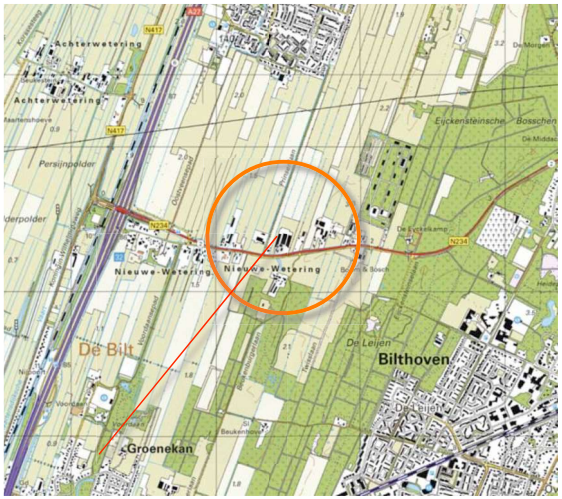
BIJLAGE 4

▶ Landschappelijk inpassingsplan

LIGGING

Het plangebied is gelegen op de voet van de Utrechtse Heuvelrug, ten noordoosten van de kern Groenekan, ten noordwesten van Bilthoven. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1874

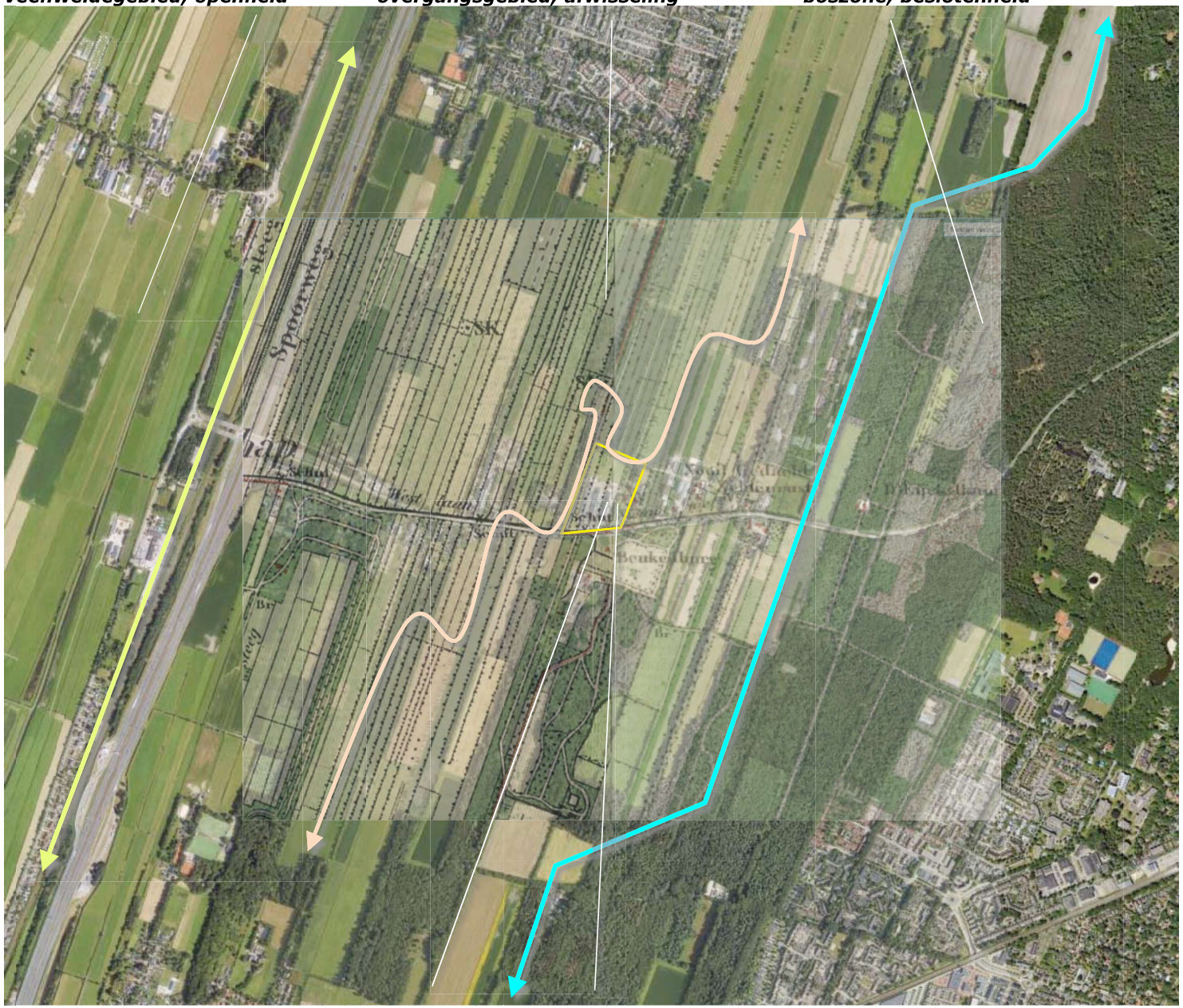
In 1874 maakte het plangebied deel uit van de zone met akkerland aan de voet van de stuwwal. Ten westen hiervan werd overwegend grasland aangetroffen. Aan de oostkant van het plangebied werd een bebouwing gekarteerd. Deze maakte destijds deel uit van het ten oosten gelegen buurerf. Ten oosten hiervan werden in 1874 al diverse bebouwde erven gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied werden bossen en bebouwing van landgoed de Beukenburg aangetroffen.

karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen als het overgangsbied tussen de beboste stuwwal en het open slagenlandschap van het veenweidegebied. Karakterisiek voor dit overgangsgebied is het voorkomen van groene coulissen en de afwisseling van beslotenheid met diepe doorzichten over de lange smalle percelen. Kenmerkend voor de inpassing van erven is het voorkomen van;
a) hagen, solitaire (fruit)bomen bij het huis,
b) groensingels of bomenrijen lange kant,
c) openheid aan de achterkant.
Zie de uitsnede van de topkaart uit 1874 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



1874 bebouwing, akkerland

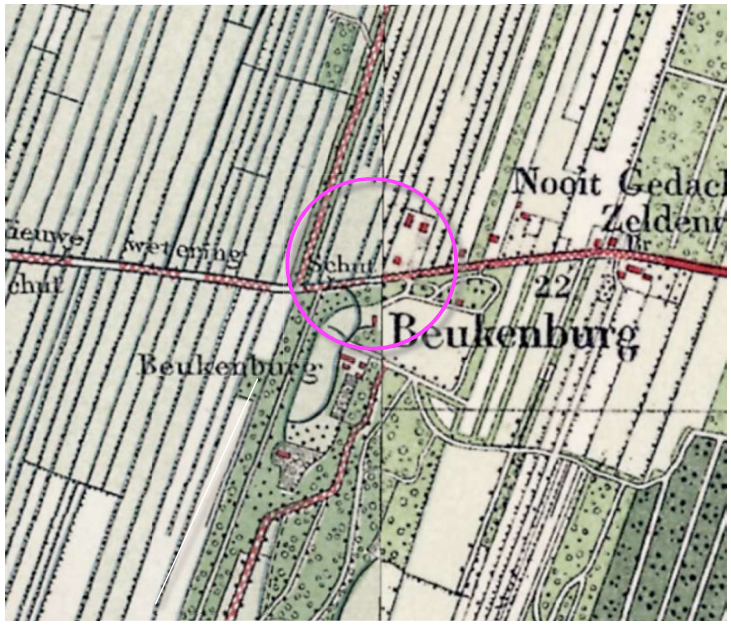
veenweidegebied; openheid ***overgangsgebied; afwisseling*** ***boszone; beslotenheid***



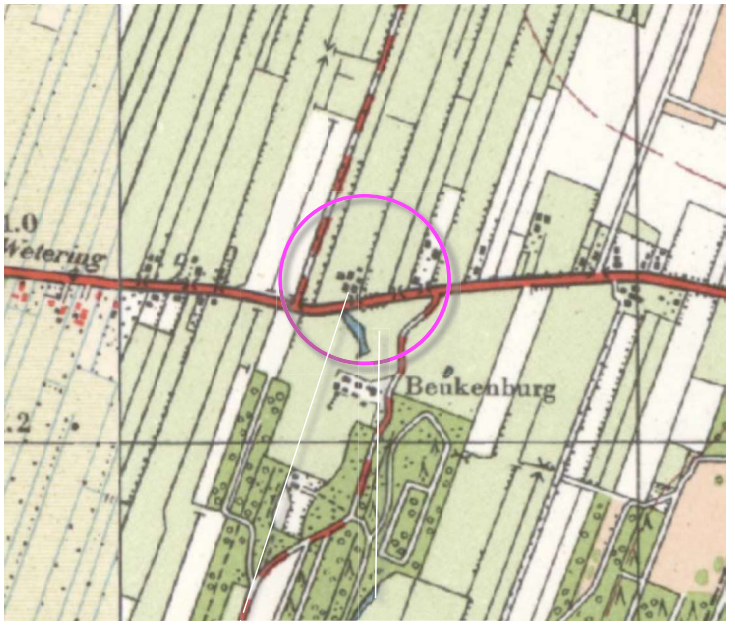
1874 plangebied deel van het akkerland, bebouwing aan de oostkant

HISTORISCHE SCHETS 1

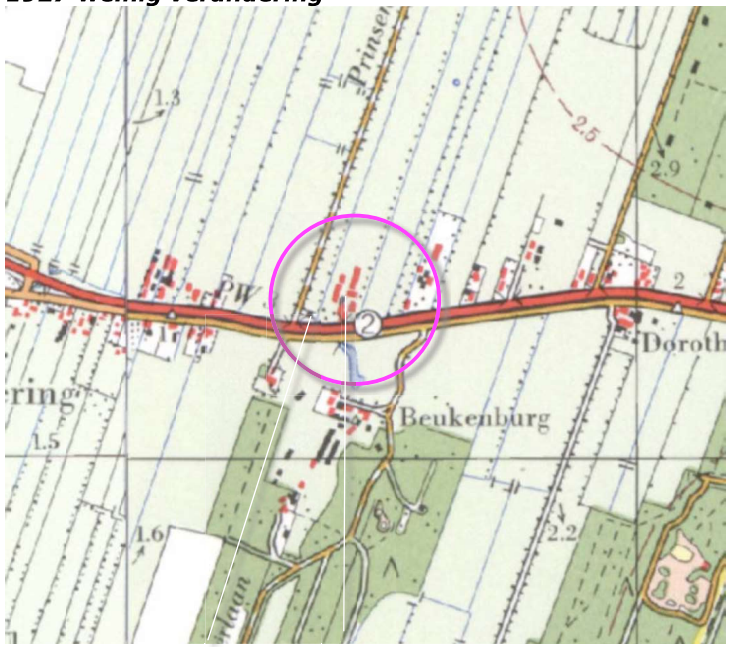
Tot de twintiger jaren veranderde weinig; de bebouwing op de ten oosten gelegen erven werd niet of weinig uitgebreid. Ten zuiden van de Nieuwe Weteringse weg werden bossen rond Beukenburg gekarteerd. In de decennia rond de Tweede Wereldoorlog ondergaat het landschap de nodige veranderingen. Ten westen van het plangebied worden diverse nieuwe erven langs de Nieuwe Weteringseweg gerealiseerd. Ten noorden en westen van het plangebied worden bomenrijen aan de rand van de langgerekte percelen gerooid en worden percelen samengevoegd. In het plangebied wordt een hoeve met bijgebouwen gerealiseerd. Ten zuiden van de weg worden grote stukken bos aan de noordkant van Beukenburg gerooid. Zie de uitsnedes van de kaarten uit 1927 en 1953 rechtsboven.
In de zestiger en zeventiger jaren worden de stallen in het plangebied in noordelijke richting uitgebreid. Ten westen van het plangebied wordt in deze periode een woning gerealiseerd. In de loop van de zeventiger jaren worden kavelbeplantingen ten noorden en zuiden van de Nieuwe Weteringsweg gerooid. Het landschap ondergaat een verkaling. Zie de karteringen uit 1973 en 1982 rechtsonder.



1927 weinig verandering



1953 hoeves en bijgebouwen, bossen gerooid



1973 woning op buurerf, stallen verlengd

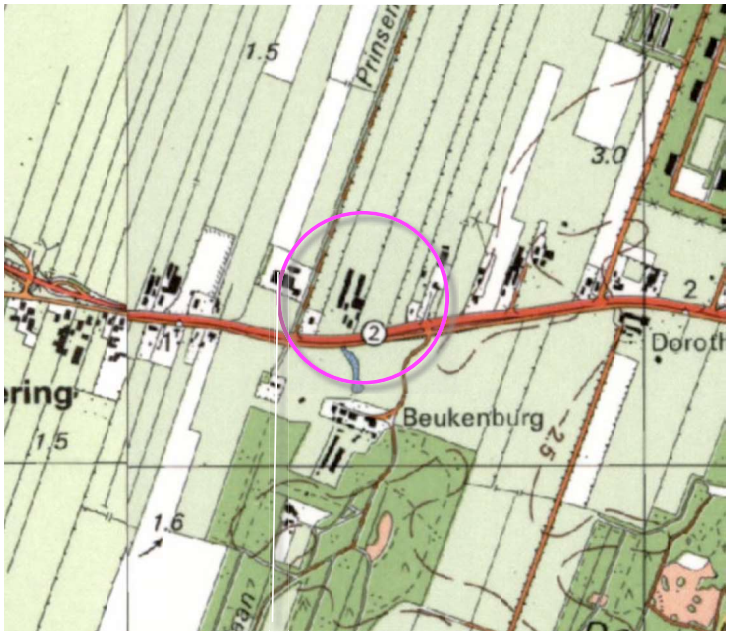


1982 veel kavelbeplantingen gerooid

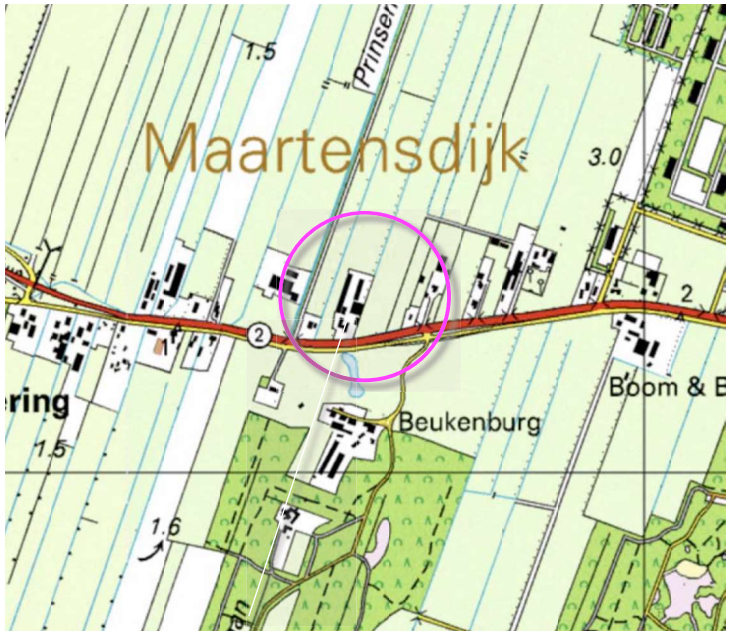
HISTORISCHE SCHETS 2

In de negentiger jaren wordt de bebouwing op de erven in de context uitgebreid. Ten westen van de Prinsenlaan wordt een nieuw, terugwijkend gelegen erf gerealiseerd. In het plangebied worden de stallen verlengd. Zie de uitsnedes van de kaarten uit 1990 en 2001 rechtsboven.
In de loop van de 21ste eeuw worden de stallen in het plangebied vervangen door bredere stallen en wordt een derde stal aan de oostkant gerealiseerd. Ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied worden in deze periode weer kavelbeplanting aangeplant. Deze beplantingen onderstrepen de status van de context van het plangebied als overgangszone tussen de beslotenheid van het bos en de openheid van het ten westen gelegen veenweidegebied.
Zie de karteringen uit 2007 en 2011 rechtsonder.

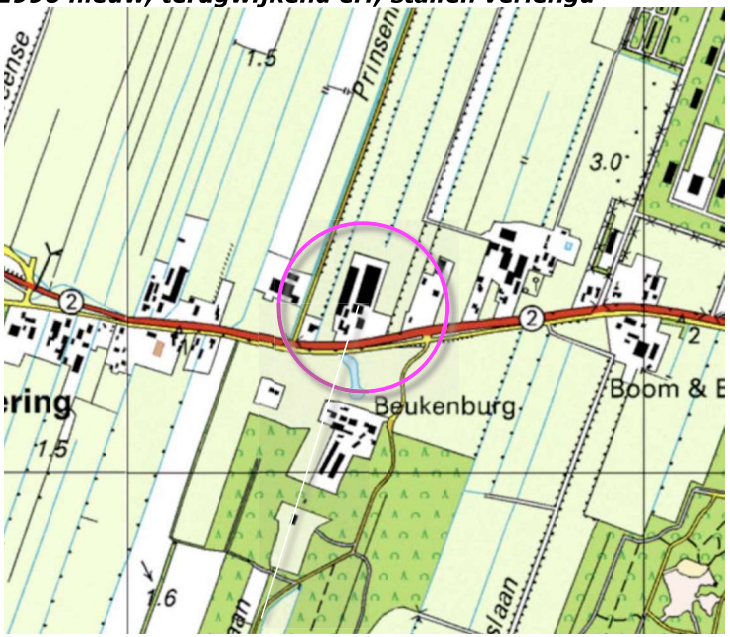
Conclusie
In de eerste decennia van de twintigste eeuw verandert weinig. In de periode rond de oorlog worden een hoeve en kleinere bijgebouwen in het plangebied gerealiseerd. Op Beukenburg worden bossen gekapt in de context kavelbeplantingen gerooid. In de zestiger en zeventiger jaren worden de stallen in plangebied in noordelijke richting verlengd. Ten westen van het plangebied wordt een woning gerealiseerd. In de 21ste eeuw worden de stallen in het plangebied vervangen en wordt een stal aan de oostkant bijgebouwd.



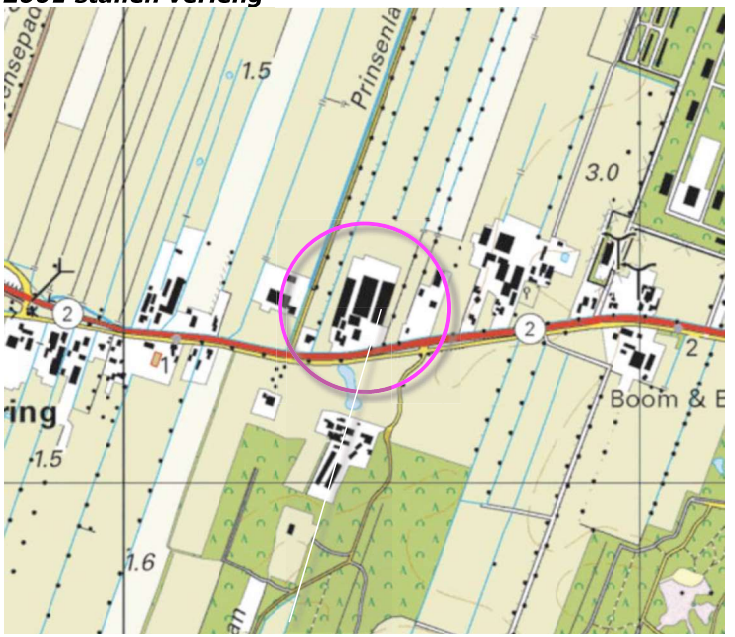
1990 nieuw, terugwijkend erf, stallen verlengd



2001 stallen verleng



2007 stallen vervangen



2011 stal aan de oostkant

PLANOLOGISCH KADER

In de landschapsvisie wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in een overgangzone tussen het veenweidegebied en de bosrijke heuvelrug. Voor dit gebied is de opgave 'verbeteren groene kamerstructuur en recreatieve ontsluiting in combinatie met duurzaam landgebruik' geformuleerd. In het groenstructuurplan wordt het overgangsgebied benoemd en aangeduid als het coulissenlandschap tussen het veenweidegebied en de Heuvelrug. Zie de uitsnedes van de landschapsvisie hieronder en het groenstructuurplan rechts.

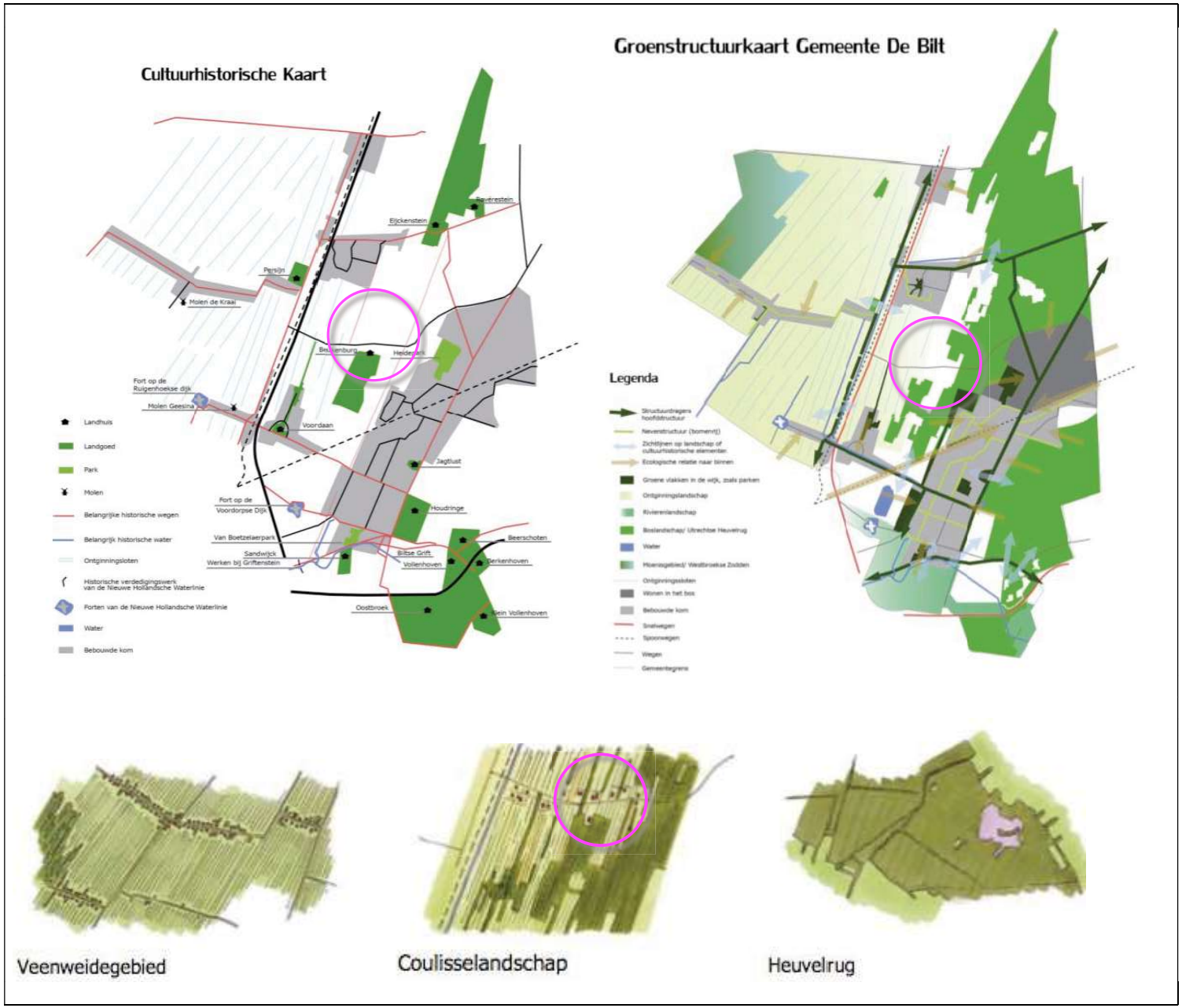


Groene kamerstructuur
Verbeteren groene kamerstructuur en recreatieve ontsluiting in combinatie met duurzaam landgebruik

De 'Slang'
Verbeteren recreatieve en ecologische verbindingen en inrichten groene bufferzone

Veenweidegebied
Behouden gaaf open veenweidelandschap met gerende verkaveling, ontginningsbasis en lintbebouwing

Bosrijke Heuvelrug
Behouden uniek aaneengesloten bos- en natuurgebied met zeer hoge ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden, recreatie zoneren, verbeteren kwaliteit verblijfsrecreatie, extra aandacht voor instandhouding en samenhang bosgebied



uitsnedes groenstructuurplan 2014-2024

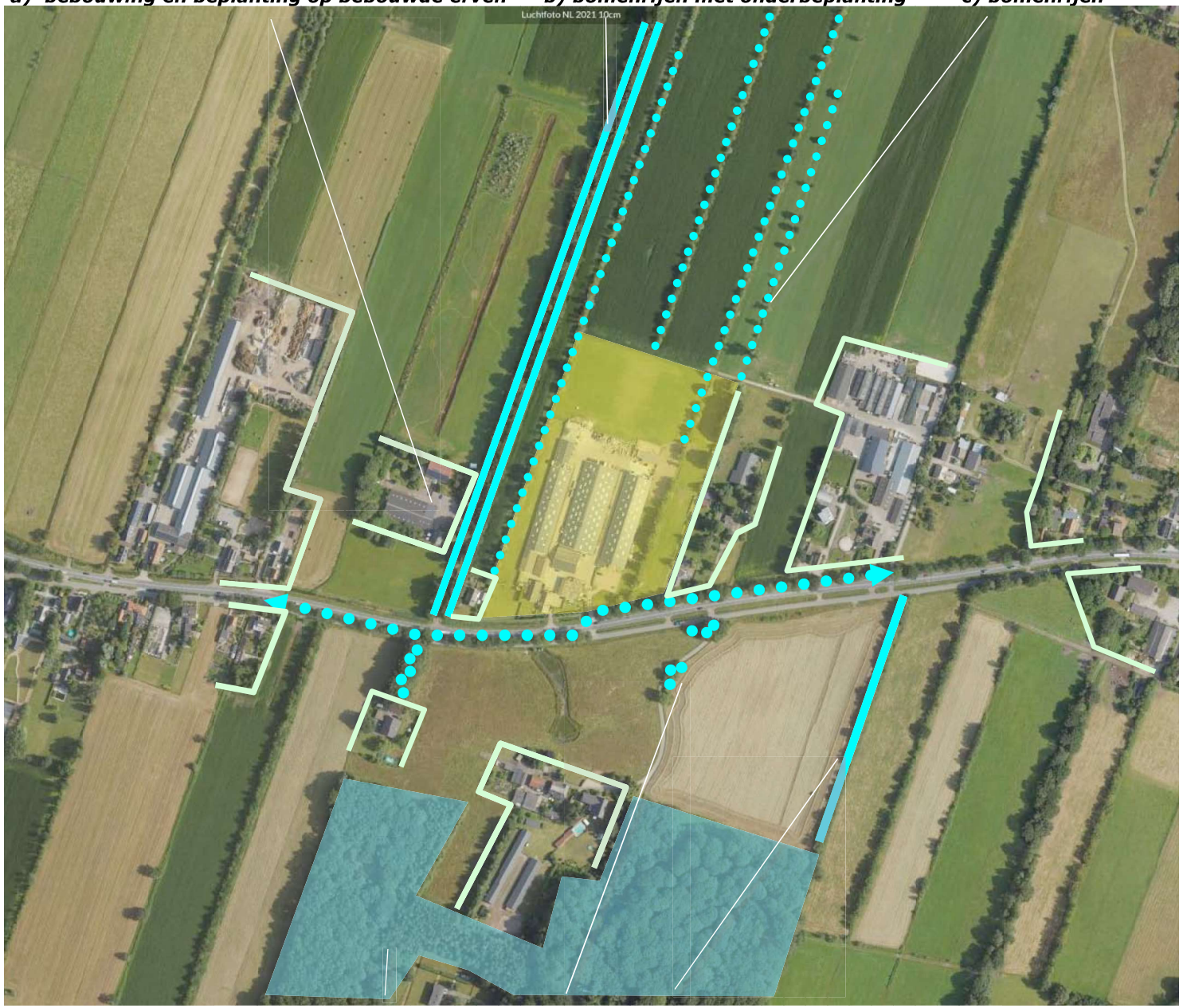
RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de de navolgende elementen;

a) de bebouwingen en de opgaande beplantingen op de omliggende bebouwde buurerven,
b) de bomenrijen met onderbeplanting langs de Prinsenlaan,
c) de bomenrijen ten noordoosten van het plangebied,
d) de bossen, bomengroepen en groensingel ten zuidwesten van de weg

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op bebouwde erven b) bomenrijen met onderbeplanting c) bomenrijen



d) bossen, bomengroepen en groensingel

RUIMTELIJKE BELEVING

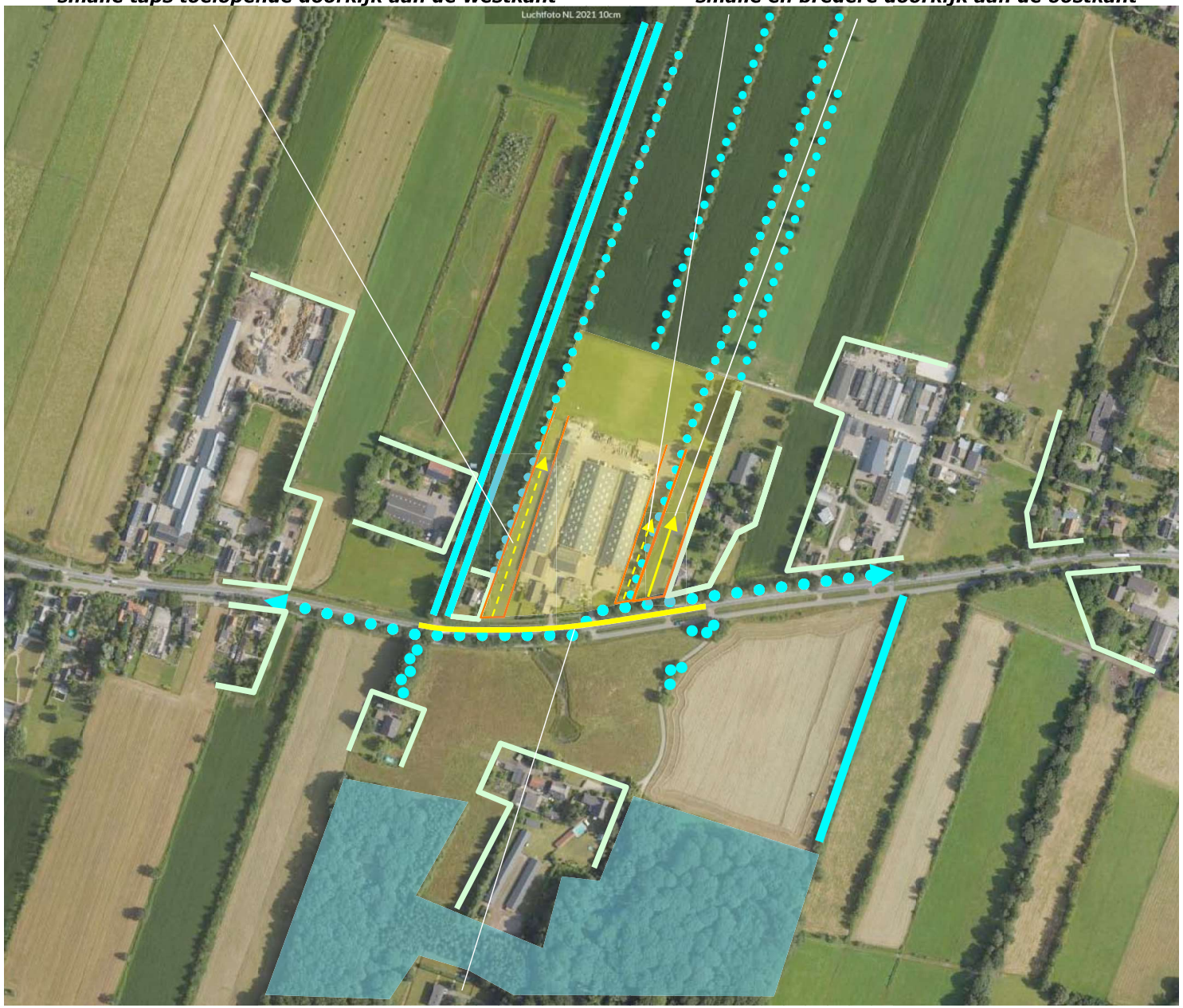
Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Nieuwe Weteringseweg zelf in de benadering uit het westen en oosten.

doorkijken
Ten oosten en westen van de bebouwing in het plangebied bevinden zich smalle doorkijken. De doorkijk aan de westkant is relatief smal en loopt wat taps toe. Aan de oostkant bevinden in feite twee doorkijken; een smalle doorkijk over een geitenweitje tussen de stallen en de bomenrij, een bredere doorkijk over een schapenweide ten oosten hiervan.

westbeleving deel van het blikveld
Het verloop van de weg heeft een duidelijke invloed op de beleving van de doorkijken. De doorkijken worden nadrukkelijker beleefd door passanten die uit het westen komen; de doorkijken maken in deze benadering in hogere mate deel uit van het op de weg gerichte blikveld van ongeveer 60 graden.

Oostbeleving vergt blik opzij
Komend uit het oosten is een nadrukkelijk naar rechts gerichte, van het verkeer afgewende, blik noodzakelijk om de diepte te ervaren. Voor bestuurders van gemotoriseerd verkeer is dit gezien de intensiteit van het verkeer echter nauwelijks mogelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

smalle taps toelopende doorkijk aan de westkant ***smalle en bredere doorkijk aan de oostkant***



beleving vanaf de Nieuwe Weteringsweg

3D - BENADERING & PASSAGE WEST

1) Komend uit het westen is na de passage van de Prinsenlaan en de ten westen gelegen buurerven een kort durende doorkijk op de noordwestkant van het plangebied mogelijk. Het langgerekte karakter van de stal sluit aan bij het karakter van de taps toelopende doorkijk. Het gebied tussen de stal en de hoeve toont een wat verbrokkelt, onrustig beeld. Versterken van binding en samenhang zou de doorkijk ten goede komen.
2) Tijdens de passage toont zich de zuidkant van het plangebied; het beeld wordt bepaald door de oude hoeves met een passend omlijsting bestaande uit geschoren hagen en leibomen.
3) Na de passage van de hoeve tonen zich de kopgevels van de bedrijfsgebouwen en de landwinkel. In de voorgrond ontstaat wat visuele onrust door elementen als hekwerken en het geitenklimtoestel op het huisweitje.
4) Na de passage van de rij elzen langs de sloot ten oosten van de stallen toont zich een wat langer durende diepe, in de ruimte uitlopende doorkijk over de schapenweide.
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



standplaats fotograaf



1) Kortdurende, taps toelopende doorkijk met een wat verbrokkeld beeld 'tussen stal en hoeve'



2) Daarna wordt het beeld bepaald door de hoeves met een passende omlijsting van hagen en leibomen



3) Hekwerken en geitenklimrek veroorzaken visuele onrust ter hoogte van bedrijfsgebouwen en landwinkel



4) Daarna toont zich een diepe doorkijk over de schapenweide

3D - BENADERING & PASSAGE OOSTKANT

1) Komend uit het oosten wordt het plangebied afgeschermd door het ten oosten gelegen buurerf. Nabij het plangebied toont zich een deel van de zuidwestkant en de oostkant; de gebouwen worden afgeschermd door de rij elzen.
2) Ter hoogte van het plangebied is een kortdurende, diepe doorkijk over de schapenweide mogelijk.
3) Ter hoogte van de Landwinkel wordt het beeld bepaald door een dakenlandschap en kopgevels van de gebouwen. Over het weitje tussen de stal en de elzenrij is een kortdurende doorkijk mogelijk, deze wordt min of meer geblokkeerd door het geitenklimhut.
4) Na de passage van de hoeve toont zich de smalle doorkijk aan de westkant kort aan het verkeer; de woning op het buurerf is beeldbepalend, de overgang van de hoeve naar de stallen toont zich ook vanuit deze richting gezien wat 'hoekig' en wat onrustig.
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder voor de standplaats van de fotograaf.



standplaats fotograaf



1) zicht op de zuidwestkant en de oostkant; afscherming door de elzensingel ten oosten van de stallen



2) Ter hoogte van de schapenweide is een kortdurende, diepe doorkijk over deze weide mogelijk



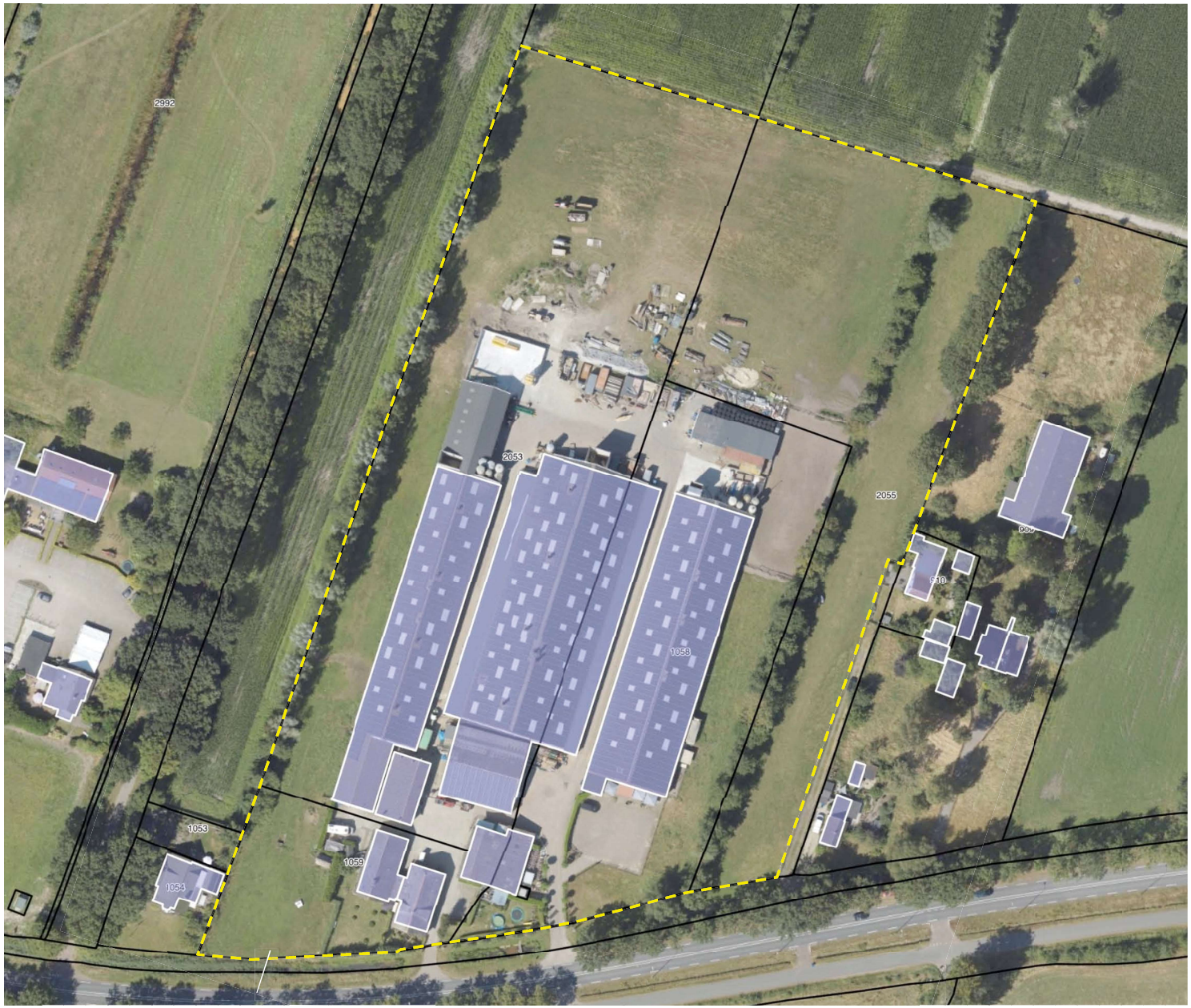
3) Nabij de Landwinkel bepalen het dakenlandschap, hekwerken en de geitenklimhut het beeld



4) Bij de doorkijk aan de westkant toont zich de overgang van de hoeve naar de stal wat hoekig en onrustig

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied betreft de percelen 1058, 1059 2053 en delen van 2055 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Maartensdijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;
a) de hoeve met de bedrijfswoningen,
b) een ten oosten gelegen werkplaats,
c) de pluimveestallen en bergingen in het centrum van het plangebied.
Op de kop van de oostelijke stal is een Landwinkel gevestigd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

c) pluimveestallen en bergingen



a) de hoeve met de woningen ***b) werkplaats*** ***Landwinkel***

ONTSLUITING + ZONERING

De ruimte nabij de hoeves is in gebruik als tuin. De stallen en de Landwinkel worden ontsloten via de ten zuidoosten van de woningen gelegen inrit en oprit. Ten zuidwesten van de Landwinkel is voorzien in parkeerruimte. De ruimte rond en tussen de stallen is grotendeels verhard.
De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland.

infiltratie
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in de kavelsloten ten noordwesten en zuidoosten van de stallen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder.

verhardingen



tuinzone ***buffer- en infiltratiesloot*** ***grasland***

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

a) geschoren hagen bestaande uit thuja, meidoorn, beuk en portugese laurier rond de tuin, nabij de gebouwen,
b) een solitaire linde, een rij leilindes, een laantje van bol-esdoornen en een solitaire berk aan de zuidoostkant van het plangebied,
c) een elzensingel ten zuidoosten van de stallen,
d) een elzensingel op het buurperceel aan de noordwestkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit qua verschijningsbeeld goed aan bij de kenmerken van de landgoedachtige landschappelijke context. De thuja, bol-esdoorn en laurier zijn weliswaar niet inheems maar sluiten in redelijke mate aan bij de sfeer van de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie.

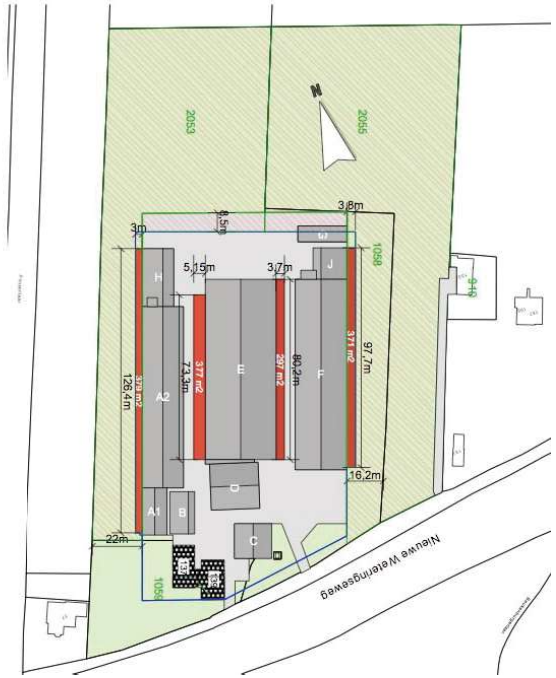
d) elzensingel op buurperceel *c) elzensingel in het plangebied*



a) hagen van meidoorn, beuk *b) linde en leilindes, berk*

ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat de realisatie van overdekte uitloopruimtes aan de westkant en oostkant van de aanwezige stallen. Zie de uitsnede van de door Agra-Matic opgestelde situatietekening hieronder.



uitsnede situatietekening Agra-Matic

overdekte uitloopruimtes



ROOIEN, ONTSLUITING & INFILTRATIE

De overdekte uitlopen worden ontsloten via de aanwezige verharding. Nabij de landwinkel zal een inkijkmogelijkheid in de uitloop voor bezoekers worden geboden. Het van de nieuwe daken vrijkomende hemelwater zal conform de huidige situatie worden opgevangen en infiltreren in de kavelsloten.

opvang en buffering hemelwater in aanwezige kavelsloten



inkijkmogelijkheid ter hoogte van de Landwinkel

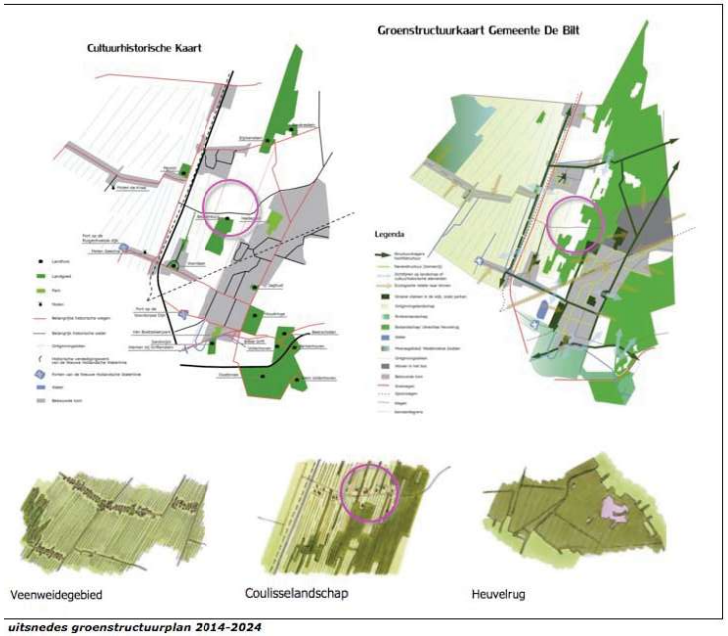
CONCLUSIES - GRONDSLAG

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als het overgangsbied tussen de beboste stuwwal en het open veenweidegebied. Karakterisiek voor dit overgangsgebied is het voorkomen van coulissen. De coulissen genereren een afwisseling van beslotenheid met diepe doorzichten. Kenmerkend voor de inpassing van erven is het voorkomen van;
a) hagen, solitaire (fruit)bomen bij het huis,
b) groensingels of bomenrijen lange kant,
c) openheid aan de achterkant.
In de eerste decennia van de twintigste eeuw verandert weinig. In de periode rond de oorlog worden een hoeve en kleinere bijgebouwen in het plangebied gerealiseerd. Op Beukenburg worden bossen gekapt in de context kavelbeplantingen gerooid. In de zestiger en zeventiger jaren worden de stallen in plangebied in noordelijke richting verlengd. Ten westen van het plangebied wordt een woning gerealiseerd. In de 21ste eeuw worden de stallen in het plangebied vervangen en wordt een stal aan de oostkant bijgebouwd.
Ten oosten en westen van de bebouwing in het plangebied bevinden zich smalle doorkijken. De doorkijk aan de westkant loopt wat taps toe. Aan de oostkant bevinden zich twee doorkijken; een smalle en een bredere doorkijk. De doorkijken worden nadrukkelijker beleefd komend uit het westen, komend uit het oosten is een naar rechts gerichte blik noodzakelijk om de diepte te ervaren.
In de doorkijk aan de westkant toont de overgang van de tuin en de hoeve naar de stallen wat 'visuele onrust'. De aanwezige beplanting sluit qua verschijningsbeeld goed aan bij de kenmerken van de landgoedachtige landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie.
De ontwikkeling omvat de realisatie van overdekte uitloopruimtes aan de westkant en oostkant van de aanwezige stallen.



1874 plangebied deel van het akkerland, bebouwing aan de oostkant



uitsnedes groenstructuurplan 2014-2024



beleving vanaf de Nieuwe Weteringsweg



inkijkmogelijkheid ter hoogte van de Landwinkel

CONCEPT

Op grond van de conclusies omvat het concept voor de inpassing van de ontwikkeling het navolgende:

1) Versterken van de inpassing van het voorerf door hagen en bomen toe te voegen op het voorerf en ter hoogte van de inrit aan de zuidoostkant van het plangebied.
2) Versterken van de elzensingel aan de oostkant.
3) In stand houden van het aanliggende grasland als kruidenrijk grasland. Deze zone zal worden bestemd als natuur.

3) kruidenrijk grasland *2) elzensingel versterken*



1) versterken inpassing voorerf; aanplanten van hagen en fruitbomen op het voorerf en ter hoogte van de inrit

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;
H1 de aanplant van beukenhagen,
V1 de aanplant van hoogstamfruitbomen,
S1 het versterken van de elzensingels.
Zie voor de soorten en aantallen, richtlijnen aanleg en beheer, de plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm.

V1 De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

S1 De elzen zijn aan te planten in de omvang 180/210 cm. De bomen mogen 1x per 8-10 jaar worden afgeslagen.



PLANTLIJST

Zie voor de te planten soorten, aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant de lijst rechts.

Code		H1	S1	H2			12/14
Omvang bij aanplant		80/100	180/210	80/100			**V1**
Plantverband		4 p/m	nvt	4 p/m			
Omvang van het element		90 m	ntb	75 m			5 st
Acer campestre	veldesdoorn				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els		25			Keuleman	
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk			300		Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar				HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	360				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot					Sch. späthe knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster				HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claude verte	
Prunus padus	vogelkers					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		5
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						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		360	25	300			