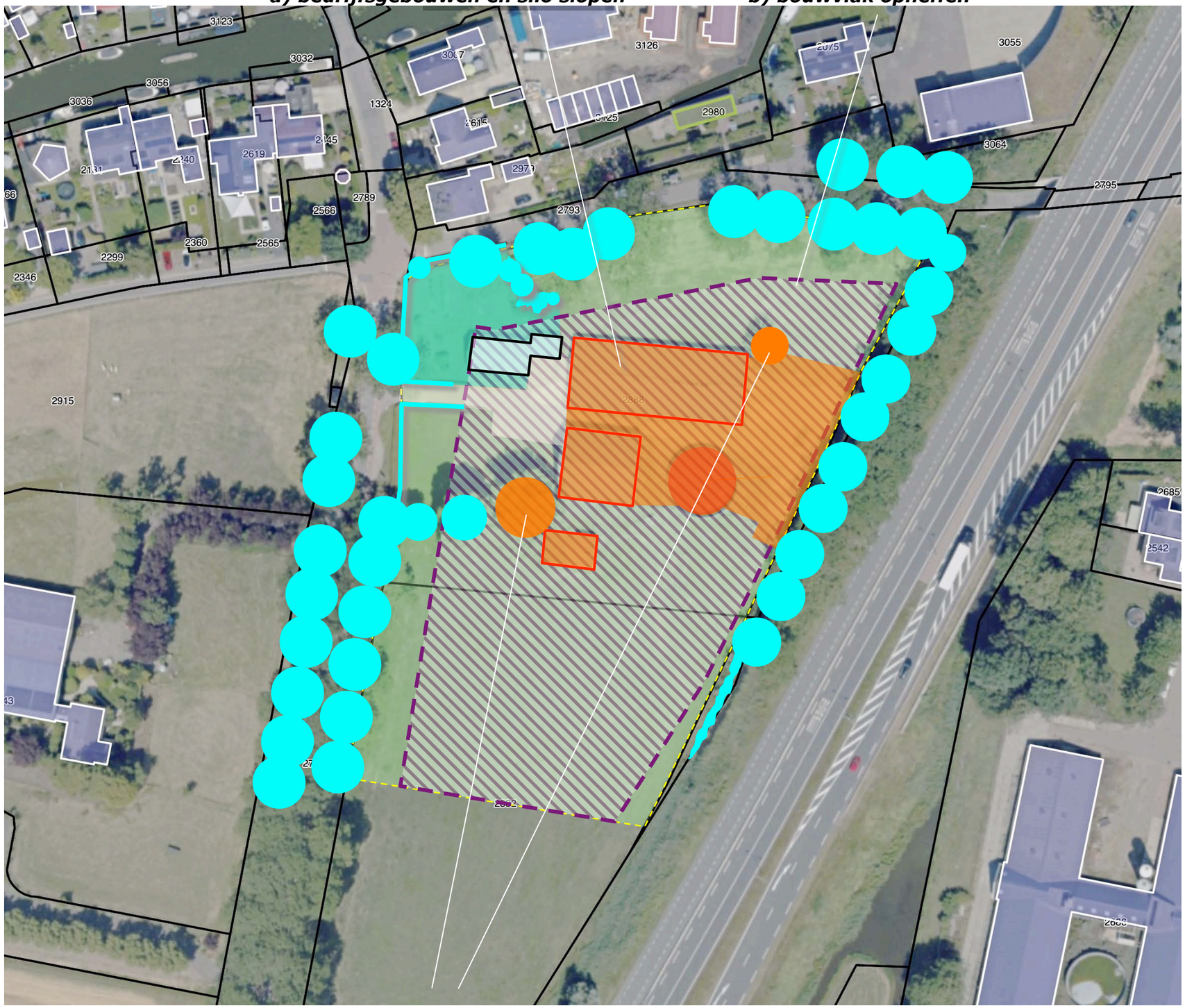
ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het navolgende;
a) de bedrijfsgebouwen en de mestsilo (samen ongeveer 6350 m3) zullen worden gesloopt,
b) het circa 0,9 hectare grote bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf zal worden opgeheven,
c) de verharding zal worden verwijderd.

rooien
Het wortelgestellen van de plataan (ten zuidwesten van de bedrijfsgebouwen) en de wilg (ten noordoosten van de bedrijfsgebouwen) zijn verwikkeld met de fundering van de te slopen gebouwen en verhardingen. Het wortelgestel van deze bomen zal hierdoor worden beschadigd tijdens het verwijderen van de funderingen van de bebouwingen en verhardingen. De bovengenoemde bomen zullen derhalve hoogstwaarschijnlijk moeten worden gerooid. Gezien de omvang en kwaliteit van de plataan is nader onderzoek na de sloop wenselijk om te beoordelen of de boom na de sloop voldoende windvast blijkt te zijn, toekomstperspectief heeft en kan worden behouden.

bouwkavels
De boven omschreven ontwikkeling (slopen en opheffen bouwvlak) zal worden mogelijk gemaakt door de realisatie van 3 bouwkavels.

a) bedrijfsgebouwen en silo slopen ***b) bouwvlak opheffen***



c) de plataan en de wilg moeten hoogstwaarschijnlijk worden gerooid

VISIE + SCHETS

Betreffende de herinrichting van het plangebied worden de navolgende uitgangspunten voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gehanteerd en geimplementeerd:

A) Leesbaar landschap

Ontwikkeling van een leesbaar landschap; de historische ontwikkeling van het plangebied als agrarisch erf wordt in stand gehouden en voortgezet. De woningen weerspiegelen in stedenbouwkundige zin de karakteristieken, ordeningen en kenmerken van de huidige bedrijfsgebouwen; de woningen worden terugwijkend gepositioneerd, met een dwars op de Herenweg uitgerichte nok uitgevoerd.

B) schuurwoningen

De woningen worden uitgevoerd als schuurwoningen; ze worden gekenmerkt door een lage goothoogte, een fors en sober uitgevoerd daklandschap, een robuuste hoofdmassa met een monolytisch karakter. Bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdvolume. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet wenselijk.

C) 1-erfgedachte

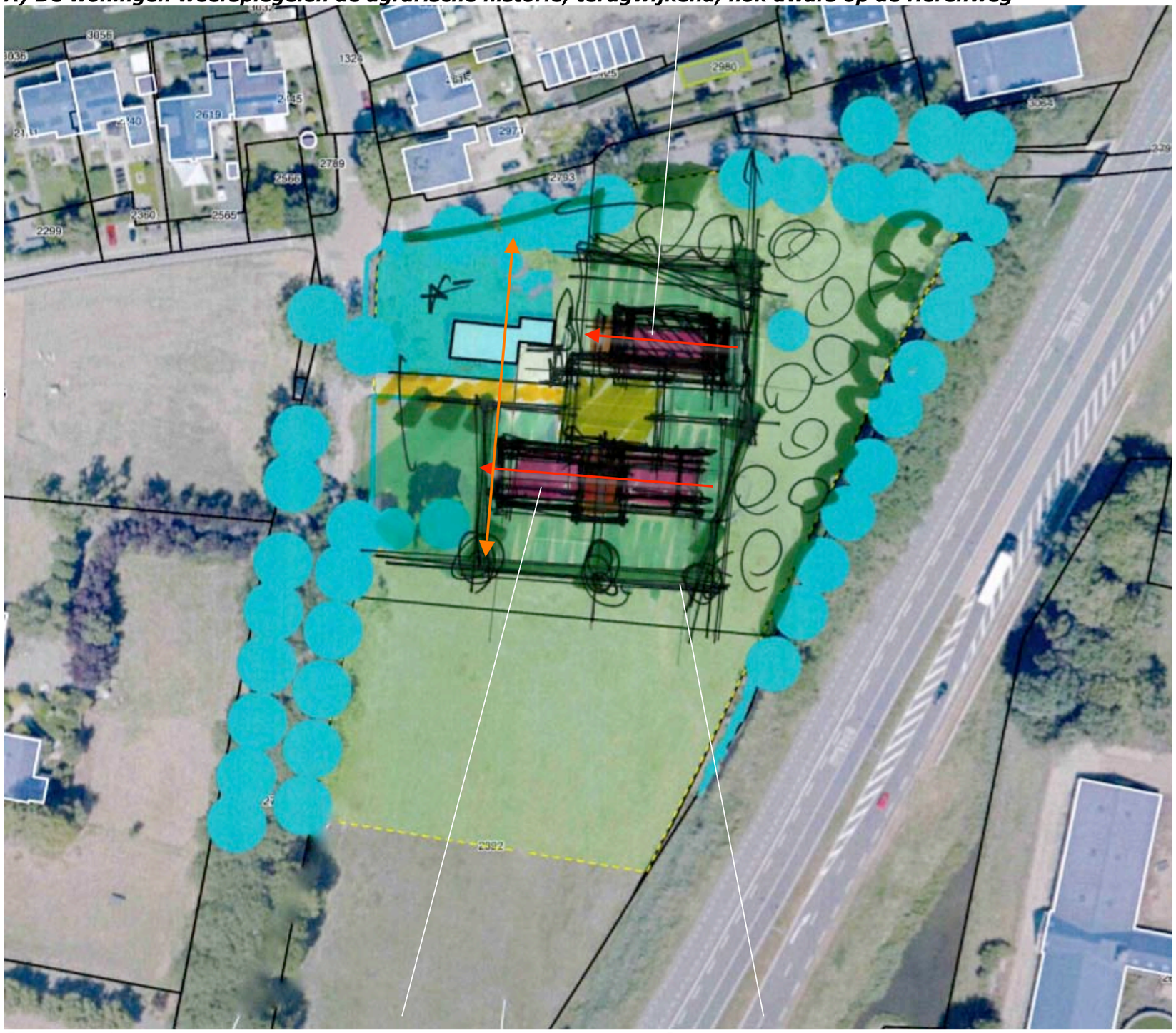
De nieuwe woningen en de resterende woning vormen samen een 'bewoond voormalig agrarisch erf'. Het erf wordt ontsloten via een gedeelde oprit en een gemeenschappelijk stuk erfverharding. De status als 'bewoond voormalig agrarisch erf' wordt gemanifesteerd door een eenduidige, de samenhang onderstrepende omzoming van het nieuwe erf.

schets

Bovenstaande uitgangspunten en de voorafgaande conclusies voeren naar de rechts verbeelde conceptschets;

a) terugwijkend, nok dwars, ordening conform huidige bedrijfsgebouwen,
b) sober, fors daklandschap, monolytisch,
c) eenduidige omzoming bestaande uit hagen en bomen.

A) De woningen weerspiegelen de agrarische historie; terugwijkend, nok dwars op de Herenweg



B) sober, fors daklandschap, monolytisch ***C) eenduidige omzoming***

INTEGRAAL PLAN

Het plan omvat de realisatie van een vrijstaande woning aan de noordkant en een zo te noemen tweekapper aan de zuidkant. De langgerekte tweekapper sluit aan bij het agrarisch gebied, verwijst, naar de maat en schaal van een agrarisch bedrijfsgebouw. De maat en schaal van de woning aan de noordkant sluit aan bij het kleinschaliger karakter van de Woudse dijk.

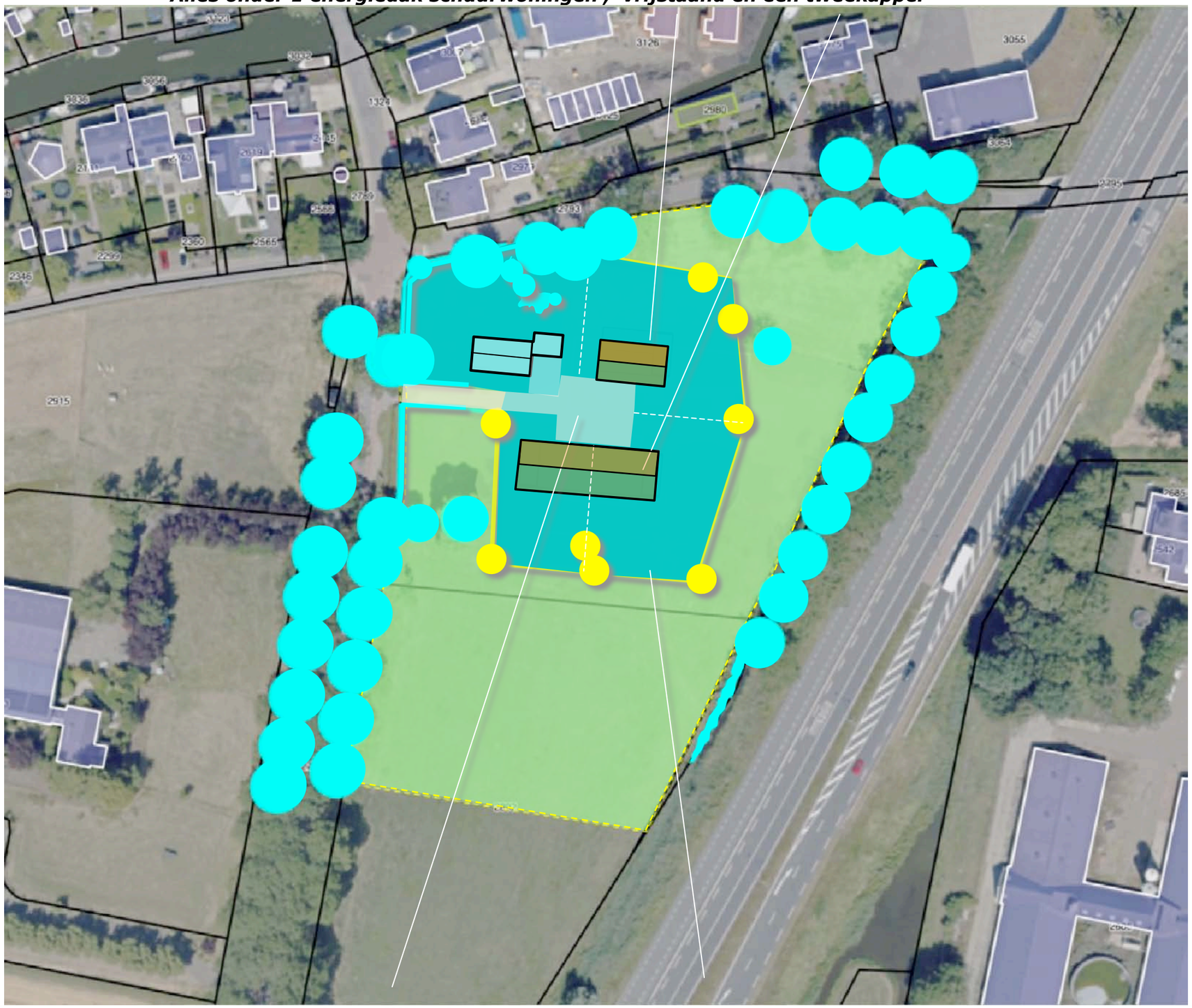
energie en waterdak
De woningen worden gekenmerkt door monolythisch karakter en een fors dakvlak. Dit bied mogelijkheden als zonnedak, levert energie voor de woning en voertuigen. Het hemelwater zal worden opgevangen en worden benut.

geen bijgebouwen
Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. De woonruimtes, bergingen of garage, carport en overdekt terras worden onderdeel van een monolytische woning; realisatie van vrijstaande bijgebouwen rond de woningen is niet wenselijk. Zie de massa-modellen op de navolgende pagina's.

gemeenschappelijk erf
De woningen worden ontsloten via een centraal gelegen gemeenschappelijk erf. Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd. Het gemeenschappelijk erf is vrij te houden van voertuigen.

eenduidige omzoming
De tuinzones van de woningen worden omzoomd door een geschoren haag en solitaire bomen.

'Alles onder 1 energiedak schuurwoningen', vrijstaand en een tweekapper

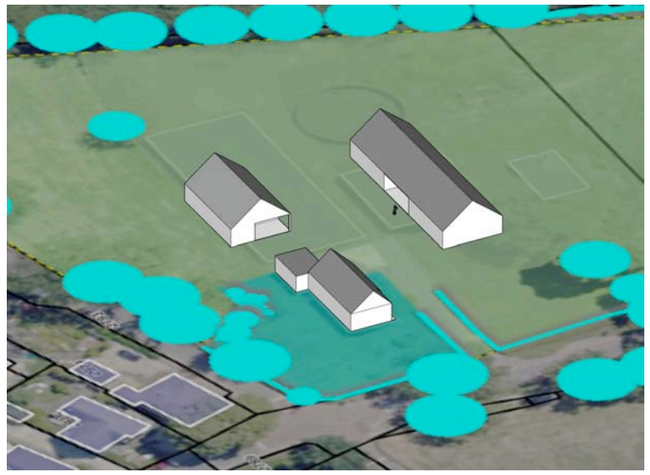


gemeenschappelijk erf ***eenduidige omzoming***

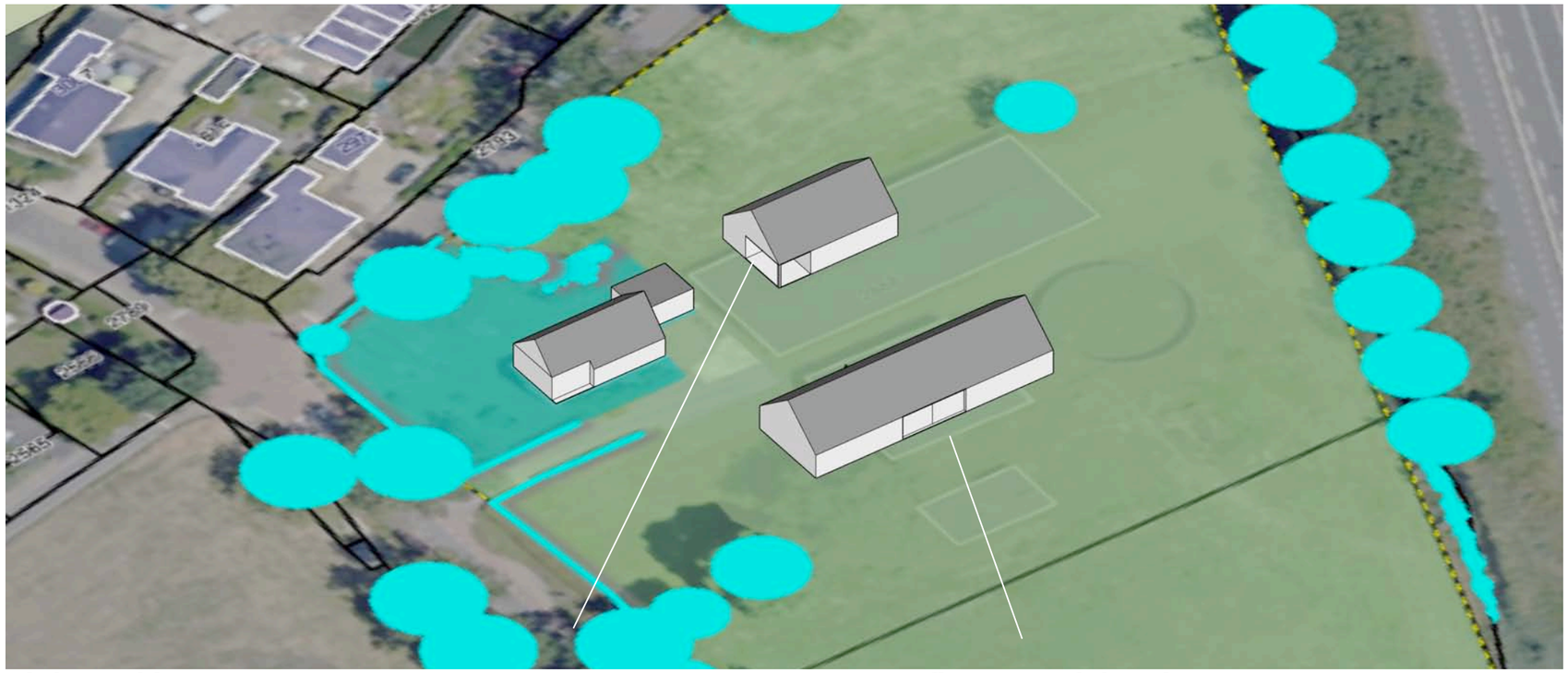
MASSAMODEL

Het bouwvlak is per woning 17x10 meter groot. Binnen dit bouwvlak een limiet van 650 m3 bouwmassa per woning aan te houden.

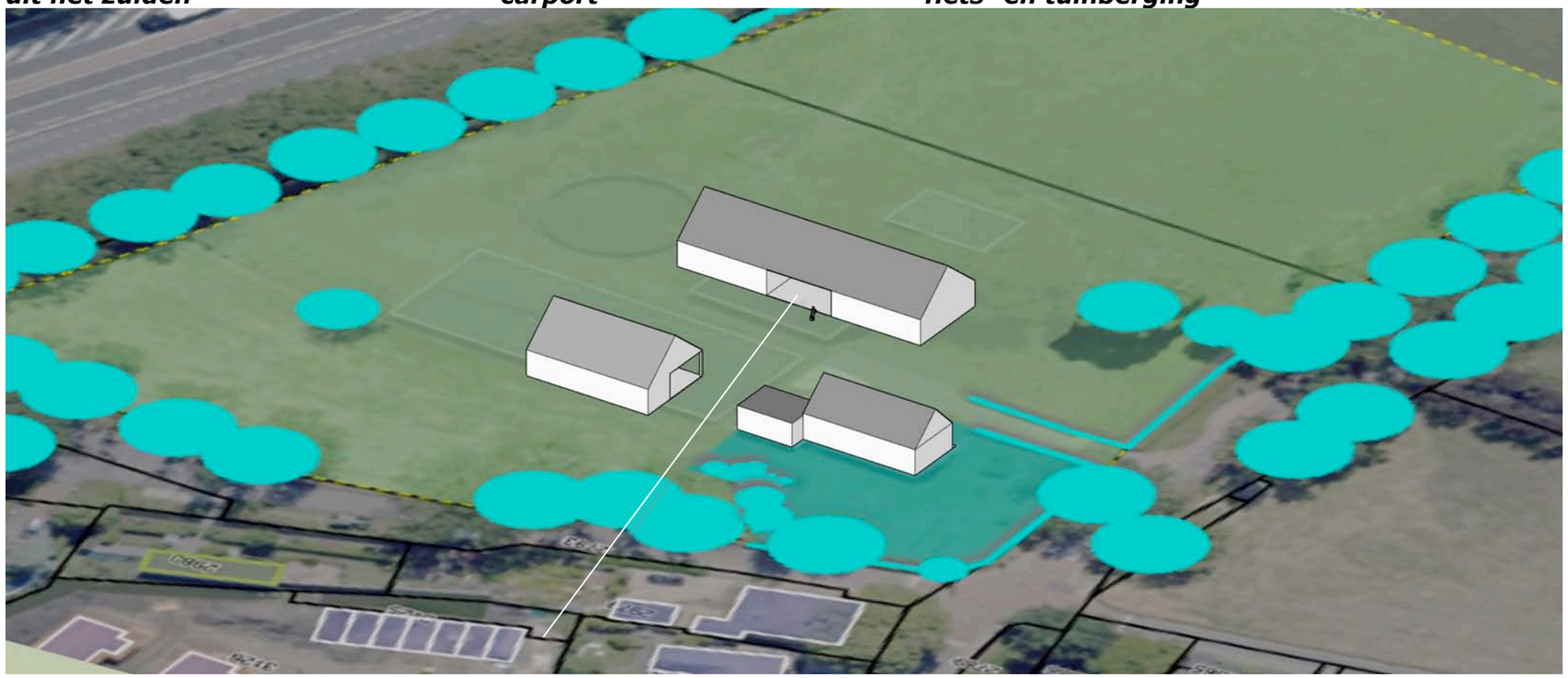
maximaal
De rechts en hieronder weergegeven voorbeelden weerspiegelen de maximaal mogelijke volumes. De massamodellen zijn tzt. nader uit te werken en in kwantitief opzicht te specifiëren door de betrokken architecten. Zie het voorbeeld op de navolgende pagina.



uit het westen



uit het zuiden ***carport*** ***fiets- en tuinberging***



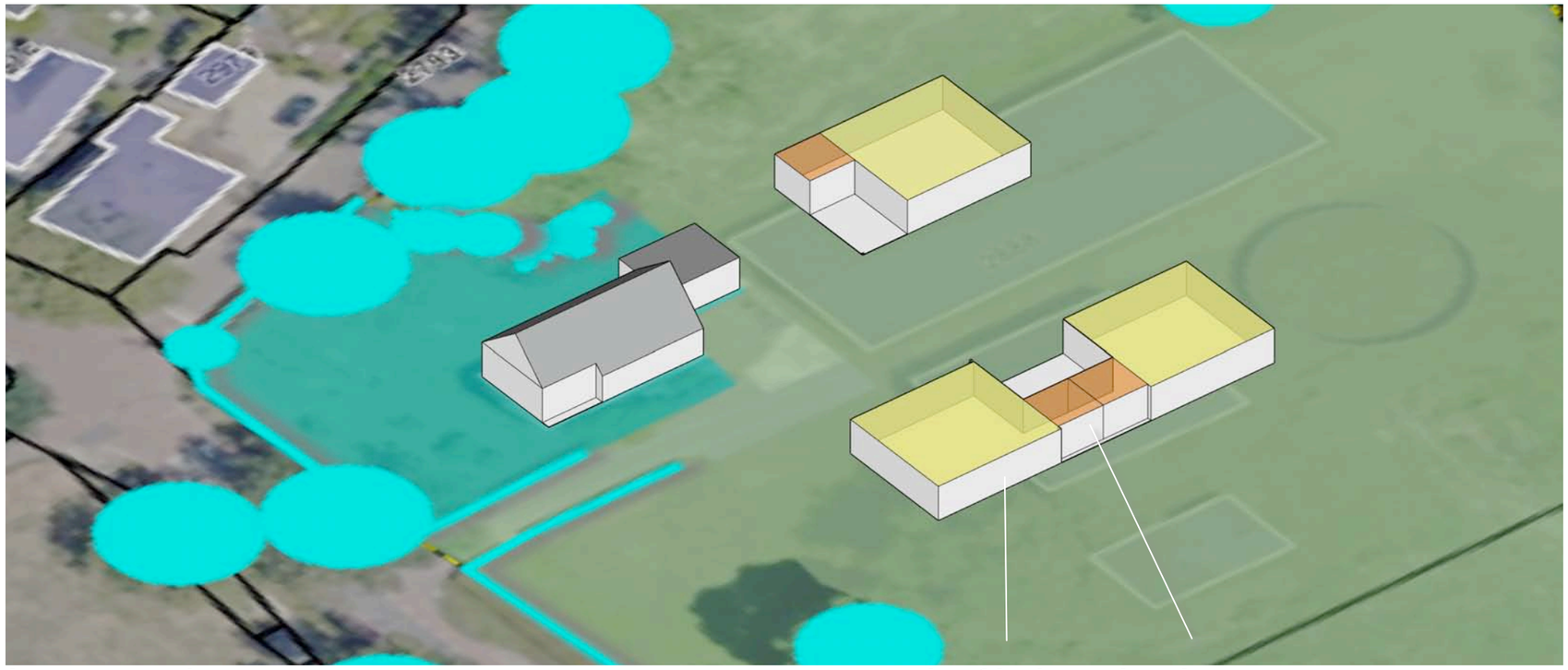
uit het noorden ***carport, fiets- en tuinberging***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

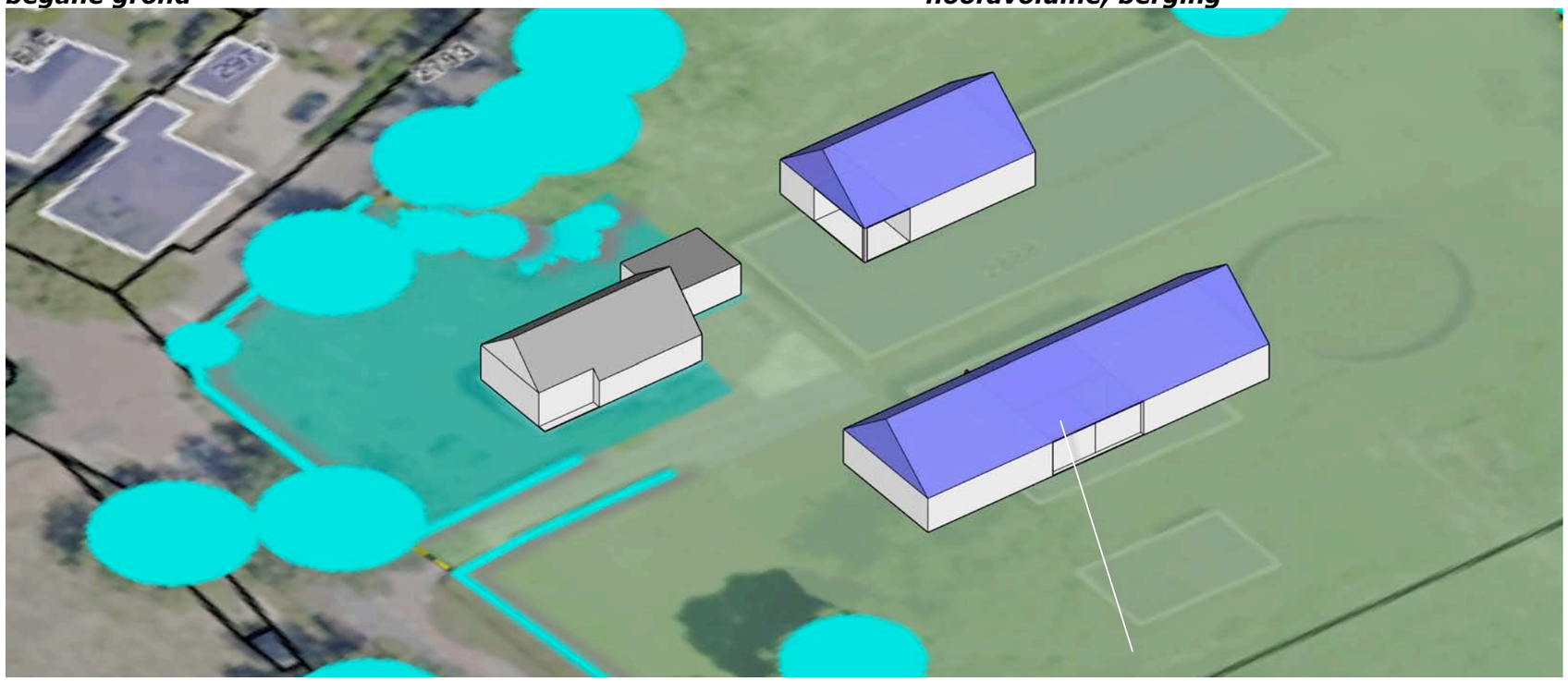
KWANTIFICERING

Het massamodel bestaat uit het hoofdvolume, de tuinberging en het energiedak. De onderstaande verdeling is indicatief; indien de tuinberging wordt vergroot tot een garage wordt het hoofdvolume en het energiedak kleiner. Het totale volume is maximaal 650 m3 groot.

onderdeel	***maatvoering***	***m3***
hoofdvolume	11x10x2,75	305
berging	4x4x2,75	45
energiedak	15x10x4x0,5	300
		650



begane grond ***hoofdvolume, berging***



verdieping ***energiedak***

VORMGEVING EN MATERIALISATIE 1

De woningen verwijzen qua vormgeving en materialisatie naar agarische bedrijfsgebouwen, stallen en schuren in de context; daarbij zijn moderne en retrospectieve wendingen denkbaar. Aan de zijde van het gemeenschappelijk erf is een sobere en robuuste differentiatie van de dakvorm mogelijk, mits deze verwijst naar elementen van stallen of schuren in de regio. Aan de zijde van de dijk of het open veld zijn geen dakkapellen of uitbouwen toe te staan. Zie de inzets met indicatieve beelden betreffende de volumes rechts.

indicatieve impressies betreffende vormgeving en materialisatie

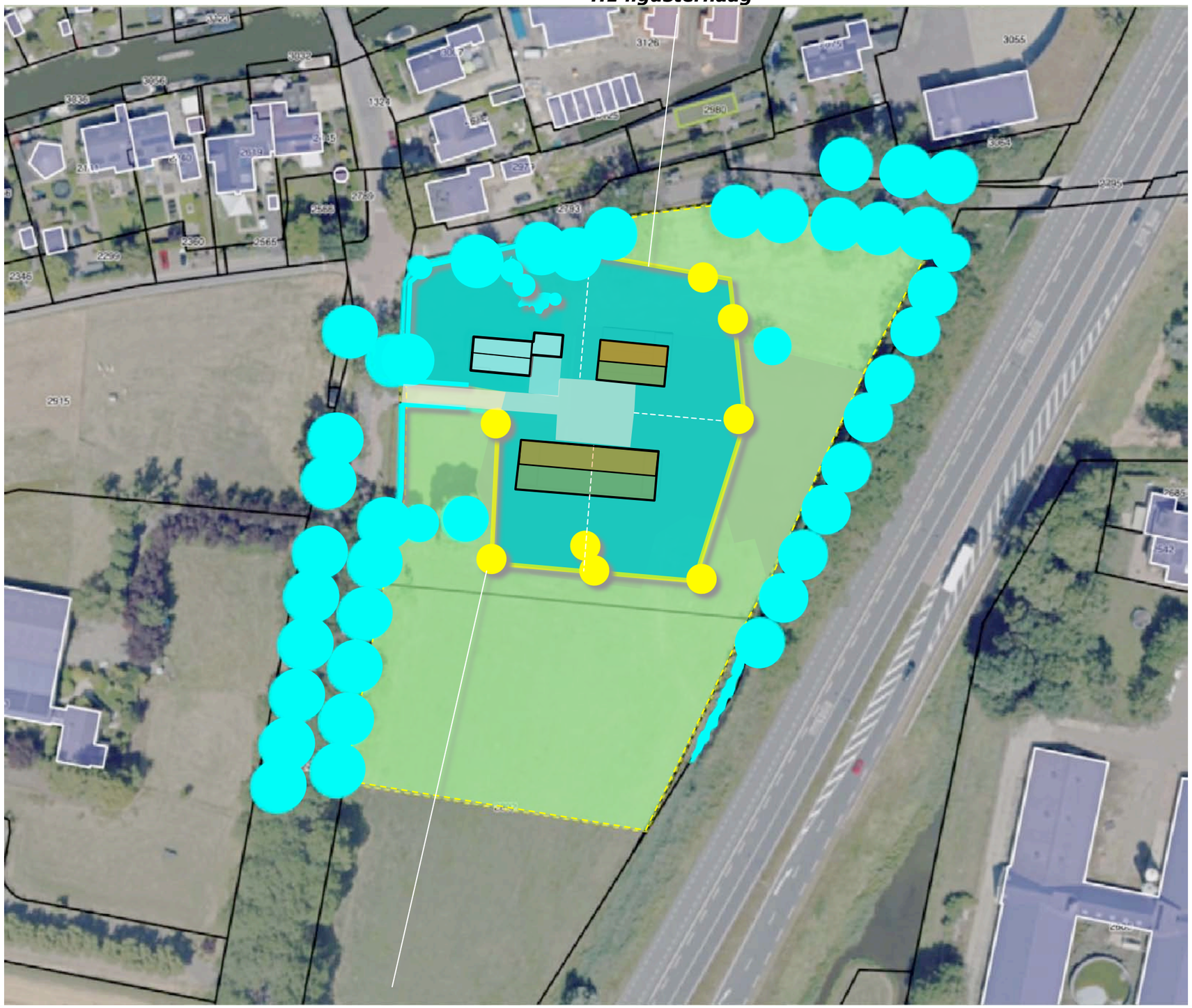
UITWERKING LANDSCHAP - 1: 1000

Rond de tuin bij de resterende woning bevind zich een stevige ligusterhaag. Deze soort indiceert het voorkomen van klei. Aansluitend hierbij zal het plangebied worden omzoomd door een dubbelle ligusterhaag. In of nabij de haag zijn per kavel enkele solitaire erfbomen als noot, kastanje, paardekastanje of linde aan te planten.

beplantingsplan
Het beplantingsplan omvat op grond hiervan de aanplant van;
H1 ligusterhagen,
B1 erfbomen zijnde; noot, kastanje, paardekastanje en linde.
Zie de plantlijst op de navolgende pagina en de richtlijnen voor aanleg en beheer hieronder.

richtlijnen aanleg en beheer
H1 De ligusterhagen is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen liguster in de omvang 60/80 cm. Per strekkende meter zijn 4 stuks aan te planten. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
B1 De erfbomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen. Opkronen tot een hoogte van 350 cm is toegestaan.

H1 ligusterhaag



B1 noot, kastanje, paardekastanje of linde

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H	B1
Omvang bij aanplant		60/80 cm	16/18
Plantverband		2x4 p/m	nvt
Omvang t		180 m1	8 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		2
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		2
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	groene beuk		
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		2
Ligustrum vulgare	liguster	720	
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egelantier roos		
Sambucus nigra	gewone vlier		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		2
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		720	8