TAM-IMRO OUDENDIJKSEWEG 24, WOUBRUGGE

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

ORDITO.NL

TAM-IMRO OUDENDIJKSEWEG 24, WOUBRUGGE

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

Planstatus	**Vaststelling**
Datum	**16 - 03 - 2026**
Auteur(s)	**Ordito b.v.**

Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN

Buro Ruiter
ontwerp van tuin en landschap

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
OUDENDIJKSEWEG NABIJ 22
WOUBRUGGE

DHR. ANKER

06-03-2024

VERSIE 3

© Dit rapport bevat materiaal dat eigendom is van Buro Ruiter. Het mag niet worden verspreid zonder toestemming van Buro Ruiter.

INHOUD

LANDSCHAPSANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

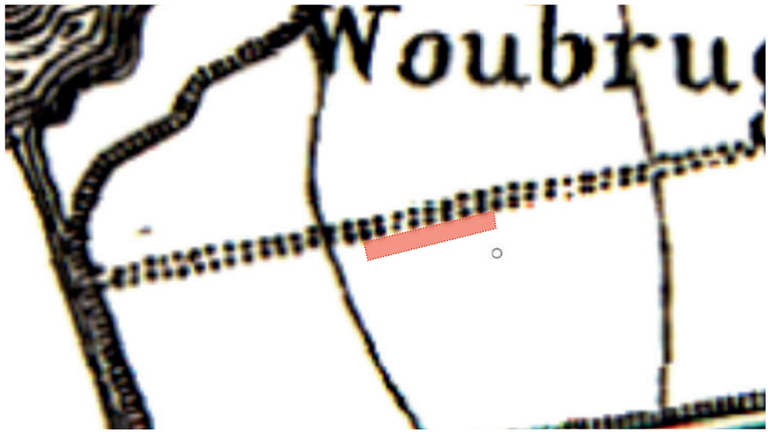
VISIE EN UITGANGSPUNTEN

INRICHTINGSTEKENING

BEPLANTINGSVOORSTEL

PROJECT	OUDENDIJKSEWEG, WOUBRUGGE
BETREFT	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
OPDRACHTGEVER	DHR. ANKER
DATUM	06-03-2024
BURO RUITER	AART KNOPPERT | HILBERT RUITER
IN SAMENWERKING MET	VAN WESTREENEN

LANDSCHAPSANALYSE



Figuur 1: omgeving plangebied omstreeks 1815, bron: topotijdreis.nl

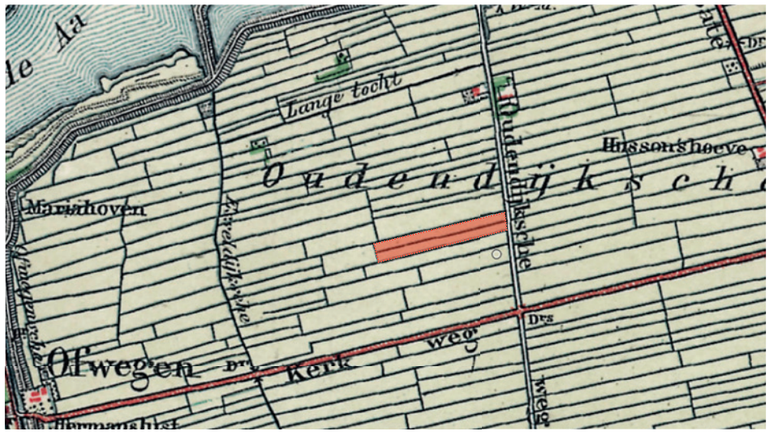
HISTORIE 1815

Rond 1815 was het plangebied reeds ingepolderd. De dikke zwarte lijn links in figuur 1 is de ringdijk die het gebied beschermde tegen overstromingen. Daarnaast lag het plangebied langs een hoofdweg die een verbinding vormde tussen de westelijke en de oostelijke ringdijk.

Figuur 2: omgeving plangebied omstreeks 1850, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 1850

In 1850 is het gebied sterk verkaveld, en wordt de Oudendijksche Polder voor het eerst genoemd. Verder is de verbindingsweg uit figuur 1 verdwenen. Ten zuiden van het plangebied is de Kerkweg te vinden die de Oudendijkseweg verbindt met de Esseldijksche tocht. Verder is er ten noorden van het plangebied een schaapskooi te vinden, waaruit op te maken valt dat het gebied al werd begraasd door vee.



Figuur 3: omgeving plangebied omstreeks 1900, bron: topotijdreis.nl

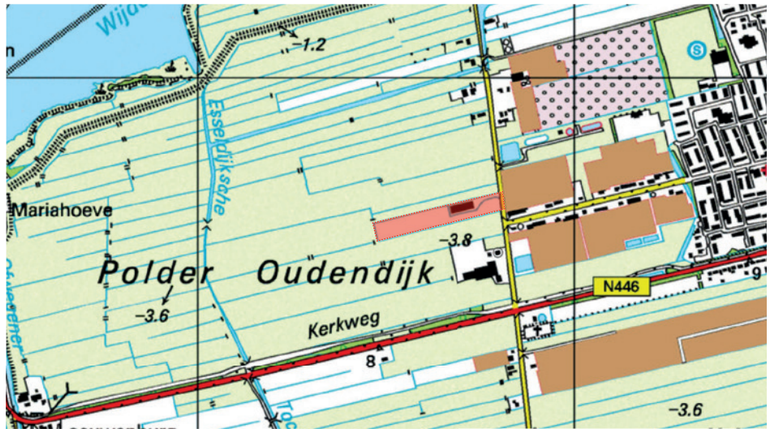
HISTORIE 1900

In 1900 is er ten opzichte van 1850 weinig tot geen verandering te zien in het gebied. De verkaveling en wegen zijn hetzelfde gebleven. Wat wel opvalt is dat de schaapskooi niet meer genoemd wordt op de kaart.

Figuur 4: omgeving plangebied omstreeks 1950, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 1950

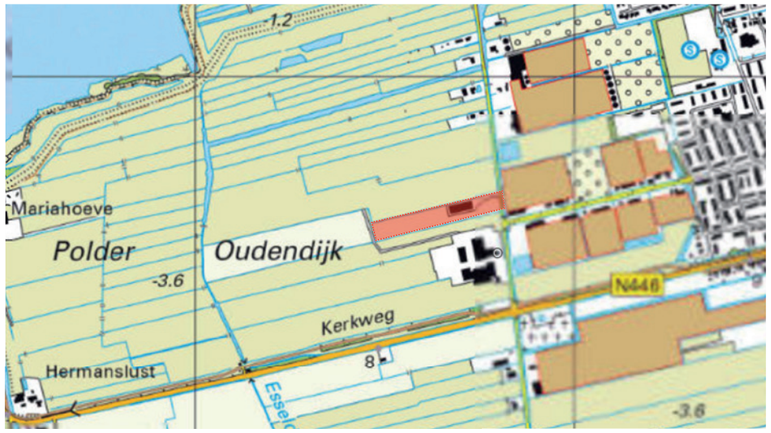
Ook in 1950 is er weinig verandering te vinden. De ringdijk rondom is nog steeds goed zichtbaar op de kaart. Verder vinden we een begraafplaats in de hoek van de Oudendijkseweg en de Kerkweg. Daarnaast is ten oosten van het plangebied een watergang met een afwijkende vorm te zien op de kaart. Vermoedelijk was dit een bypass van de Woudwetering naar de Heimanswetering welke ten oosten van het plangebied liggen.



Figuur 5: omgeving plangebied omstreeks 2000, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 2000

Rond 2000 is er een significante verandering zichtbaar in het gebied. Ten eerste is Woubrugge, wat oorspronkelijk uit lintbebouwing bestond, uitgebreid richting het westen. Daarnaast is de infrastructuur uitgebreid. Ook zijn de kassencomplexen zichtbaar, evenals een kwekerij ten noordoosten van het plangebied. Verder is op de planlocatie zelf ook bebouwing gerealiseerd. Ook ten zuiden van het plangebied is bebouwing ontwikkeld in de vorm van een paardenpension.



Figuur 6: huidige omgeving plangebied, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 2022

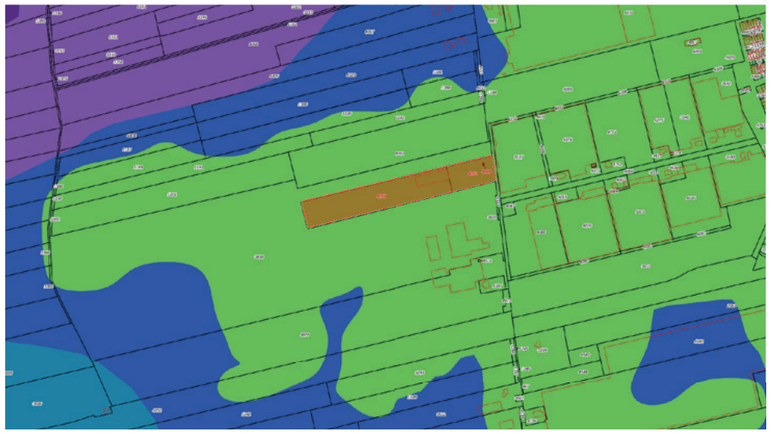
In de huidige situatie is te zien hoe een aantal kassencomplexen uitgebreid zijn. Verder is het paardenpension ten zuiden van het plangebied verder uitgebreid.

LANDSCHAPSANALYSE

Figuur 7: landschapstype, bron: LOP Rijn- en Vechtstreek

LANDSCHAPSTYPE

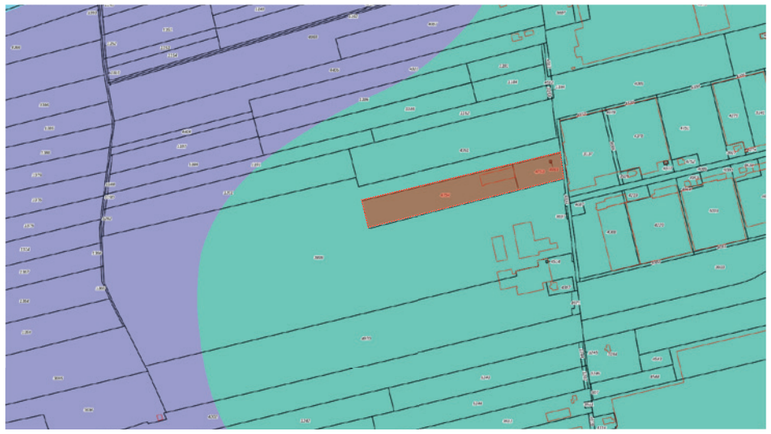
Het plangebied ligt in het droogmakerijenlandschap, wat zich kenmerkt door zeer grote mate van openheid, rationele strokenverkaveling en zichtlijnen vanuit en op het lint. Verder bomenrijen langs wegen, lijnbeplanting op erfgrenzen en losse erfbeplantingen. De bebouwing bestaat uit lintbebouwing en boerderijstroken langs wegen en randen.



Figuur 8: bodemkaart, bron: app.pdok.nl

BODEM

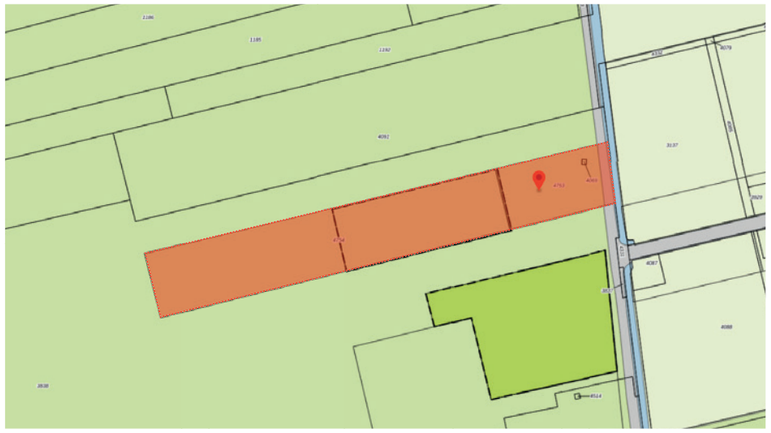
De bodem van het plangebied bestaat uit kalkarme woudeerdgronden (groen). Deze gronden komen veel voor bij droogmakerijen op klei. Verder vinden we moerige eerdgronden (donkerblauw). Dit zijn gronden met een moerige (humusrijke) bovenlaag die geleidelijk opgehoogd is door plaggenmest wat weer voortkwam uit het potstalsysteem. Daarnaast liggen er ten noordwesten nog koopveengronden (paars). Dit zijn veengronden met een dikke veraarde bovengrond.



Figuur 9: Geomorfologische kaart van Nederland, bron: app.pdok.nl

GEOMORFOLOGIE

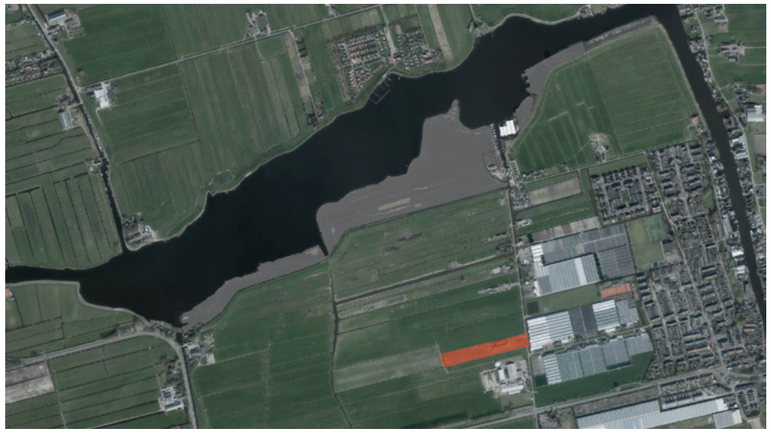
Geomorfologie gaat over het tot stand komen van de huidige vorm van de aardkorst. Het plangebied bevindt zich in een vlakte van getij-afzettingen. Deze afzettingen kwamen van de Rijn die buiten zijn oevers trad. De vlakte wordt omringd door een veenrestglooiing (paars).



Figuur 10: bestemmingsplankaart Buitengebied Oost, bron: ruimtelijkeplannen.nl

BESTEMMING

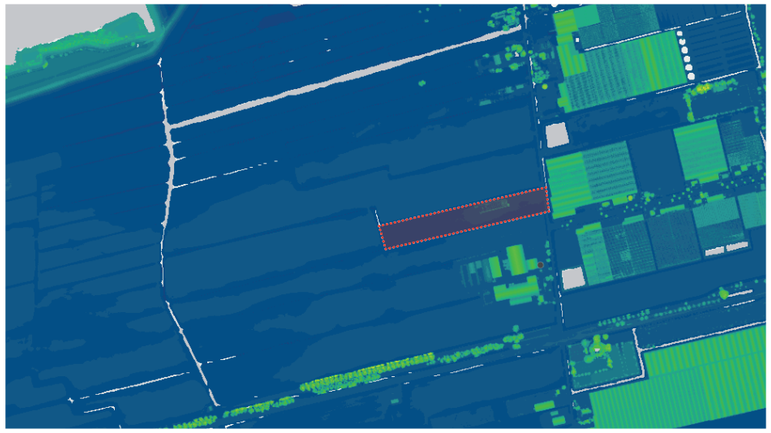
De huidige bestemming van het plangebied is de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Verder heeft het gebied twee functieaanduidingen, namelijk ‘intensieve veehouderij’ en ‘wonen uitgesloten’.



Figuur 11: NatuurNetwerk Nederland, bron: app.pdok.nl

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied ligt in de buurt van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Dit is een netwerk van gebieden in Nederland waar natuur voorrang heeft. Het betreft het lichtgrijze gebied ten noorden van het plangebied langs de oevers van de Wijde Aa. De kortste afstand van het plangebied tot het NNN-gebied bedraagt 585 meter.



Figuur 12: hoogtekaart, bron: ahn.arcgisonline.nl

HOOGTE

Het plangebied ligt in een relatief laag deel van Nederland, namelijk -3,94 tot -4,43 onder NAP. Rondom de bestaande stal ligt het gebied wat hoger. Verder is goed te zien dat de ringdijk ten noordwesten hoger ligt, gezien de groene kleur.

Legenda
Bebouwing - kassencomplex
Bebouwing - (restant van) stal
Erfverharding
Weiland/bouwland
Rijbak paardenpension
Watergangen
Kadastrale grens
Gasverdeelkast
wind
1:500

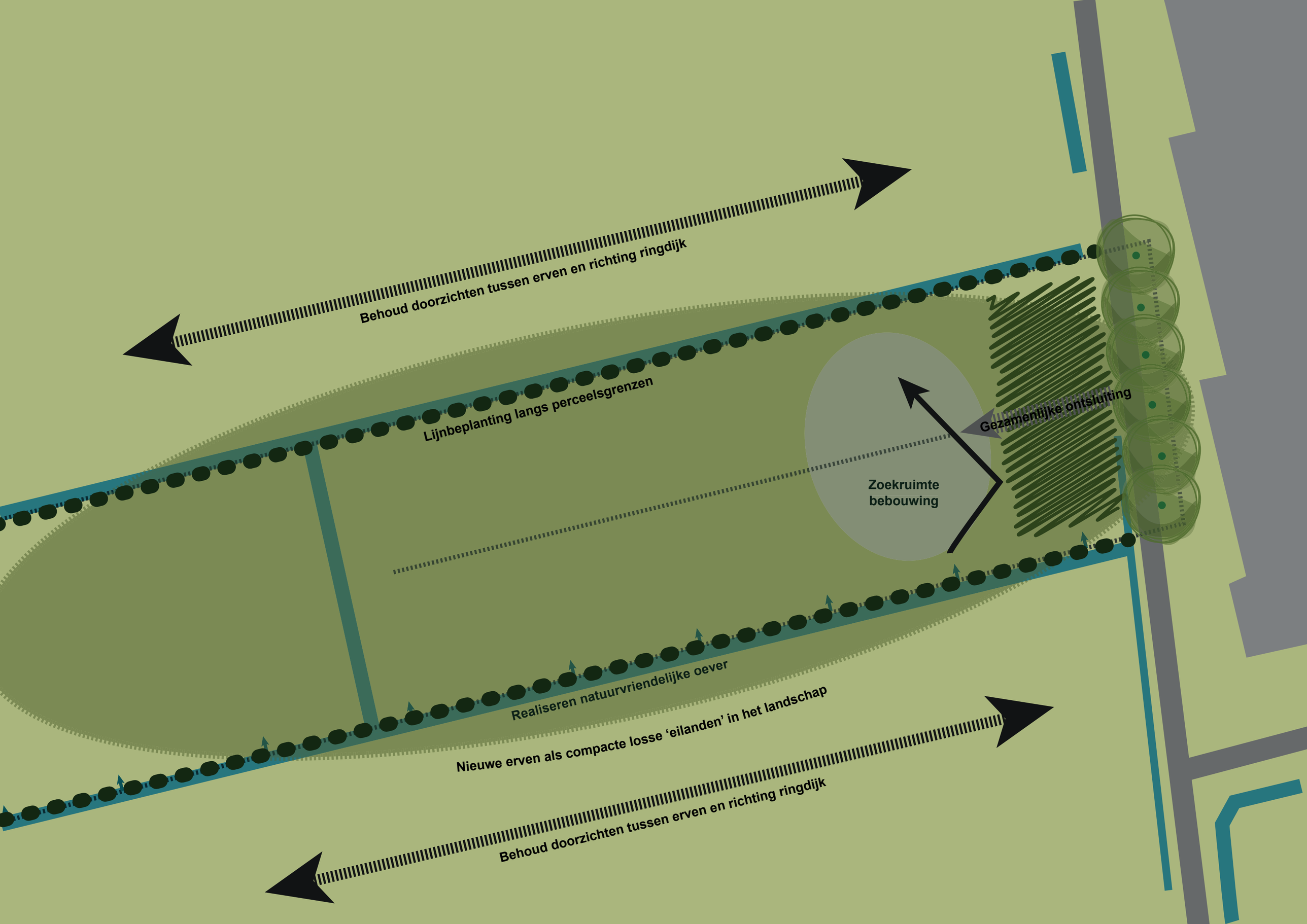
HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Oudendijkseweg, als onderdeel van de Oudendijkse polder. Een deel van de Oudendijkseweg behoort kadastraal gezien bij het plangebied. Ook hoort een deel van de watergang aan de oostzijde bij het plangebied.

Het plangebied bestaat momenteel uit (het restant van) een stal, welke de aanduiding intensieve veehouderij heeft. Daarbij staan een kleine opslagcontainer en een silo. De erfverharding is functioneel en bestaat uit beton.

Verder ligt de locatie in een weids en open gebied met weinig (erf) beplanting. De watergangen zorgen voor de afvoer van het water en zijn in grote getale aanwezig. Het huidige landgebruik is bouwland met als specificatie mais.

Ook is er een gasverdeelkast aanwezig op het terrein.


Behoud doorzichten tussen erven en richting ringdijk
Lijnbeplanting langs perceelsgrenzen
Gezamenlijke ontsluiting
Zoekruimte
bebouwing
Realiseren natuurvriendelijke oever
Nieuwe erven als compacte losse ‘eilanden’ in het landschap
Behoud doorzichten tussen erven en richting ringdijk

VISIE EN UITGANGSPUNTEN

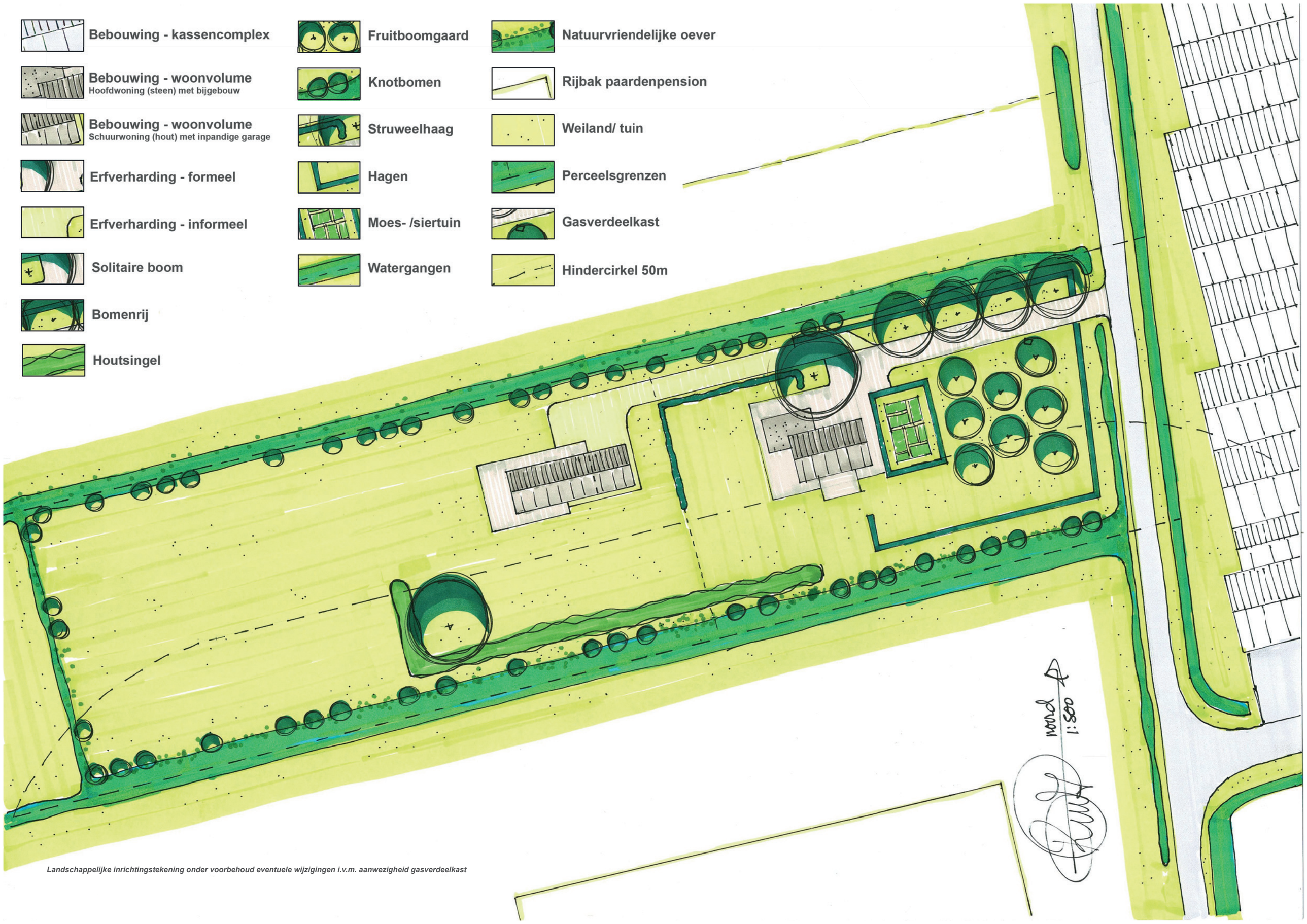
Het doel is het nieuw te ontwikkelen erf landschappelijk in te passen, zodat het geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het landschap en de sterkte punten van het gebied versterkt worden.

Opdrachtgever is voornemens op de voormalige agrarische kavel één bouwvolume te bouwen, met daarin twee wooneenheden. Voor de inpassing van het bouwvolume dient gebruik gemaakt te worden van de bouwstenen van het droogmakerijenlandschap. Dit zijn bijvoorbeeld: bomenrijen langs wegen, lijnbeplanting op erfgrenzen en losse erfbeplantingen.

Daarnaast biedt het landschapsontwikkelplan Rijn- en Vechtstreek (2010) handvatten voor de landschappelijke inrichting van het perceel. Uit de betreffende visie komen de volgende uitgangspunten:
- nieuwe erven dienen als compacte losse ‘eilanden’ in het landschap te liggen

- de doorzichten van- en richting de ringdijk dienen behouden te blijven
- behouden en versterken natuurvriendelijke oevers
- perceelsgrenzen voorzien van lijnbeplanting (verankering van het erf in het landschap)
- losse erfbeplanting op de erven
- inpassing kassencomplex
- nieuw ontwikkelingen aan achterzijde landschappelijk inpassen
- behouden slotenpatronen
- sortiment wilg, els, berk, es, populier
- losse erfbeplanting ontginningsassen

Verder zijn er aanvullend de volgende uitgangspunten geformuleerd:
- erf dient ontsloten te worden middels één ontsluitng
- voorgevel bouwvolume dient vanaf straatzijde landschappelijk ingepast te worden
- zicht op kassencomplex zoveel mogelijk ontnemen vanuit woningen
- diversiteit in kavelgrootte
- watercompensatie vindt plaats in oever
- beplanting dient regionaal inheems te zijn en passend bij het landschapstype



Landschappelijke inrichtingstekening onder voorbehoud eventuele wijzigingen i.v.m. aanwezigheid gasverdeelkast

INRICHTINGSPLAN

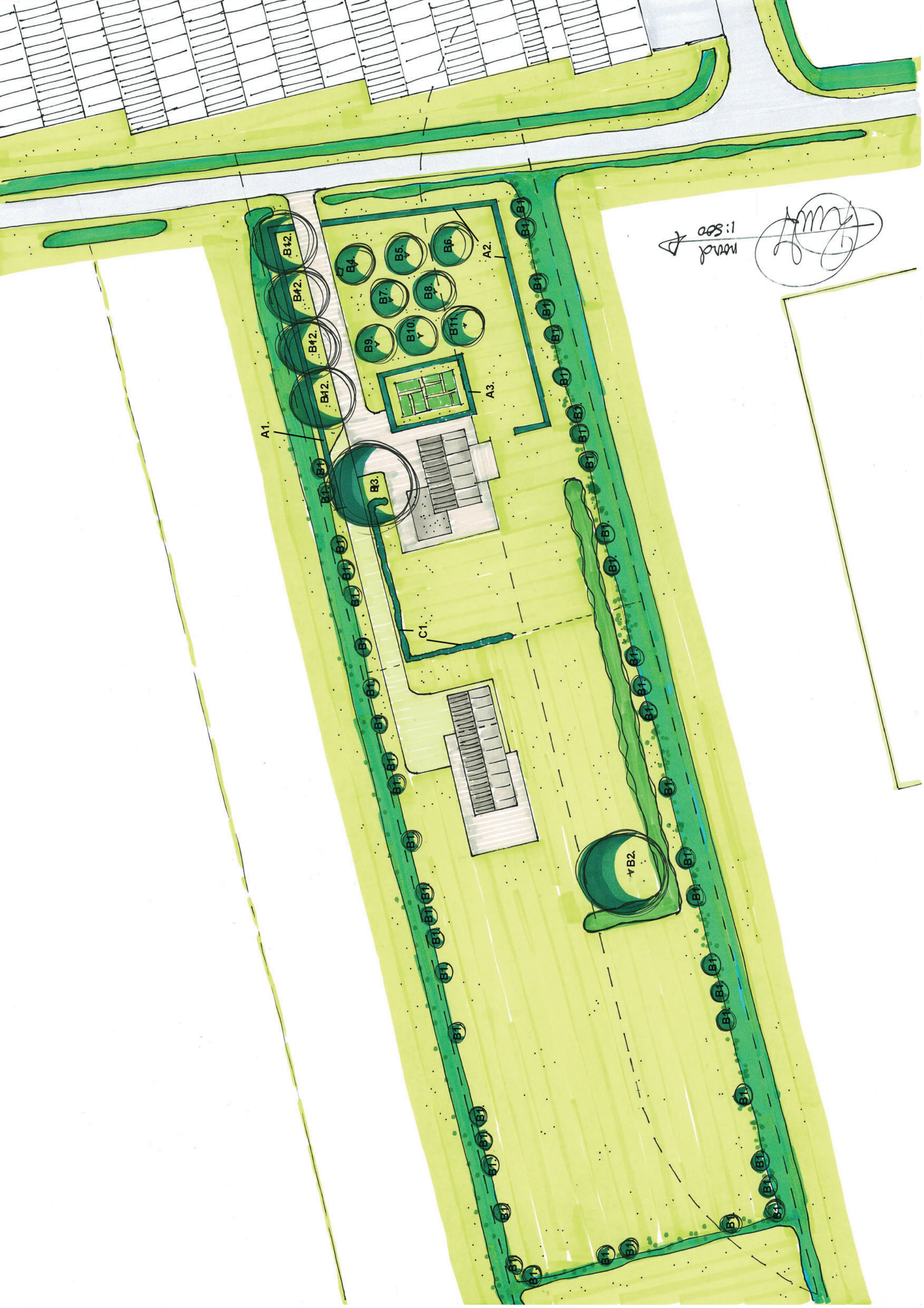
Het voorliggende plan voorziet in de inpassing van nieuwe wooneenheden aan de Oudendijkseweg te Woubrugge. De voormalige stal is gesloopt en daarvoor zijn twee woonvolumes toegevoegd. Het perceel is vormgegeven volgens het erfprincipe met een hoofdwoning en een schuurwoning als bijgebouw. De hoofdwoning is een stenen gebouw en staat aan de straatzijde. Daar schuin achter bevindt zich de schuurwoning welke ondergeschikt is aan de hoofdwoning en een veelal houten uitstraling heeft.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats middels de huidige inrit. De inrit leidt middels een dichte verharding richting de hoofdwoning en wordt begeleid door een bomenlaan. Via een bypass van halfverharding/ ondergeschikte verharding wordt de schuurwoning bereikt. De hoofdwoning wordt landschappelijke ingepast middels een hoogstam fruitboomgaard. Het voorerf wordt omzoomd door een scheerheg. Aan de voorzijde van de hoofdwoning bevindt zich een suggestieve moes- of siertuin, omzoomd door een lage haag. Een solitaire boom in het midden van het erf zorgt voor een landschappelijk sterk beeld. De solitaire boom op het erf diende vroeger als bliksemafleider en als herkenningspunt op een erf. Middels een struweelhaag wordt men via de bypass geleid naar de achtergelegen woning met inpandige carport/garage. De struweelhaag dient tevens voor de privacy en zorgt voor een lijnvormig element op het erf. De schuurwoning wordt aan de zuidzijde ingepast middels een houtsingel, welke bewust niet doorloopt tot aan het einde van het perceel. De houtsingel is een robuust landschapselement waardoor de schuurwoning aan het zicht onttrokken wordt maar het achterliggende landschap open en zichtbara blijft.

Aan de straatzijde worden de sloten zoveel mogelijk doorgetrokken om zo een herkenbaar beeld te vormen en uiteraard voor de afvoer van water. De zuidelijk gelegen sloot krijgt een natuurvriendelijke oever met een minimaal talud van 1:8, wat de biodiversiteit in het gebied aanzienlijk vergroot. Langs de watergangen worden knotbomen geplant die de langgerekte structuur van het landschap benadrukken. Ten westen van de woningen wordt een watergang gecreeërd om zo de perceelsgrens van de schuurwoning aan te geven. De sloot is tevens de scheiding tussen de woonbestemming aan de oostzijde van de sloot en de agrarische bestemming aan de westzijde.

Tenslotte neemt de bebouwd/verhardde oppervlakte van het perceel af van 2250m2 in de huidige situatie naar 1030m2 in de voorliggende situatie. Met deze ingrepen wordt de bebouwing landschappelijk goed ingepast, wat resulteert in een herkenbaar landschap waarin de omstandigheden voor flora en fauna aanzienlijk verbeterd zijn.

PS: landschappelijke inpassing dient voor uitvoering eerst gecommuniceerd te worden met Liander i.v.m. eventuele leidingen/kasten.



A1.
A2.
A3.
B1.
B2.
B3.
B4.
B5.
B6.
B7.
B8.
B9.
B10.
B11.
B12.
C1.

BEPLANTINGSVOORSTEL

Knip-/ scheerheg

Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
A1. / 50 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	250 st
A2. / 70 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	350 st
A3. / 48 m1	Ligustrum ovalifolium	Haagliguster	60-80	5st/m1	enkele rij	240 st

Bomen

Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
B1.	Salix alba (knot)	Knot-/schietwilg	staak 3m	zie tekening	zie tekening	49 st
B2.	Betula pubescens	Zachte berk	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B3.	Alnus glutinosa	Zwarte els	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B4.	Pyrus com. ‘Clapps Favourite’	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B5.	Pyrus com. ‘Gieser Wildeman’	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B6.	Pyrus com. ‘Conference’	Hoogstampeer	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B7.	Malus dom. ‘Goudrenet’	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B8.	Malus dom. ‘Notarisappel’	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B9.	Prunus dom. ‘Reine Claude’	Hoogstampruim	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B10.	Malus dom. ‘Elstar’	Hoogstamappel	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B11.	Prunus dom. ‘Opal’	Hoogstampruim	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B12.	Alnus cordata	Hartbladige els	14-16	zie tekening	zie tekening	4 st
B13.	Populus tremula	Ratelpopulier	20-25	zie tekening	zie tekening	1 st

Struweelhaag

Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
C1. / 40 m1	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	7st/m1	verschoven	112 st
	Rosa canina	Hondsroos	80/100	7st/m1	verschoven	84 st
	Crataegus monogyna	Meidoorn	80/100	7st/m1	verschoven	84 st

Houtsingel

Aand.	Wetenschappelijke naam:	Nederlandse naam:	Plantmaat:	Plantafstand:	Plantverband:	Aantal:
D1. / 250 m2	Corylus avellana	Hazelaar	80/100	3-rij, 1,5m	verschoven	25 st
	Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	80/100	3-rij, 1,5m	verschoven	63 st
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	3-rij, 1,5m	verschoven	75 st
	Cornus mas	Gele kornoelje	80/100	3-rij, 1,5m	verschoven	63 st
	Rosa canina	Hondsroos	80/100	3-rij, 1,5m	verschoven	25 st

COLOFON

OPDRACHTGEVER
Dhr. M. Anker
p/a Oudendijkseweg
2481 KE Woubrugge

IN SAMENWERKING MET
Van Westreenen Adviseurs Ruimtelijke Ordening
Scherpenzeelseweg 11
6741 LX Lunteren

AUTEURS
Buro Ruiter
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)

Rimpelerweg 47
3882 NK Putten
0341-770188
info@buroruiter.nl

BIJLAGE 2 BEELDKWALITEITSPLAN

BOXXIS ARCHITECTEN

datum 17-11-25

BeeldkwaliteitsplanOudendijkseweg 24

Woubrugge

Beeldkwaliteitsplan is integraal onderdeel van het bijbehorende TAM-IMRO

OUT OF THE BOXXS

Inspiratie:

originele gebiedseigen inrichting boerenerf

hoofdgebouw

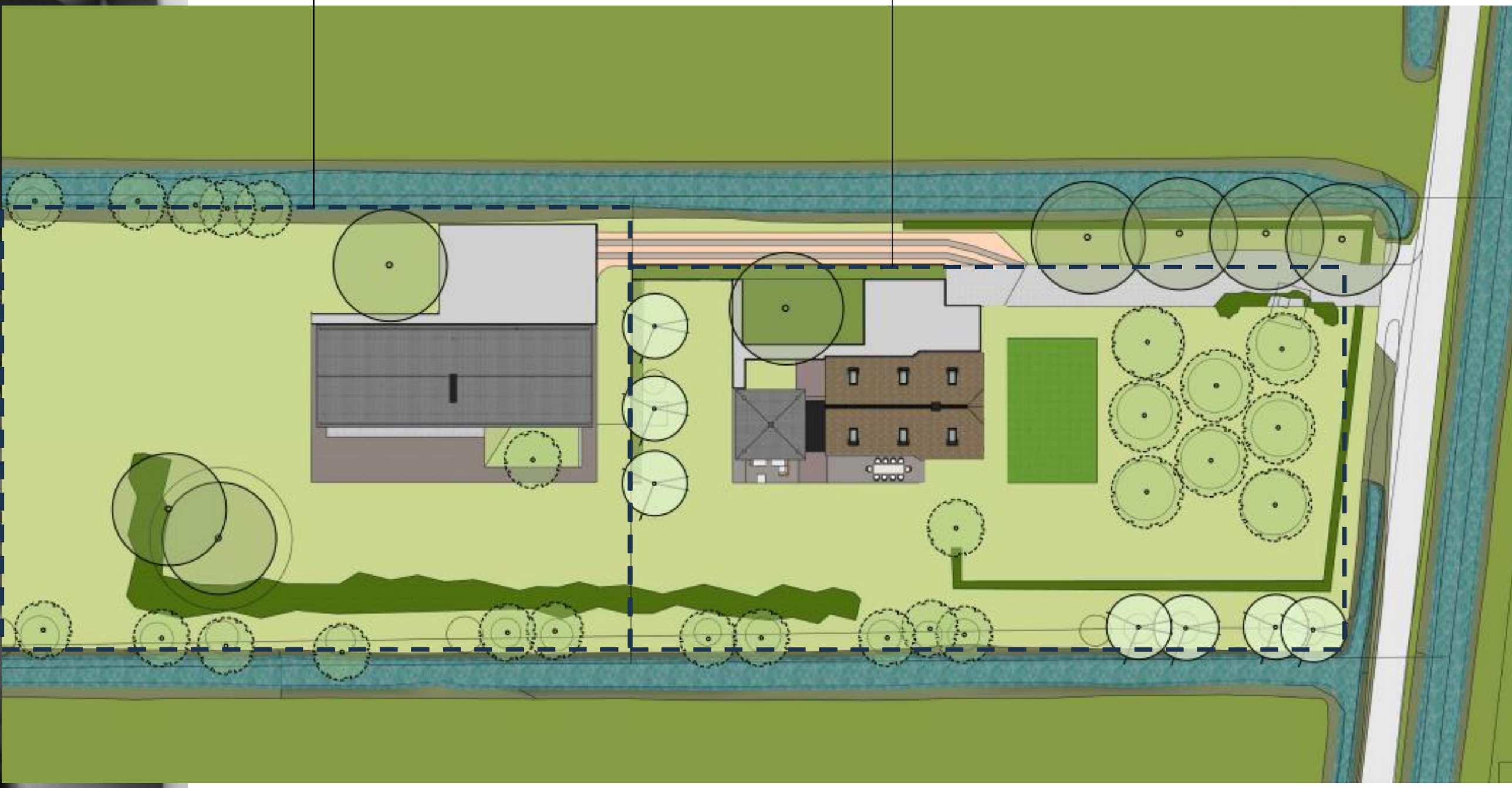
hooiberg

schuur

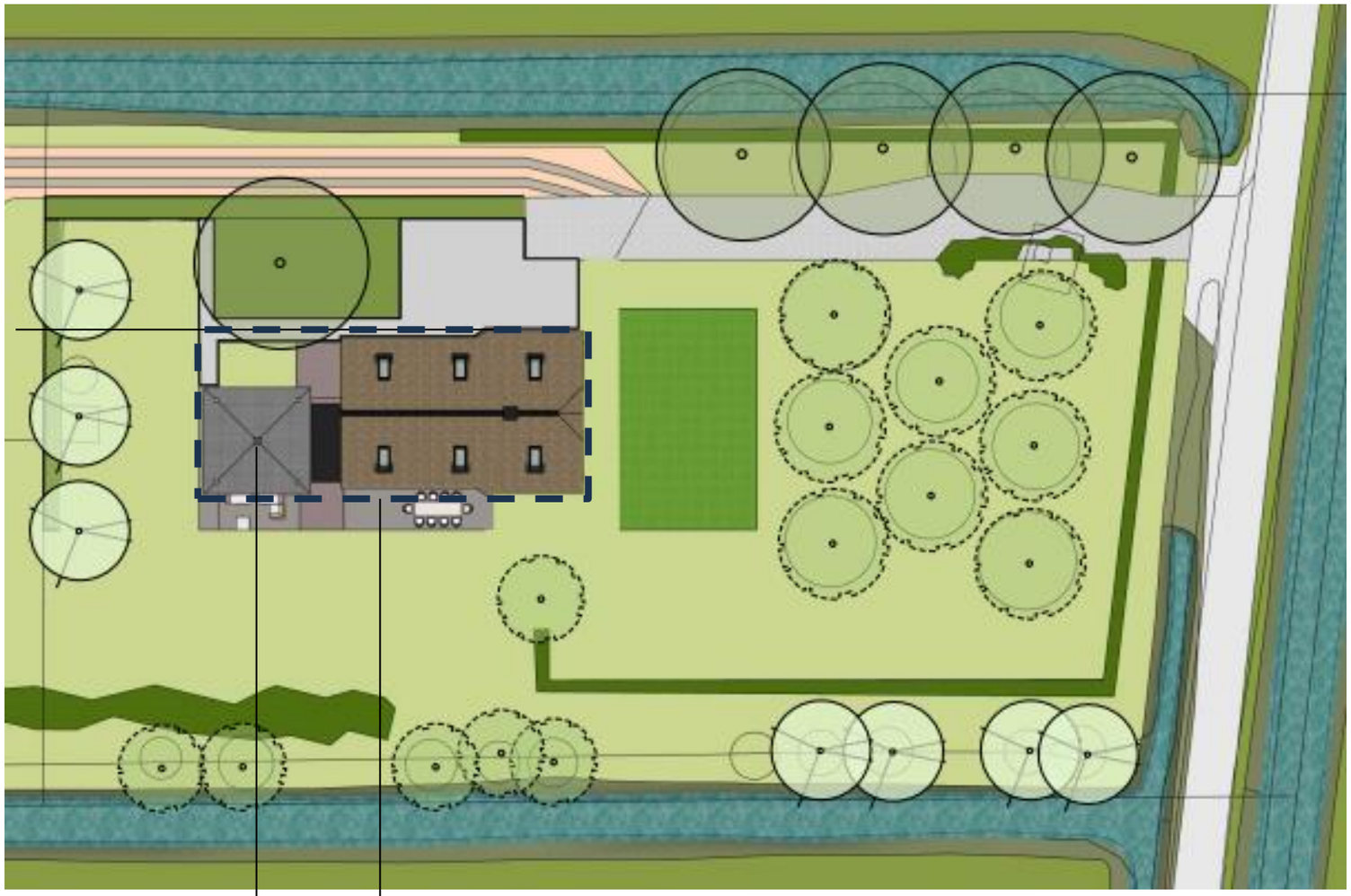
Inspiratie:

gebiedseigen gebouwen

situatie kavels



kavelpaspoort kavel 1

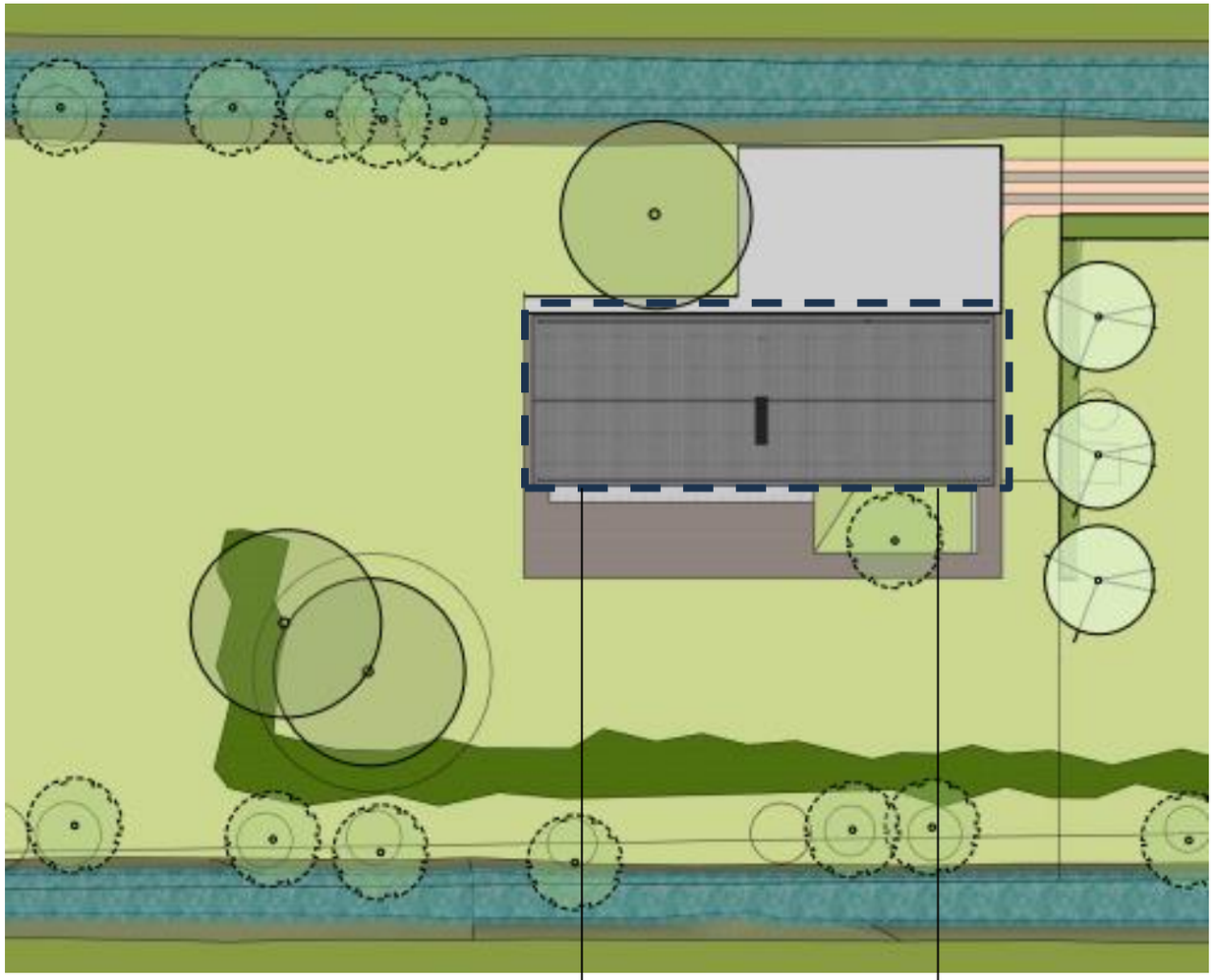


Bouwvlak hoofdgebouw max 750 m3 : max goothoogte 4 m
max nokhoogte 9 m

Mogelijk bijgebouw als onderdeel van de maximale inhoud van 750 m3 max goothoogte 3 m
max nokhoogte 6 m

Kavel 1: vertaling eigentijdse uitvoering in hout

kavelpaspoort kavel 2



hoofdgebouw max 750 m3 : max goothoogte 4 m
max nokhoogte 9 m

Bijgebouwen als integraal onderdeel van de maximale inhoud van 750 m3 : max goothoogte 3 m
max nokhoogte 6 m

Kavel 2: moderne vertaling schuurwoning in hout

voorbeeldplan