

NL Landschapsarchitecten

ontwerpen en inrichten van leefomgevingen



Beeldkwaliteitplan

Project /

Landgoed Laag Erf te Schaarsbergen

Opdrachtgever / **Fam. Van Loenen-Arkesteijn**

Opdrachtnemer / **NL Landschapsarchitecten - Wageningen**

Datum / **12 maart 2012**

Colofon

Titel / Beeldkwaliteitplan Landgoed Laag Erf

Projectnummer / 1313 ALB

Opdrachtgever / Fam. Van Loenen – Arkesteijn

Opdrachtnemer / NL Landschapsarchitecten – Wageningen
(NL Landschapsarchitecten is onderdeel van Nieuwland Advies)

Datum / 12 maart 2012

Adviseur(s) / ir. Tony Hengstmengel, ir. René Siemens, ir. Margriet van Vianen

Procedure / Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Beeldkwaliteitplan

Project / Landgoed Laag Erf te Schaarsbergen

1 INLEIDING

De locatie Laag Erf, agrarisch bedrijf Bakenbergseweg 310 en bijbehorende percelen, is gelegen in het bos- en landgoederengebied nabij Schaarsbergen, gemeente Arnhem. De eigenaren zijn voornemens door middel van een functieverandering een nieuw landgoed te stichten. Hierbij worden de agrarische gronden op de locatie omgezet in natuur. Aanleiding is de voorgenomen beëindiging van het paardenpension en de houtzagerij en houthandel op deze locatie. De bestaande boerderijwoning uit omstreeks 1870 en een kleine monumentale varkensschuur en enkele kleine bijgebouwen op het erf blijven staan. De niet-authentieke aanbouw en een kapschuur worden gesloopt. De woning Bakenbergseweg 312 op de locatie (visueel behorend tot het plangebied, maar buiten het eigendom) blijft eveneens bestaan. De beoogde natuurontwikkeling is van zodanige omvang dat conform het provinciale beleid voor nieuwe landgoederen (Provinciale ruimtelijke verordening) op deze locatie een nieuw woongebouw met drie wooneenheden mag worden gerealiseerd.

Doel / Doel van dit beeldkwaliteitplan is het verschaffen van een toetsingskader voor de inrichting van het plangebied en voor het bouwplan voor het woongebouw op deze locatie. Dit beeldkwaliteitplan brengt naar voren wat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en welke waarden door de landgoedontwikkeling op deze locatie worden versterkt dan wel hoe eventuele aantasting wordt voorkomen.

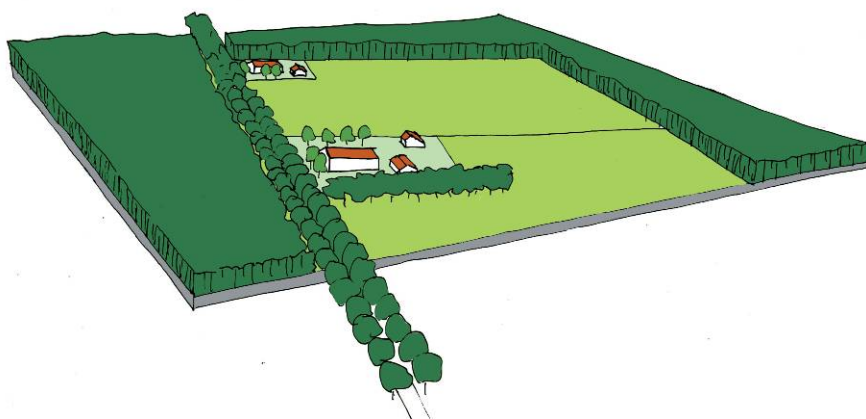
Procedure / Het beeldkwaliteitplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan aan B&W ter vaststelling worden voorgelegd. Hierna vormt het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de toekomstige ruimtelijke inrichting en bebouwing van de locatie.

Opzet / Dit beeldkwaliteitplan schetst eerst de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna volgen de uitgangspunten vanuit het meest relevante beleidskaders voor dit beeldkwaliteitplan, het Streekplan Gelderland 2005 en de provinciale ruimtelijke verordening, Bestemmingsplan Buitengebied Arnhem Noord, ontwerp-bestemmingsplan Laag Erf en de Welstandsnota. Vervolgens komt het streefbeeld voor het plangebied aan de orde. Daaruit wordt geconcludeerd dat het plan voor de landgoedontwikkeling - met voorgenomen nieuwbouw - past binnen de criteria.

2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Boslandschap / Het plangebied ligt in het besloten boslandschap van de Veluwe ten noorden van Arnhem. Hierin liggen agrarische enclaves en heidegebieden. De agrarische enclaves zijn onderdeel van de jonge heideontginningen uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Bebouwing is vrijstaand en staat op ruime rechthoekige kavels. De bebouwing ligt of verscholen in het bos of in de randen van de (voormalige) agrarische enclaves. De erven doen compact aan. Wegen zijn veelal onverhard.

De agrarische enclaves liggen als relatief grootschalige open ruimtes in het bos en kennen een rationele blokverkaveling met rechte lijnen. Soms zijn kavelgrenzen ingeplant met houtwallen of –singels. Ze zijn echter grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor afrasteringen. De kavels zijn in gebruik als grasland en bouwland. Beplanting van het boslandschap bestaat hoofdzakelijk uit eik, beuk, berk, lijsterbes en naaldbomen.



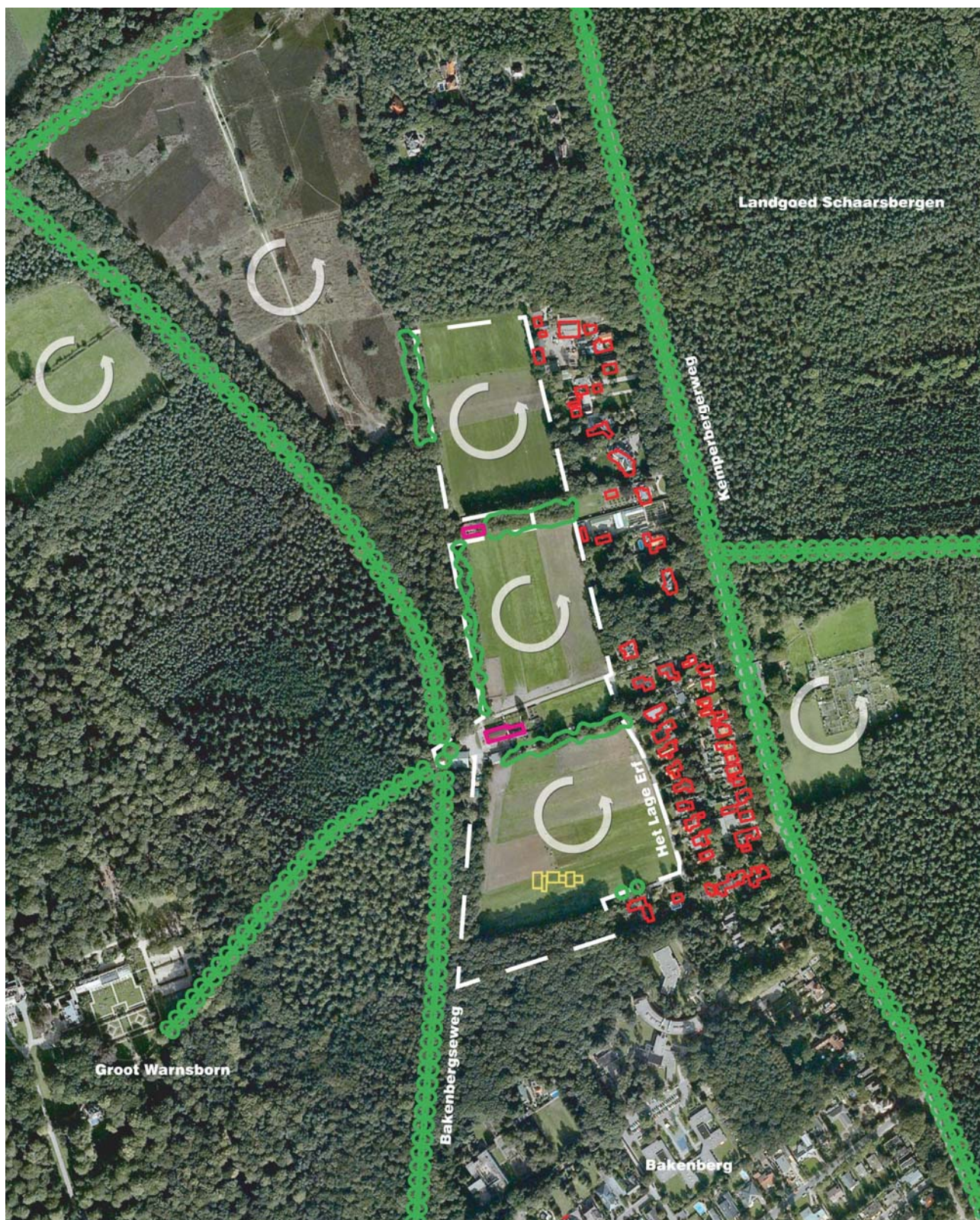
Landschapsstructuur boslandschap met enclaves

Geomorfologie van de stuwwal / Smeltwaterwaaier doorsneden door droogdalen (met veen), in het zuidelijk deel van de stuwwal met landduinen

Bodem / Haarpodzolgrond met grindrijk zand (op de smeltwaterwaaier) en holtpodzolgrond met bovengrond grind (op de stuwwal)

Omgeving Schaarsbergen / Het boslandschap in de omgeving van Schaarsbergen is rijk aan historische landgoederen, waaronder Groot Warnsborn, Mariëndaal, Vijverberg en Westerheide, Hoog Erf en Landgoed Schaarsbergen. Het terrein is lichtglooiend. Het gebied kenmerkt zich door de afwisseling van bos met agrarische percelen en uitgebreide lanenstelsels (beuk en eik). Ook komen er heideterreinen voor. Het gebied is in trek bij recreanten, zowel dag- als verblijfsrecreanten. Grote statige landgoedhuizen zijn aanwezig. De bebouwingsdichtheid is laag, met uitzondering van de ruim opgezette strook bebouwing langs de Kemperbergerweg en Het Lage Erf. In het zuiden loopt het landgoederengebied tegen de groene Arnhemse woonwijk Bakenberg aan.

Naast de landgoedhuizen bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit villa's en andere riante woningen in een bosachtige omgeving. Bouwstijlen zijn divers. De kaprichting is willekeurig, maar hoofdzakelijk haaks op de weg. Er komt ook bebouwing zonder kap voor.



Ruimtelijke opbouw landschap en plangebied Laag Erf

Locatie Laag Erf / Ter plekke van de enclave Laag Erf opent het besloten boslandschap zich. De oppervlakte van Laag Erf is 10,01 ha. In het westen grenst de enclave direct aan het bos van Landgoed Groot Warnsborn, in het oosten aan de Schaarsbergse villabebouwing tussen de Kemperbergerweg en Het Lage Erf en in het zuiden aan de woonwijk Bakenberg. Ten noordwesten van de enclave is een heideterrein (Heitje van Maaskant) aanwezig.

De enclave wordt door twee houtsingels geleased in drie open ruimten of 'kamers'. Deze kamers zijn in gebruik als paardenweide. Tussen de centrale en de zuidelijke kamer ligt het erf Bakenbergseweg 310.

Het erf bestaat uit de boerderij Laag Erf (monumentale waarde), die twee wooneenheden bevat, en diverse bijgebouwen, waaronder een varkensschuur (monumentale waarde) en een kapschuur. In de bijgebouwen bevinden zich een paardenpension en een houtzagerij en houthandel. Verder is op het terrein voor de boerderij een mini-camping aanwezig. De kapschuur ligt voor 2/3^e deel op de het terrein van Landgoed Groot Warnsborn (Het Gelders Landschap). Hierachter ligt de oostelijke entree van dit landgoed. Het is een knooppunt van wandel- en bospaden. Dit achtererf ligt in de bosrand en bestaat hoofdzakelijk uit aangestampte bosgrond. Het biedt parkeerruimte voor bezoekers van de boerderij. Ook doet het dienst voor houtopslag. Twee grote markante beuken vormen het dak van deze ruimte in het bos.

De gebogen (voormalige) schaapsdrift, die dwars door het bos loopt, vormt de achtergrens van dit erf. De voorzijde van het erf bestaat uit een moestuin en siertuin omgeven door hagen.

Het erf Bakenbergseweg 312 ligt ook binnen de enclave, maar maakt geen deel uit van Laag Erf (in eigendom van derden). Dit erf is gesitueerd in de houtsingel tussen de noordelijke en de centrale kamer. In de singel staat één moderne woning – één woonlaag met kap in de lengterichting van de singel - met siertuin. Op het erf staat één oudere eik (restant van de houtsingel) en daarnaast jonge aanplant van solitairen. De entree van het erf ligt aan de boszijde. Tegen de bosrand aan staat hier een overkapping voor het parkeren van 2 auto's. Het erf is ontsloten in de richting van de boerderij Laag Erf; via een onverhard bospad - in de bosrand van Groot Warnsborn.

3 UITGANGSPUNTEN BELEID

De toetsing van initiatieven voor landgoedontwikkeling vindt onder meer plaats aan de hand van het Streekplan, het vigerende bestemmingsplan en de gemeentelijke Welstandsnota. Laatstgenoemde vormt het beoordelingskader voor alle bouwaanvragen.

Streekplan Gelderland 2005 / De kaart 'Landgoederen' van het Streekplan geeft aan dat in het plangebied 'bebouwing behorend bij een nieuw landgoed in principe mogelijk' is. Het plangebied ligt in een waardevol landschap en grenst aan een historische buitenplaats. Volgens het streekplanbeleid mogen aardkundige en cultuurhistorische waarden van de waardevolle landschappen niet worden aangetast door ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorkeur worden deze waarden door landgoedontwikkelingen versterkt. Met landgoedontwikkeling wordt verder beoogd de landschappelijke en ecologische kwaliteit te bevorderen. Het streekplan stelt de volgende eisen voor de aanleg van nieuwe landgoederen:

- Aanleg van nieuw bos of natuurcomplex van minimaal 5 ha.;
- Het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn;
- De natuur past binnen de doelstellingen van het Gebiedsplan Natuur en Landschap (natuurdoelen: arm droog bos en leembos¹);
- Een woongebouw van allure met maximaal 3 wooneenheden mag nieuw worden gebouwd, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij mogen water- en verkeersaspecten van het gebied niet worden aangetast. Er is geen maximale inhoudsmaat voor de woningen; wel moet wel een onderbouwing plaatsvinden van de gehanteerde inhoud per woning;
- Hoofdfunctie van de nieuwe gebouw(en) is wonen, een ondergeschikte functie van kantoor of iets dergelijks is acceptabel.

Bestemmingsplan Buitengebied Arnhem Noord 2007 / Het beoogde Landgoed Laag Erf was opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor Landgoed Laag Erf is in 2008 door Raad van State goedkeuring onthouden, omdat de volgende omschrijving ontbrak:.

"De nieuwbouw op het nieuwe landgoed moet bestaan uit één gebouw met in beginsel maximaal drie wooneenheden".
Deze omschrijving is wel correct opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Laag Erf.

Ontwerp-bestemmingsplan Laag Erf / Het bestemmingsplan Laag Erf heeft momenteel (najaar 2011) de status van ontwerp. In het ontwerp-bestemmingsplan worden zones aangegeven voor bestemming bos, natuur en wonen. In de zuidelijke kamer is een bouwvlak aangewezen als gebied voor de realisatie van een nieuw woongebouw en is daarmee bestemd voor wonen, met tuinen, erven en verhardingen, waaronder inbegrepen toegangspaden en parkeervoorzieningen.

Voor het bouwvlak voor de beoogde nieuwbouw zijn de volgende criteria opgenomen:

- Één woongebouw met maximaal 3 geschakelde woningen en de daarbij behorende bijgebouwen;
- Maximale inhoud van 1.000 m³ per wooneenheid;
- Maximaal 30% bebouwing op het terrein (bouwvlak);

¹ Leembos is geen natuurdoeltype voor het plangebied.

- Maximum bouwhoogte wooneenheden 9,5 m;
- Met een omgevingsvergunning kan voor een van de nieuwe wooneenheden een bouwhoogte van 11 meter worden toegestaan, mits er geen sprake is van een plat dak;
- Erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan, mits deze niet in strijd zijn met landschappelijke, ecologische en natuurwaarden en bestaande doorzichten niet belemmeren.

Welstandsnota 2004 / In de Welstandsnota worden criteria beschreven waarop plannen voor nieuwbouw getoetst moeten worden. De boerderij Laag Erf is een gemeentelijk monument. Voor bouwen of verbouwen daarvan dient een vergunning te worden aangevraagd. Het plangebied en omgeving heeft een normaal welstandsniveau. Hier wordt handhaving en versterking van de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) structuur en architectuur nagestreefd. De volgende criteria gelden:

- Voorkeur voor samengestelde volumes met kap;
- Eenheid in kleur- en materiaalgebruik;
- Gebruik van gangbare materialen zoals hout, baksteen en/of gepleisterde wanden;
- Vrijstaande bijgebouwen, welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa;
- Bijgebouwen zijn qua architectuur (vormgeving, detaillering en materiaalgebruik) afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Eventuele hekwerken of muren als erfafscheiding aan de voorzijde, welke hoger zijn dan 1 m, dienen groen of van smeedijzer en/of gemetseld te zijn en dienen qua materiaal en kleur afgestemd te zijn op de (hoofd)bebouwing;
- Een inrit en stalling van voertuigen in de voortuin is niet toegestaan op basis van Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

4 BEELDKWALITEIT

Landschap /

- Het **boslandschap** bestaat uit bospercelen, bosranden, bomenlanen, hout- en boswallen.
- De verkaveling bestaat uit een **reeks van drie vergelijkbare open ruimten**.
- De ruimtes dienen **open** te blijven. Ontwikkelingen en verdichting langs de randen zijn mogelijk, mits het open karakter van de enclave als geheel behouden blijft.
- Enkele **boomgroepen en solitaire** doorbreken die openheid.
- **Natuurontwikkeling** (op het nieuwe landgoed) in enclave mag het open karakter van de enclave niet aantasten.
- Langs wegen en langs bosranden kan **laanbeplanting** worden aangebracht; maar **geen wegbeplanting** (laan of enkelzijdige boombeplanting) **in de open ruimten**.
- Bosranden kennen bij voorkeur een **kern-mantel-zoom** opbouw. Dit verhoogt de natuurwaarden.
- **Nieuwe ontwikkelingen liggen in de bosrand** en ontnemen niet het zicht op de bestaande boerderij Laag Erf.
- Behoud van karakteristieke **zichtlijnen** en doorzichten.
- Bestaand lichtglooiende **reliëf** - met name de smeltwatergeul (sandr) in de centrale kamer en de hoogte in de zuidelijke kamer - is leidend bij ontwikkelingen.
- Paden sluiten aan op het **recreatief netwerk** in de omgeving.

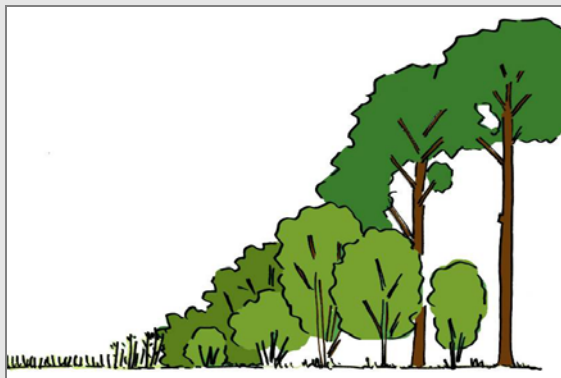


Zicht op de bestaande boerderij en de bosrand.



Ontwikkeling van heischraal grasland in de open ruimtes.

Structuurrijke bosrand



Principe structuurrijke bosrand met kern-mantel-zoom.

Erf en tuin bij de boerderij Laag Erf /

- Het gebouw en de bosrand zijn beeldbepalend. De boerderij krijgt een **landschappelijke inbedding** door de met hagen omzoomde tuin.
- De **beplanting op het erf is laag** en zal de samenhang van de enclave niet verstoren. Het zicht op de noordelijke en oostelijke gevels van de boerderij blijft vrij. De noordelijke gevel – langs de Kemperbergerweg - is **representatief**. Hier passen elementen als een moestuin, siertuin en één of meer fraaie solitaire bomen.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen het **privégedeelte en het openbaar** toegankelijk deel.
- De ruimte achter de boerderij is **landschappelijk**, d.w.z. **sluit aan bij het boslandschap** en valt weg in de bosrand.
- Inrit en eventuele parkeerruimte hebben een **klinkerverharding** of zijn **onverhard**.
- Het openbaar toegankelijke en/of zichtbare deel maakt deel uit van een **maatvast inrichtingsplan**. Aanleg en onderhoud volgens het inrichtingsplan worden in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar vastgelegd.

Perceelgrensbeplantingen /

- De bestaande perceelgrensbeplantingen kennen een robuuste lijnvormige opbouw in de vorm van twee zware houtsingels die de enclave geleiden. Er worden **geen nieuwe perceelsgrensbeplantingen**, zoals houtwallen of houtsingels, aangebracht.
- Om de open grasvelden te omzomen kunnen onopvallende afrasteringen worden geplaatst. Hoogte ongeveer 1,20 m.
- In de zuidelijke ruimte en bij de boerderij Laag Erf (ter weerszijden van de Kemperbergerweg) zullen deze afrasteringen de vorm krijgen van geschoren gemengde hagen (met soorten als acer campestre, ligustrum, carpinus betulus, ilex aquifolium et cetera). Zie ook erfafscheidingen. Hiermee wordt het groene gecultiveerde karakter van het landgoed versterkt, zonder dat de openheid van de kamers verloren gaat.

Erfafscheidingen /

- Erfafscheidingen bestaan uit **beplantingen**.
- **Opvallende erfafscheidingen**, zoals hekwerken en muren, zijn niet gewenst.
- Erfafscheidingen richting de openbare ruimte hebben een **streekeigen (inheemse) beplanting**; coniferen zijn niet gewenst.
- Erfafscheidingen naar de openbare ruimte zijn **hoger dan 1 m**, maar niet veel hoger dan ooghoogte (maximaal 2.00 m).



Veldesdoorn als (landschappelijke)erf- en perceelsafscheiding.

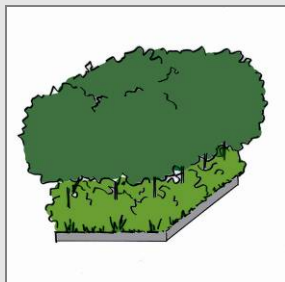


Bestaande houtsingel op de perceelgrens geleedt de enclave.

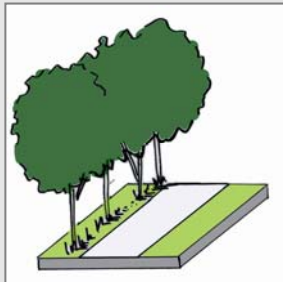
Nieuwe beplanting /

- Uitgangspunt is toepassing van **streekeigen erf- en kavelbeplanting** passend bij het boslandschap. Zie inzetblok Sortimentskeuze.

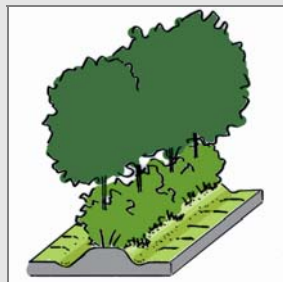
Bouwstenen landschap en erven boslandschap met enclaves en landgoederen



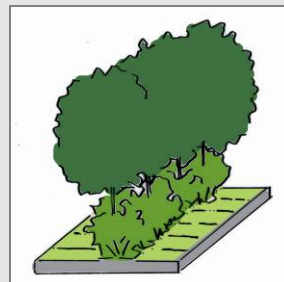
Bos



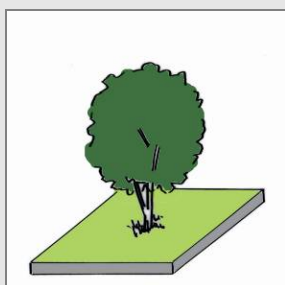
Laan



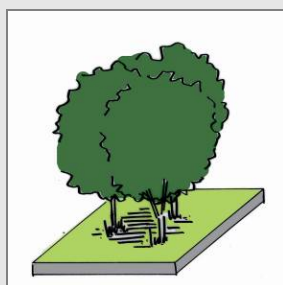
Hout-/boswal



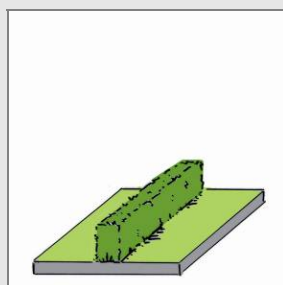
Houtsingel



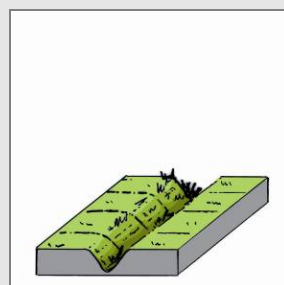
Solitair



Boomgroep



Haag (geschoren)



Greppel

Sortimentskeuze

Bos en bosrand / zomereik, wintereik, beuk, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, hulst, taxus

Mantel bosrand / meidoorn, gelderse roos, hondsroos, hazelaar, vuilboom, taxus, hulst, kamperfoelie

Perceelsgrenzen en erfafscheidingen / zomereik, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos

Laan / zomereik

Opritten / zomereik

Boomgaarden / hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers)

Hagen / beuk, haagbeuk of liguster (voor- of moestuin), veldesdoorn, haagbeuk, roos, kers gemengd (landschap en boomgaarden)

Solitair / kastanje, eik, linde, walnoot, haagbeuk, krent

Voor of naast woning / hoogstamfruitbomen, sierappel, sierpeer, berk

Struiken op erf / sering, boerenjasmijn, bessen

Nieuwe bebouwing /

- Het nieuwe woongebouw heeft **allure** en bepaalt de identiteit van de zuidelijke ruimte. De allure van het woongebouw wordt bepaald door het architectonisch ontwerp, de samenhang met het landschapsplan en de inpassing in de bosrand.
- De omvang van het woongebouw is maximaal 3000 m³. Door de geleding in drie eenheden (compositie van drie hoofdmassa's) met verbindende ondergeschikte massa's en de toepassing van schuine kappen geeft de bebouwing **een bescheiden indruk** en sluit de bebouwing qua aard en maatvoering aan op de reeds aanwezige bebouwingen (Bakenbergseweg 310 en 312).

- **Het nieuwe woongebouw voegt zich in de bosrand** van de zuidelijke kamer van het landgoed. Net als de twee andere bebouwingen op het landgoed maakt dit gebouw deel uit van de bosranden/bossingels die de open kamers van het landgoed begrenzen. In de zuidelijke rand van het landgoed hebben het woongebouw, de inrit vanaf Het Lage Erf en de geleiding in het zuidelijke bos de zelfde richting. Ze vormen één geheel met elkaar.
- Het woongebouw ligt op het hoogste punt van de zuidelijke kamer en is georiënteerd op deze open ruimte. De maximale inhoud is 3000 m³; 1000 m³ per wooneenheid. In **het architectonisch ontwerp** kunnen de drie massa's onderling in grootte variëren, maar het totaal van de drie hoofdmassa's blijft maximaal 3000 m³. De **drie hoofdmassa's** bestaan uit 1, 1,5 of maximaal 2 bouwlagen, met daarboven een schuine kap. De maximale nokhoogte is 9,5 m. De maximale goothoogte is 6 m. Het dakvlak van de bebouwing is beeldbepalend door een steile dakhelling en een dak-gevelverhouding van 1:1 tot 2:1. De nokrichting van de daken is bij voorkeur evenwijdig aan de hoofdrichting van het gebouw en de bosrand, maar in het architectonisch plan kan hiervan worden afgeweken. Eén van de drie hoofdmassa's kan een accent krijgen door een grotere hoogte en ruimere afmetingen. De maximale nokhoogte is hier 11 m; de maximale goothoogte blijft hier 6 m.
- Per wooneenheid is een **aanpandig bijgebouw/ garage** toegestaan van max. 75 m². De bijgebouwen vormen de schakels tussen de drie hoofdmassa's. Ze zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa's en staan minimaal 2 m achter de rooilijn van de voorgevels. De vormgeving en het materiaalgebruik van de bijgebouwen vormen één geheel met de architectuur van de drie hoofdmassa's. Het dakvlak van de bijgebouwen draagt sterk bij aan het beeld van het geheel door de steile dakhelling en een dak-gevelverhouding 2:1.
- Het bouwblok (bestemmingsplan) heeft een oppervlakte van 1.838 m². Het bouwblok mag voor slechts **30%** worden bebouwd (551,4 m²). Dit geldt voor het totaal van de drie hoofdmassa's en de drie bijgebouwen.
- De **vorm en het kleur- en materiaalgebruik** van het woongebouw zijn traditioneel en sober, maar zeker niet historiserend. De architectuur van het gebouw zal aansluiten op de reeds aanwezige bebouwing van Laag Erf: schuine kap, grote dakvlakken, donkerrode baksteen (en/of pleisterwerk), dakbedekking met pannen (of riet), hout. Het kleur- en materiaalgebruik past in het welstandbeleid overeenkomstig de Welstandsnota 2004.
- In de dakvlakken aan de achterzijde van het gebouw (zuidzijde) zijn **zonnepanelen** toegestaan.



Referentiebeeld: Boerderij Laag Erf met een groot dakvlak, natuurlijke materialen en sober kleurgebruik.



Bestaande moderne woning in de enclave Laag Erf (buiten de plangrens, echter wel ruimtelijk behorend tot het plangebied).

5 CONCLUSIE

Het plan voor de realisatie van een woongebouw met 3 wooneenheden (landgoedwoningen) op Landgoed Laag Erf tast het karakter van het boslandschap met enclaves en landgoederen nabij Schaarsbergen niet aan en voldoet aan het geschetste streefbeeld en de genoemde uitgangspunten vanuit beleid.

Het landschapsontwerp /

In het ontwerp voor het nieuwe landgoed wordt uitgegaan van het vigerende beleid voor nieuwe landgoederen (zie ook hoofdstuk 3). Daarnaast vormen de landschappelijke kwaliteiten van de locatie de basis voor de inrichting van de percelen, de inrichting van het erf bij de boerderij Laag Erf. De gemeente Arnhem heeft in het voortraject reeds principegoedkeuring verleend aan de hoofdlijnen van het inrichtingsvoorstel.

Het nieuwe landgoed Laag Erf heeft een eigen uitstraling. De geomorfologie van het terrein, de geleding van de enclave in drie open kamers en de markante bosrand vormen de grondslag. De bestaande boerderij Laag Erf met haar kenmerkende architectuur ligt centraal op het landgoed en geeft het landgoed een monumentaal karakter.

Het agrarisch grondgebruik van de drie open kamers wordt beëindigd. In de kamers ontwikkelt zich natuur in de vorm van de heischraal tot matig voedselrijk grasland. Ruim 20% van het landgoed zal bestaan uit bos; daarmee zal het landgoed na realisatie kunnen voldoen aan voorwaarden voor de rangschikking als NSW-landgoed.

Langs de westelijke randen van de noordelijke en de zuidelijke kamers wordt nieuw bos (zomereiken-berken) aangeplant en ontwikkeld met structuurrijke randen (kern-mantel-zoom; zie principe pagina 9). Deze kamers worden hierdoor wel iets kleiner, maar de karakteristieke driedeling van de enclave en het beeld van de kamers blijft behouden.



Definitief ontwerp Landgoed Laag Erf (Nieuwland Advies, kenmerk 1313 ALB, 23 februari 2012)

Het bospad op de grens met het landgoed Groot Warnsborn vormt de belangrijkste verbindende lijn voor het landgoed Laag Erf. Vanaf deze lijn zijn de drie kamers elk op eigen wijze beleefbaar en toegankelijk.

- Een deel van de wand van de noordelijke kamer wordt verdicht met de aanplant van nieuw bos. In het midden – in het verlengde van een bospad vanuit Groot Warnsborn – is een accentpunt ontworpen. Hier symboliseert een boomgroep van drie verschillende markante bomen (rode beuk, zilverlinde en kastanje) de drie generaties van de familie van de landgoedeigenaar Van Loenen. Vanuit deze plek is de ruimte voor wandelaars toegankelijk. Ten noorden van dit punt zijn zowel de heide van Warnsborn (door een transparante bossingel) als de open kamer van het landgoed beleefbaar.
- De centrale kamer met de oude boerderij Laag Erf blijft in zijn huidige omvang gehandhaafd. De boerderij ligt op het scharnierpunt van twee bomenrijen: de bestaande laan voorlangs de bosrand en de boomsingel achter de boerderij, die de scheiding vormt met de zuidelijke kamer. Het erf van de woonboerderij ligt ingeklemd tussen deze bomenrij en de Bakenbergseweg. De voorzijde van de boerderij krijgt naast de te handhaven mini-camping een formele inrichting, omzoomd door hagen. Beide zijden van de toegangsweg naar de boerderij (Bakenbergseweg) worden begeleid door strakke gemengde hagen van veldesdoorn, sleedoorn, hondsroos en haagbeuk, met een hoogte van ca. 1,20 m. Voorop de kavel van de boerderij Laag Erf komt in de lengterichting van de kavel aan rijtje van kersenbomen (zoete kers). De open ruimte van de middelste kamer wordt in zijn geheel omrasterd. Langs de oostelijk rand blijft het onverharde graspad gehandhaafd, met een rondwandeling in noordelijke richting.
- In de westhoek van de zuidelijke ruimte wordt de oppervlakte bos uitgebreid. Dit gebeurt zodanig, dat op twee plaatsen zichtlijnen naar de open ruimte worden uitgespaard. In de open ruimte wordt het nieuwe woongebouw het beeldbepalende element. Ter weerszijden van het nieuwe woongebouw zijn boomgroepen van eik voorzien. Deze boomgroepen en de nieuwe bosaanplant langs de westrand van de zuidelijke kamer zorgen ervoor dat het nieuwe woongebouw tussen groene coulissen komt te liggen. De positie van het gebouw in de zuidwestelijke hoek – opgenomen in de bosrand en aansluitend op de geleding van het bos – is vergelijkbaar met die van de boerderij Laag Erf. Het nieuwe woongebouw krijgt aan de voorzijde een gemeenschappelijk erf en een gemeenschappelijke oprit. De achterzijde is privé. (Beuken)hagen vormen de erfafscheidingen van de privé-kavels. De open ruimte wordt omzoomd door een haag; een strakke gemengde haag van veldesdoorn, sleedoorn, hondsroos en haagbeuk, met een hoogte van ca. 1,20 m.

Het nieuwe landgoed is publiek toegankelijk en recreatief ontsloten door een stelsel van struinpaden, aansluitend op bestaande (bos)paden, lanen en wegen. Vanwege de voorgenomen periodieke begrazing van het heischraal grasland worden de kamers afgerasterd met draad.

In de directe omgeving van de boerderij Laag Erf zijn tien parkeerplaatsen gepland.

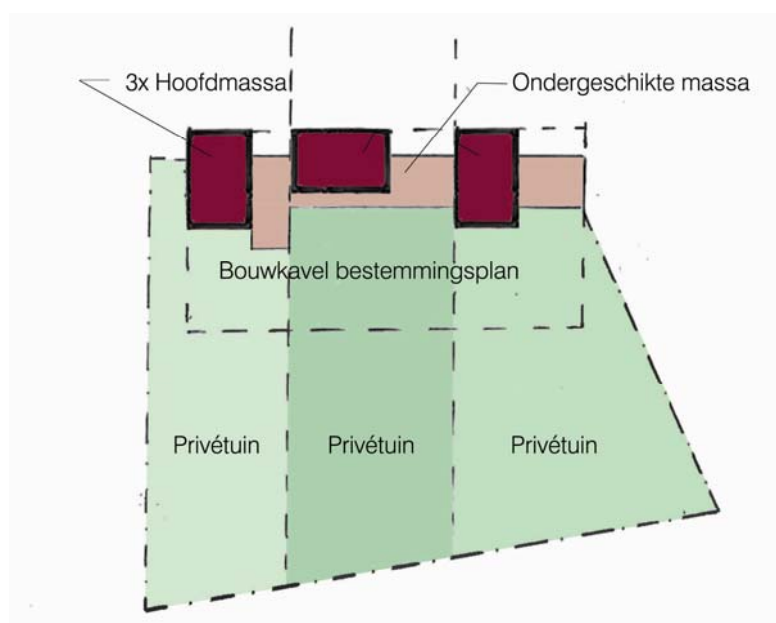
Het achtererf van de bestaande boerderij markeert de bijzondere positie van de boerderij naast de oostelijk entree van het Landgoed Warnsborn. De twee monumentale beuken worden gehandhaafd en aangevuld met twee markante zomerlinden, om deze plek te markeren. Direct aan de achterkant van de boerderij wordt een plint van gebakken klinkers gerealiseerd. Het achtererf is openbaar toegankelijk.

Bestaande landschappelijke kwaliteiten, zoals zichtlijnen en beplanting, zijn in het inrichtingsplan voor de landgoedontwikkeling gewaarborgd. Het toegepaste sortiment van nieuwe beplantingen is gebiedseigen. Dankzij de bosaanplant, het kader van hagen, de bestaande geleding van de enclave met houtsingels, de nieuwe natuur, de uitgekende plaatsing van boomgroepen en het benutten van het reliëf, vormt het nieuwe landgoed Laag Erf een waardevol ensemble van bebouwing, opgaande beplanting en natuur binnen de karakteristieken van het boslandschap (met enclaves).

Architectuur nieuwbouw/

Het nieuwe woongebouw van allure bestaat uit drie wooneenheden. Het zal binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan Laag Erf begrensde contour van het bouwblok vallen. Vanwege een optimale landschappelijke en ruimtelijke inrichting komt het woongebouw zo veel mogelijk in de noordwest hoek van deze bestemmingsplancontour te liggen (zie de voorbeelduitwerking hieronder). Het gebouw bestaat uit drie hoofdmassa's (wooneenheden) en ondergeschikte massa's (de bijgebouwen) die de verbinding vormen. De drie hoofdmassa's (en de verbindende ondergeschikte massa's) kunnen in hoogte en detaillering verschillen, maar zullen door de eenheid van architectuur één bouwkundige eenheid vormen. De maximale oppervlakte van bijgebouwen is (3x) 75 m².

Kleur- en materiaalgebruik worden afgestemd op hetgeen bij woningen rond Schaarsbergen en met name op de enclave Laag Erf voorkomt. In het nieuwe bestemmingsplan voor de voorliggende locatie zullen bouwvoorschriften worden opgenomen. De voorschriften uit de Welstandnota en het ontwerp-bestemmingsplan Laag Erf zijn daarbij leidraad. Het nieuwe woongebouw met de drie landgoedwoningen zal volgens deze nieuwe voorschriften worden gebouwd.



Drie hoofdmassa's en de ondergeschikte schakelende massa's

Voorbeelduitwerking voor het nieuwe woongebouw binnen het bouwblok 'wonen' (Ontwerp-bestemmingsplan Laag Erf).

In dit voorbeeld hebben de hoofdmassa's samen een footprint van 385 m².

De omvang van de drie schakelende bijgebouwen is 165 m².

Algemeen/

Met al deze punten toont dit beeldkwaliteitplan aan wat de toegevoegde waarde van de voorgenomen functieverandering en landgoedontwikkeling Laag Erf is en hoe het inrichtingsplan bijdraagt aan het versterken van de karakteristieken van het landschap ter plekke. Dit beeldkwaliteitplan biedt tevens een kader voor de te ontwikkelen architectuur van de het nieuwe woongebouw..

NL Landschapsarchitecten / Wageningen

bezoekadres / **Haagsteeg 4, 6708 PM Wageningen**

postadres / **Postbus 522, 6700 AM Wageningen**

telefoon / **+ 31.(0)317.467.246**

fax / **+ 31.(0)317.467.200**

e-mail / **studio@nllandschapsarchitecten.nl**

NL Landschapsarchitecten is onderdeel van Nieuwland Advies



wilt u meer weten / neem dan vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze internetsite

www.nllandschapsarchitecten.nl