

Verplaatsing van boerderij

Wat	Boerderijverplaatsing, sloop bestaande bouwvallige panden, nieuwbouw stallen en woning
Waar	Kortland, Alblasserwaard. Midden op de kavel, in verlengde van boerderijlint
Omvang	12 ha
Initiatiefnemer	Particulier
Jaar	2013
Landschapstype	Veenweide
Gebiedsprofiel	Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
Type ontwikkeling	Inpassen
Conclusie	Voorbeeldig project



Plankaart
(Bosch Slabbers
Landschaps-
architecten)

1. Initiatief

Nieuwbouw van stallen en woning in verband met slechte staat van de huidige bebouwing en de grotere ruimtevraag. De agrarische functie wordt voortgezet.

2. Landschapsanalyse

De locatie ligt aan de rand van Alblaserdam in veenweidegebied. De structuur van de kavels is karakteristiek voor veenweidelandschap: lange smalle percelen, gescheiden door sloten. De huidige bebouwing ligt in een lintje langs de Alblas. De lintbebouwing is afwijkend ten opzichte van andere linten in de Alblasserwaard. Het lint volgt de Alblas maar gedeeltelijk. Door aanwezigheid van grote waterlopen ligt een deel van het lint vrij in het veenweidegebied. Ook atypisch voor de locatie is de relatieve beslotenheid door grote boskavels en beplante kades in de omgeving. Kenmerkend voor de Alblasserwaard is juist de grote openheid, met name in oost-westelijke richting. Een gedeelte van het plangebied ligt in de molenbiotop van de Souburgse Molen. Hierbinnen mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de windvang aantasten.

2.a Uitgangspunten kwaliteitskaart en gebiedsprofielen

- Beeldbepalende lengtesloten behouden.
- Maat en weidsheid van het polderlandschap blijven in stand.

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een heel goed bereikbare plek voor zwaar verkeer.
- Nieuwe agrarische bedrijven vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.



Kenmerken: relatief besloten deel Alblasserwaard door grote bospercelen, verspringende lintbebouwing, huidige bebouwing in molenbiotop.



Uitzicht vanaf Kortland in noordelijke richting, kade begrenst het gebied.



Zicht op het zoekgebied vanuit boerderijlint in westelijke richting.

3. Ontwerppogave

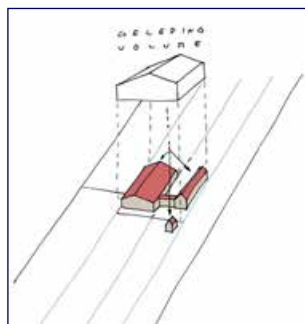
De ontwerppogave is de plaatsing en vormgeving van de nieuwe woning en stallen in een gebied met bijzondere landschappelijke kwaliteit. Zoals het weidse karakter van het veenweidegebied en de stedenbouwkundige opbouw van de bebouwingslinten.

Lokale aandachtspunten zijn:

- De molenbiotoop waarbinnen de huidige bebouwing ligt.
- Ruimte voor doorzicht vanaf het lint op het veenweidelandschap.
- De afstand van de boerderij tot de woonwijk die in aanbouw is, dit in verband met milieuaspecten zoals geurhinder.



Ontwerpkeuzes: positionering van gebouwen in verlengde van boerderijlint, buiten de molenbiotoop.



Ontwerpkeuze op kavelniveau: geleding van het bouwvolume.

4.1 Ruimtelijke strategie: inpassen

Gebiedsidentiteit

De ontwikkeling sluit aan bij het agrarisch gebruik van het veenweidegebied.

Structuur

De structuren van het landschap, de ontsluiting en de bedrijvigheid zijn in het voorstel goed onderzocht. Het voorstel versterkt de bestaande structuren en verrijkt de belevingswaarde van het gebied.

Kavel

Het volume van de verschillende gebouwen en de inrichting van het erf sluiten aan bij de gebiedskenmerken.

4.2 Beschermingscategorie

Het plangebied ligt in cultuurhistorisch kroonjuweel Kinderdijk, een gebied met bijzondere kwaliteit. Hier is beschermingscategorie 1 van toepassing. Ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als deze bijdraagt aan die bijzondere kwaliteit.

5. Werken aan ruimtelijke kwaliteit

De initiatiefnemer heeft de ruimtelijke impact van het nieuwe boerderijcomplex laten onderzoeken. Verschillende posities van het complex zijn met elkaar vergeleken. Er is gekozen voor een ontwerp, waarbij de bebouwing buiten de molenbiotoop is geplaatst, waardoor de windvang van de molen verbetert. Voor de nieuwe positie van het gebouwencomplex is gekeken naar de boerderijen in de omgeving. Plaatsing van de boerderij op afstand van de weg sluit aan bij het boerderijlint, qua bouwvolume en onderlinge afstand. Het erf is landschappelijk ingepast door geleding van de stallen (geleding is het volume in kleinere eenheden verdelen), toepassing van streekeigen beplantingen in de tuin, zoals boomgaarden en knotwilgen en door het behoud van lengtesloten.

Conclusies

De analyse, en de manier waarop deze inzichtelijk is gemaakt, is hier voorbeeldig. Keuzes zijn helder en goed te beoordelen. De ruimtelijke kwaliteit wordt beter, hoewel er van de richtpunten wordt afgeweken! Dat komt omdat hier sprake is van een lokale uitzondering van de regionaal geformuleerde richtpunten. Dat is in de analyse van de situatie en de opgave in dit ontwerp goed uitgezocht.

Dit initiatief is ook voorbeeldig, omdat de specifieke eigenschappen van het veenweidelandschap en de ontginningslinten tot hun recht komen in het voorstel. Daarmee draagt het plan bij aan de belevingswaarde van het gebied en geeft een ondernemer in het gebied een goed toekomstperspectief.

