

Functieverandering De Heest



Functieverandering De Heest

Opdrachtgever:

Naam: Landgoed de Heest

Contactpersoon: dhr. R.A. Barendsen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Achterstraat 11

4101 BB Culemborg

Tel.: 0345 727000

Fax: 0345 727010

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	582.3
Datum:	Maart 2012
Projectleider:	Marcel Wijstma
Opgesteld door:	Marjolein Prins





INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Functieverandering	7
1.2 Landschappelijke inpassing	7
2 LANDSCHAPSANALYSE	13
2.1 Overgang beekdallandschap kampenlandschap	13
2.2 Landschapstype	15
2.3 Erf in de huidige situatie	15
2.4 Landschapsbeleid	17
3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	19
3.1 Landschap en omgeving	19
3.2 Initiatiefnemer	19
4 LANDSCHAPSPLAN	21
5 BEPLANTINGSPLAN	25



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie



Afbeelding 2. Luchtfoto met projectlocatie



1

INLEIDING

1.1 Functieverandering

Op landgoed de Heest ligt een agrarisch erf met een boerderij en diverse opstallen. De boerderij is sterk verouderd en momenteel niet in gebruik. Op het erf zijn meerdere stalgebouwen aanwezig, waaronder een voormalige boerderij die dateert uit 1792 en nu in gebruik is als berging. De meeste bouwwerken worden gebruikt als opslag.

De eigenaren van het landgoed willen op het erf de regeling 'functieverandering' toepassen. De boerderij en alle bedrijfsgebouwen, exclusief de oude boerderij uit 1792, worden gesaneerd. Dit levert twee bouwkavels op. Een bouwkavel voor het herbouwen van de te slopen boerderij en een compensatiekavel voor de te saneren schuren.

1.2 Landschappelijke inpassing

Als voorwaarde voor de functieverandering eist de gemeente Lochem van de eigenaren van landgoed de Heest een inrichtingsschets en een goede onderbouwing voor de inrichting van het toekomstige erf op de Heest.

Op basis van een gesprek met de opdrachtgever, een veldbezoek en een analyse van beschikbare (historische) kaarten zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld en verwerkt tot een ontwerp voor de inrichting van het terrein.



Afbeelding 3. Luchtfoto slooplocatie



Afbeelding 4. Foto: te slopen boerderij



Afbeelding 5. Foto: entreeweg naar erf en zicht op het landhuis



Afbeelding 6. Foto: te slopen boerderij en siertuin



Afbeelding 7. Foto: oorspronkelijke en te behouden boerderij



Afbeelding 8. Foto: oorspronkelijke en te behouden boerderij



Afbeelding 9. Foto: oorspronkelijke te behouden boerderij



Afbeelding 10. Foto: te slopen stal



Afbeelding 11. Foto: te slopen stal



Afbeelding 12. Foto: te slopen kapschuur



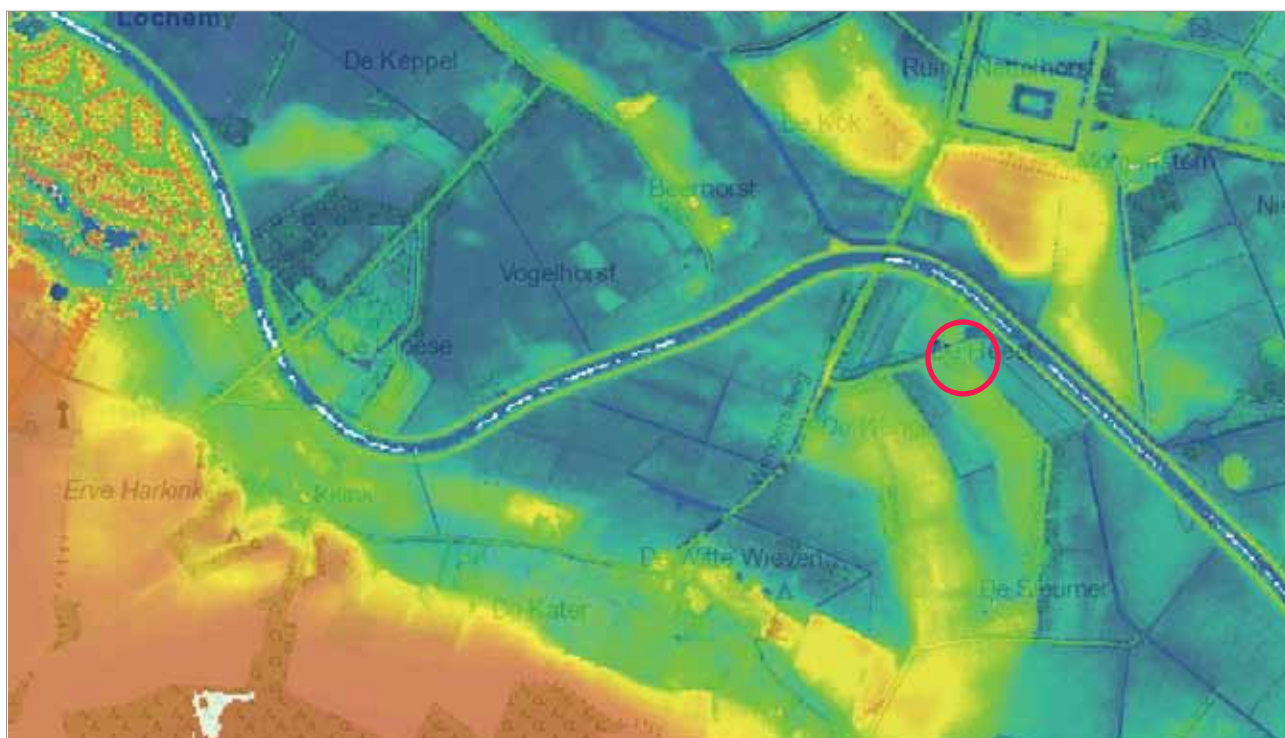
Afbeelding 13. Foto: te behouden moestuin



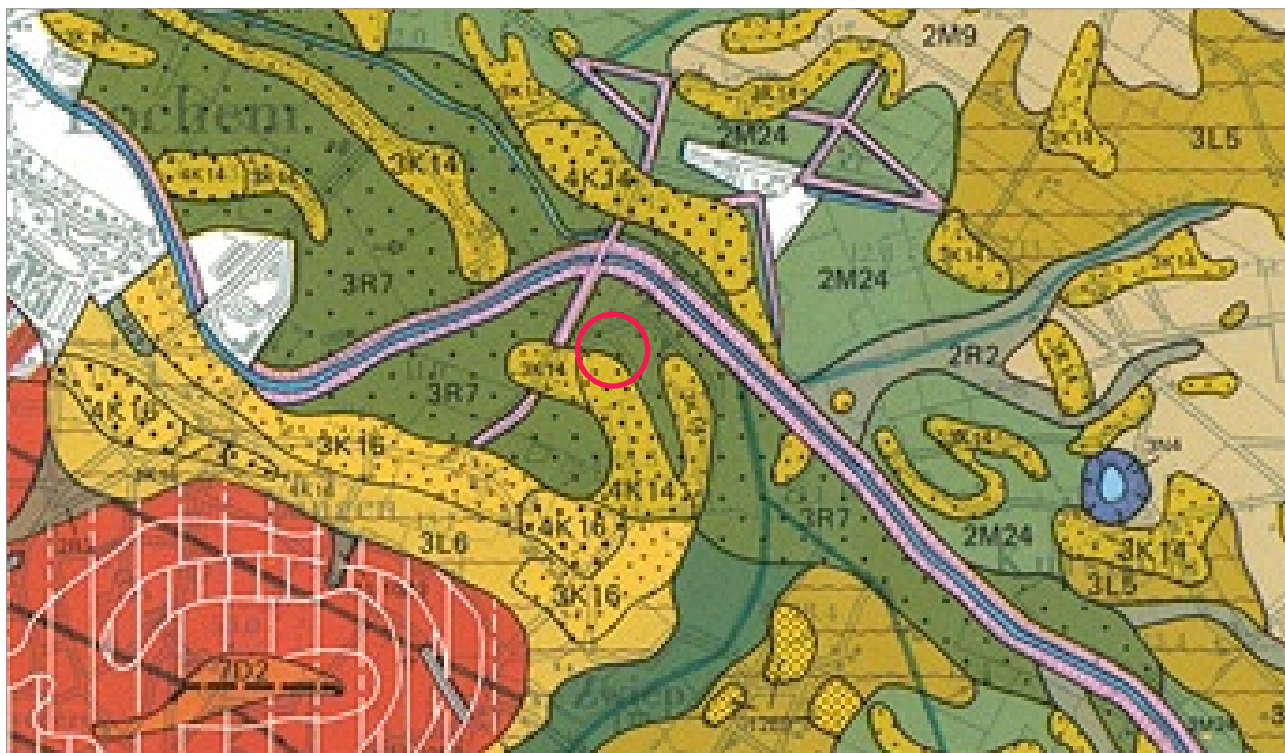
Afbeelding 14. Foto: jonge bomen langs zandweg



Afbeelding 15. Foto: bestaande singel



Afbeelding 16. Hoogtekaart



Afbeelding 17. Geomorfologischekaart



2

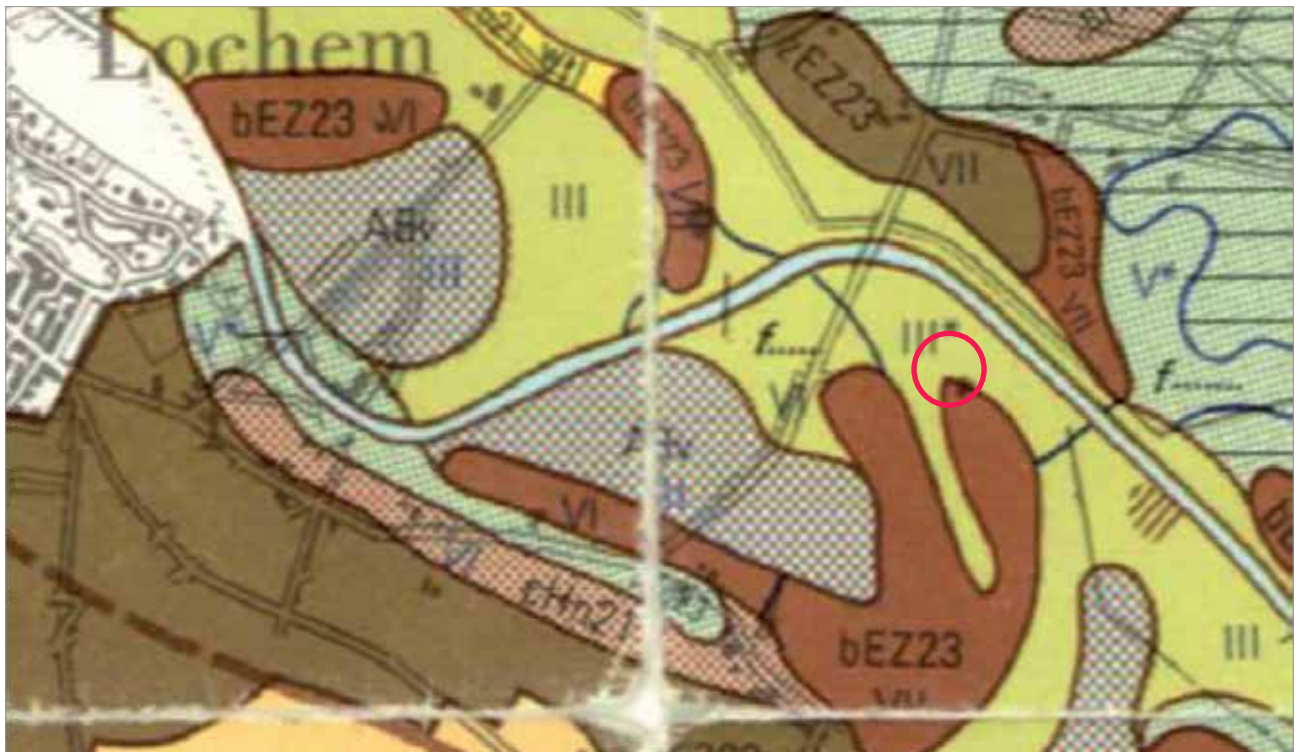
LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Overgang beekdallandschap kampenlandschap

Het plangebied ligt aan de rand van het Berkeldal op de overgang tussen beekdallandschap en kampenlandschap. De opbouw van het landschap is te zien aan de hand van de geomorfologische kaart. De bodemkaart en hoogtekaart zeggen iets over het huidige landschap.

Geomorfologie, bodem en hoogte

Het erf en directe omgeving liggen op een ondergrond die overgaat van dekzandrug (hoog) naar beekdalbodem (laag) van de Berkel. De Berkel is een riviertje dat stroomt tussen parallel liggende dekzandruggen. Het erf ligt in een heel licht glooiend landschap. Op de



Afbeelding 18. Bodemkaart



Afbeelding 19. Historische kaart 1850



Afbeelding 20. Historische kaart 1910

hoogtekaart is het onderscheid tussen hoger gelegen dekzandruggen en het lager gelegen Berkeldal herkenbaar. Het erf ligt ruim 1 meter hoger (13,5 m +NAP) dan het beekdal van de Berkel 12,4 m +NAP. De bodem bestaat uit vrij droge bruine enkeerdgrond. Bruine bolle enkeerdgronden zijn ontstaan door eeuwen lange bemesting van de akkers op dekzandruggen met beekdalplaggen. Hierdoor ontstond een vruchtbare bovenlaag waar men diverse gewassen op verbouwde. Rond het erf ligt deels een lager gelegen kalkloze poldervaaggrond. Deze bodem is ooit ontstaan onder invloed en afzettingen van de beek.

2.2 Landschapstype

Het landschap waar het erf onderdeel van uitmaakt, heeft zich ontwikkeld tot een kampenlandschap. De noordoostzijde van het erf gaat vrijwel direct over in beekdallandschap. Een beekdallandschap bestaat uit kleine hoogte verschillen, openheid, enkele wegen en nauwelijks bebouwing. De meeste bebouwing en wegen liggen op de overgang van beekdal naar de dekzandruggen. Grenzend aan het beekdal ligt het kampenlandschap. Hierin ligt het erf van landgoed De Heest. In dit landschapstype bevinden zich verspreid liggende boerderijen, aan de rand van de kampen en enken. De boerderij op een logische plek tussen de hoger gelegen akkers op de dekzandruggen en de lager gelegen graslanden in het beekdal. Verder kenmerkt het landschap zich door kleinschaligheid. Dit wordt veroorzaakt door een afwisseling van erfbeplantingen, houtwallen, bomenrijen en hakhoutbosjes. Helaas is door schaalvergroting in de landbouw veel landschappelijke beplanting verdwenen. Hierdoor is het verschil tussen beekdal en kampenlandschap op veel plaatsen nauwelijks meer herkenbaar. Gelukkig is op landgoed De Reest veel landschappelijke beplanting behouden.

Samenvatting landschappelijke kenmerken

1. Kampenlandschap

- door de vele kleine hoogteverschillen kent het landschap een grillig wegenpatroon en een onregelmatige verkaveling;
- verspreid liggende boerenerven;
- kleinschalig landschap door veel landschappelijke beplanting;
- de akkers kenmerken zich door openheid en licht bollende vorm;
- boerderijen liggen rondom de akkers, op de overgang naar het beekdal;
- het erfsilhouet met kappen en een losse situering boerderij en schuren is beeldbepalend;
- schuren zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw de boerderij.

2.3 Erf in de huidige situatie

De locatie ligt op de overgang van de dekzandrug naar het beekdal van de Berkel. De locatie is via de eikenlaan naar het landhuis van landgoed De Reest, bereikbaar. Het erf zelf ligt in een landschappelijke kamer tussen bomenrijen en houtwallen. Een aantal jaren geleden zijn oude houtwallen en bomenrijen hersteld en aangevuld met nieuwe beplanting. Langs het erf loopt een oude zandweg.

Het ensemble bestaat uit meerdere gebouwen. De T-boerderij uit de jaren '50 (hoofdgebouw) is met de voorzijde naar de weg gericht en heeft zicht over het beekdal. Rond de boerderij staat een aantal schuren, waaronder de oorspronkelijke boerderij, gedekt met rode pannen dak. De twee stallen en de kapschuur worden gesloopt.



Afbeelding 21. Landschapsontwikkelingsplan kampenlandschap



Afbeelding 22. Visie buitengebied kampenlandschap

De erf is traditioneel ingericht met een siertuin, fruitbomen, gazon en moestuin. Enkele houtsingels, laanbomen, bomen en struiken omsluiten het erf. Op een aantal plaatsen zijn uitheemse bomen en struiken (coniferen, bolboompjes en sierstruiken). Tussen de boerderij en schuren ligt een karakteristieke groene ruimte / siertuin.

2.4 Landschapsbeleid

Op de locatie en het omliggende gebied zijn de Landschapsontwikkelingsvisie gemeente Bronckhorst, Lochem en Zutphen, visie buitengebied gemeente Lochem en de welstandsnota gemeente Lochem van toepassing.

Landschapsontwikkelingsvisie

Ongewenste ontwikkelingen

- Schaalvergroting, die niet past binnen ruimtemaat van het landschap.
- Grote volumes bos zonder open ruimtes.
- Verstedelijking.
- Afgraven, egaliseren en bebouwing kampen.
- Hoofgebouw is qua maatvoering niet onderscheidend van bijgebouw.

Gewenste ontwikkeling

- Erfafscheiding door kleinschalige landschapselementen.
- Behoud, herstel en ontwikkeling houtwallen, singels, hagen en erfbossen.
- Op cultuurhistorie geïnspireerde beeldkwaliteit.
- Behoud / versterking doorzichten (coulissewerking).
- Behoud oude boerderijen.
- Extensieve recreatie versterken.
- Onderhoud en beheer cultuurhistorische patronen.

Visie buitengebied gemeente Lochem

Uitgangspunten voor ontwikkelingen

Landschap

- Houtwallen en hakhoutbosjes.
- Perceelrandbeplanting.
- Wegbeplanting.

Bebouwing

Materialen: afstemming op omgeving

Erfbeplanting

Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting

Welstandsnota:

Voor functieverandering in het buitengebied is het opstellen van een beeldkwaliteitplan een vereiste. In het deelgebied "Overig Buitengebied" wordt welstandsniveau 3 gehanteerd.

Ligging

- Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Massa

- De massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing, een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur.





RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

3.1 Landschap en omgeving

- Erfafscheiding door kleinschalige landschapselementen.
- Behoud, herstel en ontwikkeling houtwallen, singels, hagen en erfbossen.
- Op cultuurhistorie geïnspireerde beeldkwaliteit.
- Behoud / versterking doorzichten (coulissewerking).
- Behoud oude boerderijen.
- Extensieve recreatie versterken.
- Onderhoud en beheer cultuurhistorische patronen.

Landschap

- Houtwallen en hakhoutbosjes.
- Perceelrandbeplanting.
- Wegbeplanting.

Bebouwing

Materialen: afstemming op omgeving.

Erfbeplanting

Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting.

- Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

3.2 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een aantal wensen, te weten:

- Creëren van twee nieuwe woningen met bijgebouw op de slooplocatie;
- Behouden en renoveren van de oorspronkelijke boerderij;
- Het behouden en versterken van de huidige opgaande erfbeplanting;
- Het behouden en versterken van enkele fruitbomen en de omhaagde moestuin.



Legenda

-  Herbouwen bestaande boerderij
-  Bestaande en te renoveren schuur
-  Nieuw bijgebouw 75 m²
-  Nieuwe woning 600 m³
-  Bestaande struiken en bomen
-  Nieuwe bomen (zomereik)
-  Nieuwe boom (rode beuk)
-  Bestaande fruitbomen (aanvullen met 3x hoogstam)
-  Nieuw landhek
-  Bestaande haag (meidoorn)
-  Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn)
-  Siertuin
-  Gras
-  Bestaand natuurlijk grasland
-  Nieuwe poel
-  Erfverharding
-  Zandlaan
-  Huidige grens bouwblok
-  Zichtlijnen vanuit woningen
-  Huidige watergangen
-  Herstellen verdwenen bomenrij
-  Bestaande en te behouden tennisbaan

Afbeelding 23. Nieuwe situatie in relatie tot de omgeving



4

LANDSCHAPSPLAN

Op basis van de voorgaande analyse en randvoorwaarden is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan bestaat uit de herontwikkeling van het bestaande erf en de directe omgeving. De bestaande karakteristiek van het erf blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

Ensemble gebouwen

Bij de transformatie van het erf is het behouden van het compacte erf-ensemble essentieel. Het huidige ensemble is karakteristiek voor het kampenlandschap, dat grenst aan het beekdal van de Berkel.

Het hoofdgebouw, de T-boerderij uit de jaren 50 wordt gesloopt. Op deze locatie wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Deze woning krijgt de uitstraling van een boerderij en neemt de rol als hoofdgebouw op het erf van de te slopen boerderij over. Hierdoor blijft het bouwwerk het karakter van het erf bepalen.

De bestaande karakteristieke oude boerderij met rood pannendak, die nu dienst doet als schuur blijft behouden en wordt gerenoveerd. De schuur doet dienst als opslag van de materialen en machines voor het onderhoud van het landgoed.

De nieuwe woning krijgt de rol van een hoofdschuur op het erf en is ingepast op ongeveer dezelfde locatie als de te slopen stal. Het bouwwerk heeft een eenvoudige kap en is ondergeschikt aan de 'boerderij'-woning.

Beide woningen zijn voorzien van een klein bijgebouwen. Het bijgebouw van de boerderij-woning is ingepast op de locatie van de te slopen kapschuur. De woning en bijgebouw zijn ontsloten door de bestaande oprit. En het bijgebouw van de tweede woning is ingepast achter de nieuwe schuur-woning. De nieuwe woning wordt ontsloten via een entree naast de oude boerderij.

Beplanting erf

De karakteristieke erfbeplantingen zoals de singelbeplanting, de moestuin en oude kastanje blijven behouden in het plan. Alle uitheemse boom- en struiksoorten op het erf worden verwijderd. Enkele jonge hoogstam fruitbomen zijn her te gebruiken.

Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is een behoorlijke hoeveelheid nieuwe erfbeplanting toegevoegd. Voor en naast de boerderij zijn een siertuin en boomgaard ingepast. De siertuin en boomgaard zijn (deels) begrensd door een haag.



De entree van de boerderijwoning is gemarkeerd door een koningslinde. De ruimte tussen beide woningen bestaat uit een hofje met drie krenteboompjes, een haag en enkele erfbomen, zoals een linde, walnoot en tamme kastanje. Deze beplanting zorgt voor privacy tussen beide woningen en de karakteristieke groene ruimte op het huidige erf blijft grotendeels gehandhaafd.

De moestuin achter op het erf blijft behouden. Deze omhaagde tuin is bijzonder waardevol en de moeite waard om te houden.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit beperkt zich niet alleen tot op het erf. Langs de bestaande weg zijn, aansluitend op de al aangeplante zomereiken, extra zomereiken ingepast. Hierdoor is de bomenrij langs de oude zandweg compleet. Op basis van historische kaarten zijn een aantal kavelgrens beplantingen hersteld in de vorm van bomenrijen. Houtsingels zouden het zicht vanaf de erf over de es en naar de molen belemmeren. Vandaar de keuze voor eikenrijen.

Een lage hoek op het perceel ten noordwesten van het erf is geschikt voor de inpassing van een poel. Dit verhoogd niet alleen de ruimtelijke kwaliteit, maar ook de ecologische waarden in het gebied.



Afbeelding 24. Ontwerp in detail



Afbeelding 25. Beplantingsplan



5

BEPLANTINGSPLAN

(1) Nieuwe bomen

Langs de oude zandweg komt een zestal nieuwe zomereiken. Dit is een aanvulling op de al bestaande bomenrij.

(2) Erfbomen

Op het erf zijn enkele nieuwe bomen ingepast. Dit om het silhouet van het erf te versterken. De op een losse wijze gesitueerde bomen bestaan uit lindes, tamme kastanje en walnoot.

(3) Bomen hofje

Midden in het hofje ten zuiden van de nieuwe 'boerderij' zijn drie krentenbomen geplaatst.

(4) Solitaire bomen

Om de hoofdentree van het erf te markeren is een koningslinde bij de entree ingepast.

(5) Fruitbomen

De ruimte ten noorden van de nieuwe 'boerderij' wordt opgevuld met fruitbomen. Deze fruitgaard bestaat uit een zestal nieuwe streekeigen hoogstam fruitbomen.

(6) Haag

De noordkant, de voorkant van het nieuw te bouwen 'boerderij', wordt omsloten door een haag van groene beuk. Ook rond het hofje tussen de twee woningen is een groene beukenhaag geplaatst.

(7) Moestuin

De bestaande moestuin blijft behouden.

(8) Bomenrijen

De bomenrijen op de oude perceelsgrenzen naast het erf worden in dit plan hersteld. Dit geeft een extra impuls aan de ruimtelijke kwaliteit.

(9) Poel

Ter verhoging van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit is in de lage noordoosthoek van het plangebied een poel ingepast.



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden
1	Nieuwe bomen	leveren bomen	7 stuks		€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	7 stuks		€ 40,00				
2	Nieuwe erfbomen	leveren bomen	8 stuks		€ 45,00	16-18cm	Linde, walnoot en tamme kastanje		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	8 stuks		€ 40,00				
3	Bomen hofje	leveren bomen	3 stuks		€ 30,00	16-18cm	Amerikaans krentenboompje		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	3 stuks		€ 40,00				
4	Solitaire boom	leveren bomen	1 stuks		€ 50,00	16-18cm	Koningslinde		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	1 stuks		€ 40,00				
5	Fruitbomen	leveren bomen	6 stuks		€ 30,00	16-18cm	Hoogstam fruitbomen		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	6 stuks		€ 40,00				
6	Haag	leveren haagplantsoen	450 stuks		€ 1,25	60-100 cm	Groene beuk	Driehoeksverband. 5 stuks per meter.	
		planten haagplantsoen	450 stuks		€ 0,95				
8	Bomenrij op kavelgrens	leveren bomen	33 stuks		€ 40,00	16-18cm	Zomereik		inclusief 2 boompalen
		planten bomen	33 stuks		€ 40,00				
9	Poel	aanleg poel (vrijgekomen grond verwerken in terrein)	1 stuks		€ 1.500,00				
10	Landhek	aanbrengen en leveren landhek	2 stuks		€ 900,00				3,5 m breed

Colofon

Dit rapport is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	582.3
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	120315_582_3_mpr_inrichtingsplan functieverandering.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Marcel Wijstma
Ontwerper:	Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl