INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITPLAN BUITENSINGEL 60
LANDGOED MIDDACHTEN september 2015

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

I N H O U D

Inhoudsopgave 3

Inleiding 3

Leeswijzer 5

Opgave 6
ruimtelijke kwaliteit 6

Analyse 8
context 8
toekomstvisie landschap 9
bodem, reliëf, EHS, water 10
cultuurhistorie 11
omgevingskwaliteiten 12

Concept 13
conceptstappen 13

Inrichtingsplan 14
plankaart 14
huidiee beplanting 16
beplanting totaal 17
beeldkwaliteit 18

Bijlage: plankaart 19
19

Colofon 20

I N L E I D I N G

Landgoed Middachten is voornemens op de locatie erve Maalderink (Buitensingel 60 te Ellecom) een functieverandering door te voeren van agrarisch gebruik naar wonen.
De woonfunctie van het bestaande woonhuis blijft gehandhaafd en de agrarische opstallen worden verwijderd. De wens bestaat om ca. 75m2 bijgebouw toe te voegen in de vorm van paardenboxen. De huidige terp waarop de bebouwing staat, wordt afgegraven en beperkt tot de kavel met woonhuis en paardenbox. Daarmee wordt voldaan aan de eis van het Waterschap om het nieuwe bouwblok aan de Eikenstraat ongenummerd voor wat betreft waterberging te compenseren.

Voor de functieverandering is een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig. Dit document voorziet in de Inrichtingsschets en Beeldkwaliteitsplan die benodigd zijn voor het traject van de bestemmingsplanwijziging.

L E E S W I J Z E R

ontsluiting vanaf de Buitensingel

zicht vanuit Buitensingel

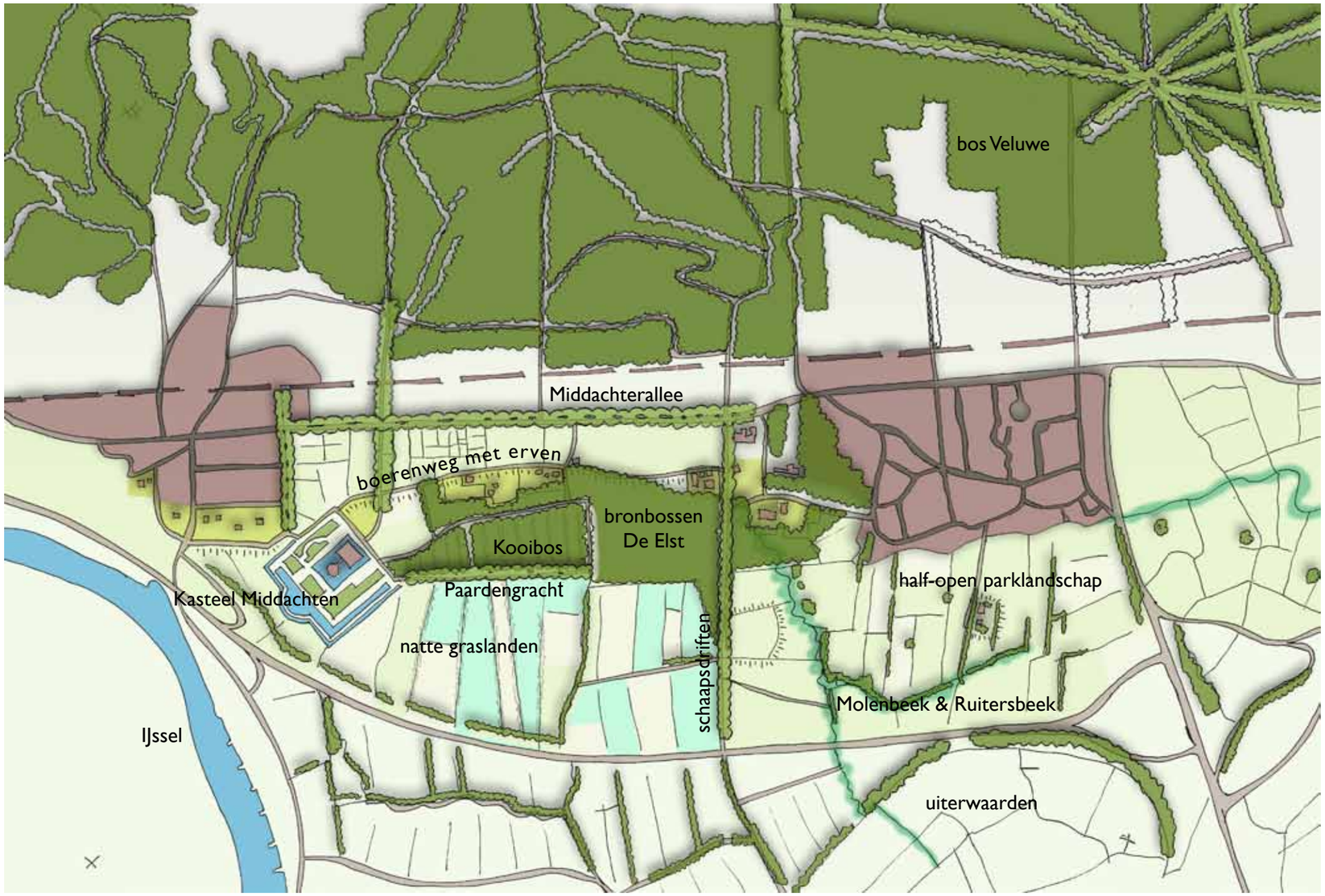
Buitensingel 60 verscholen in het groen

zicht richting Doeburg met Maartenskerk

Dit document behandelt de toekomstige inrichting van het kavel, waarvan de agrarische bedrijfsbestemming omgezet word naar woonbestemming.
Achtereenvolgens wordt inzicht gegeven in de opgave en wordt een terugblik geboden op de eerste verkennende schetsen uit 2013.
Analysekaarten bieden inzicht in de bredere landschappelijke context, geofysische eigenschappen van de plek, de cultuurhistorische aspecten en de aanwezige omgevingskwaliteiten.
Op basis van de analyse worden uitgangspunten geformuleerd voor de inrichting van het kavel.
De uitgangspunten worden vertaald in een inrichtingstekening, waarop zichtbaar is waar huidige en nieuwe bebouwing en groenelementen gesitueerd zijn.
Tot slot wordt beknopt beschreven aan welke beeldkwaliteitseisen het geheel moet voldoen.

De hiernaast getoonde afbeelding is een eerste verkennende schets uit oktober 2013.
Hierop is abusievelijk de carport achter de schuur aan het huis niet afgebeeld. Deze staat hier echter al jaren.
Op de schets is de intentie voor de locatie zichtbaar: handhaving van het woonhuis, sloop van alle agrarische opstallen, nieuwbouw van bijgebouw voor paardenstallen en een buitenbak voor de paardensport. Het aanwezige reliëf en de beplanting blijven in deze opzet gehandhaafd. De kavel ligt verscholen in het groen.

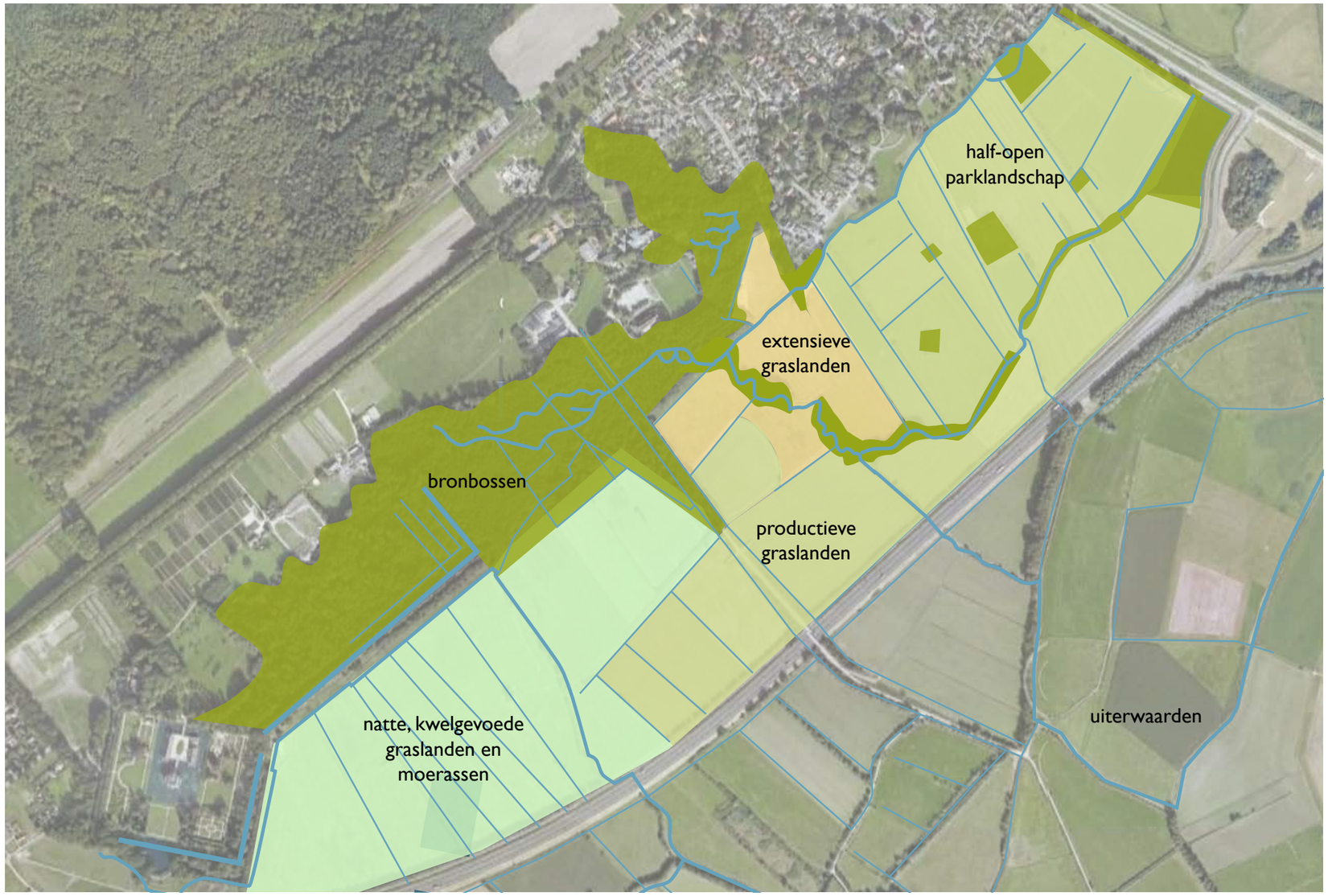
De impressie van de inrichtingsschets toont het huidige woonhuis en de geplande nieuwe paardenstal. De agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. De toegangsweg blijft gehandhaafd en het erf krijgt een opknapbeurt.



Erve Maalderink ligt midden in de laag gelegen Ellecomse polder. Een steilrand ten zuiden van Ellecom markeert de overgang van de hoger gelegen delen naar de lagere natte delen. De steilrand ligt in het verlengde van de oude Boerenweg van Landgoed Middachten.

De Ellecomse polder behoort niet tot de beschermde buitenplaats van Middachten, maar heeft wel een belangrijke visuele relatie met het voormalige kasteel Bergstein.

De belangrijkste kwaliteit van de Ellecomse polder is het open zicht, dat afgewisseld wordt met rijen knotwilgen (oostzijde) en groepen bomen (westzijde).



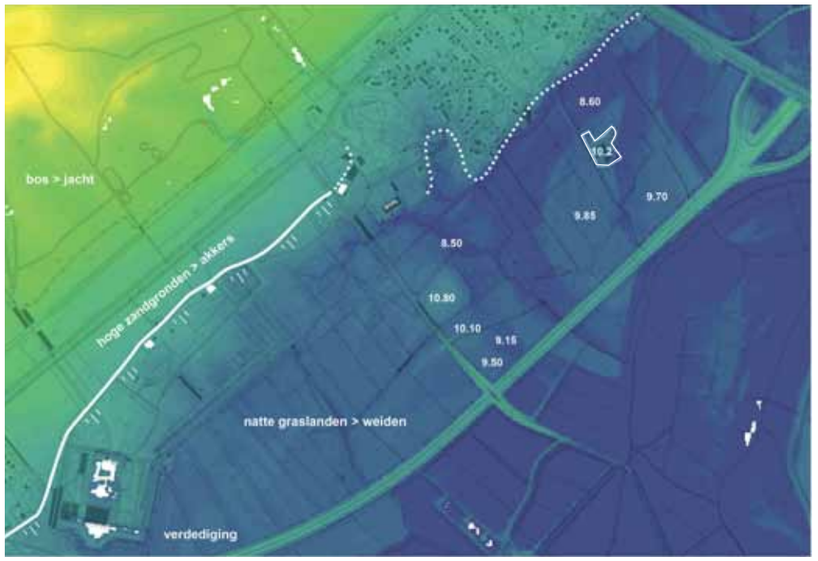
Door de ingreep komen de percelen enerzijds lager te liggen en anderzijds wordt de bovenste laag rijke bouwvoor verwijderd. Dit heeft vernatting en verschraling tot gevolg. Het beeld dat zal ontstaan is bloemrijk grasland, met meer soortenrijkdom dan voorheen. E.e.a. is afhankelijk van de toekomstige mate van beweiding van de percelen.
Mogelijk gaat een subtiel verschil in vegetatie ontstaan tussen de delen die op veen- of op kleigrond gelegen zijn (zie pagina 10 voor locatie).

Voor de Ellecomse polder is een toekomstvisie opgesteld. De wens is om verdroging in het gebied tegen te gaan en om het om te vormen tot een half-open parklandschap.
De bestaande terp moet zoveel mogelijk worden afgegraven, zodat voldoende waterberging ontstaat ter compensatie van het nieuwe op te richten agrarische bouwblok aan de Eikenstraat ongenummerd.

In totaal moet 6.650 m3 worden gecompenseerd. Dit wordt als volgt gerealiseerd:

1.700m3 verschil werkelijke hoogte na sloop en doelhoogte (130 cm)
2.300m3 afgraven terp tot maaiveld niveau (50 cm)
2.650m3 maaiveldverlaging op perceel Dieren S 989 en S 776 => zie onderstaande kaart.

In totaal 2,5 ha. dus ca. 10 cm afgraven. Bestaande beplanting langs kavelsloten blijft bestaan.



Reliëf

Bodem

GNN en GO

Reliëf

De stippellijn en het verloop van de oude Boerenweg markeren de overgang van de hoge droge gronden, naar de lage natte gronden. De boerenerven en de kern van Ellecom liggen op de hoge gronden, omdat het ten zuiden daarvan te nat was.

De locatie Buitensingel 60 ligt in de lage natte gronden, oorspronkelijk slechts licht verhoogd ten opzichte van het landschap. De terp waarop de huidige woning en stallen staan is in de tweede helft van de 20e eeuw kunstmatig aangebracht om droge voeten te houden.

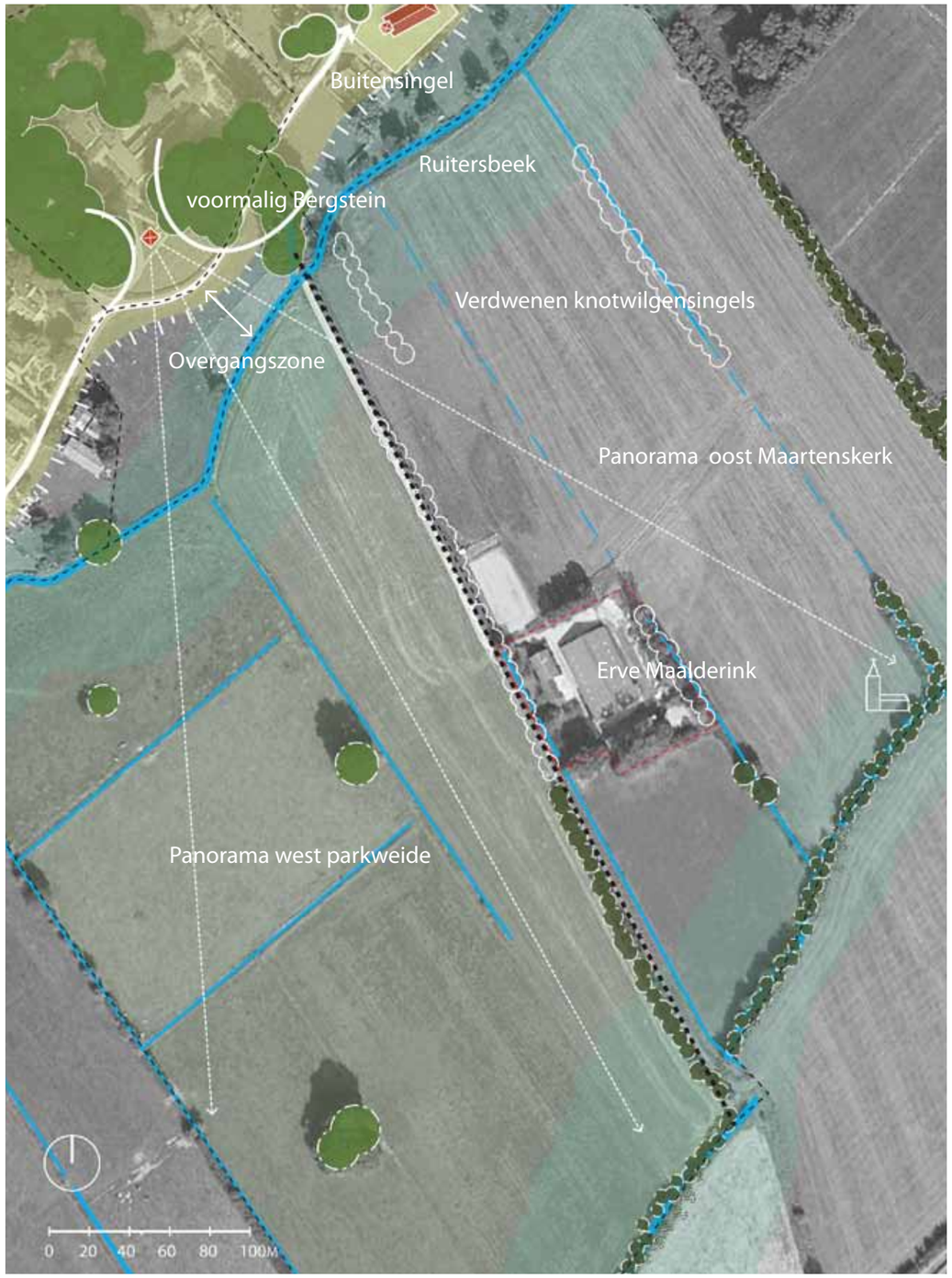
Bodem

De bodem bestaat uit zware klei, afkomstig van de IJssel.

GNN en GO

De locatie ligt in de Groene ontwikkelingszone (GO). De provincie heeft een dubbele doelstelling met deze zone. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen de aangrenzende en aanliggende natuurgebieden (het Gelders Natuurnetwerk, GNN).

Door de locatie Buitensingel 60 te transformeren van een agrarische naar een woonbestemming liggen er kansen om natuurwinst te behalen in de vorm van extra aanplant van erfbeplanting en landschappelijke elementen zoals knotwilgensingels.



Overgangszone tussen Ruitersbeek en steilrand

Panorama oost: zicht Maartenskerk Doesburg

Panoramazicht west: parkweide

Panoramazicht Bergstein

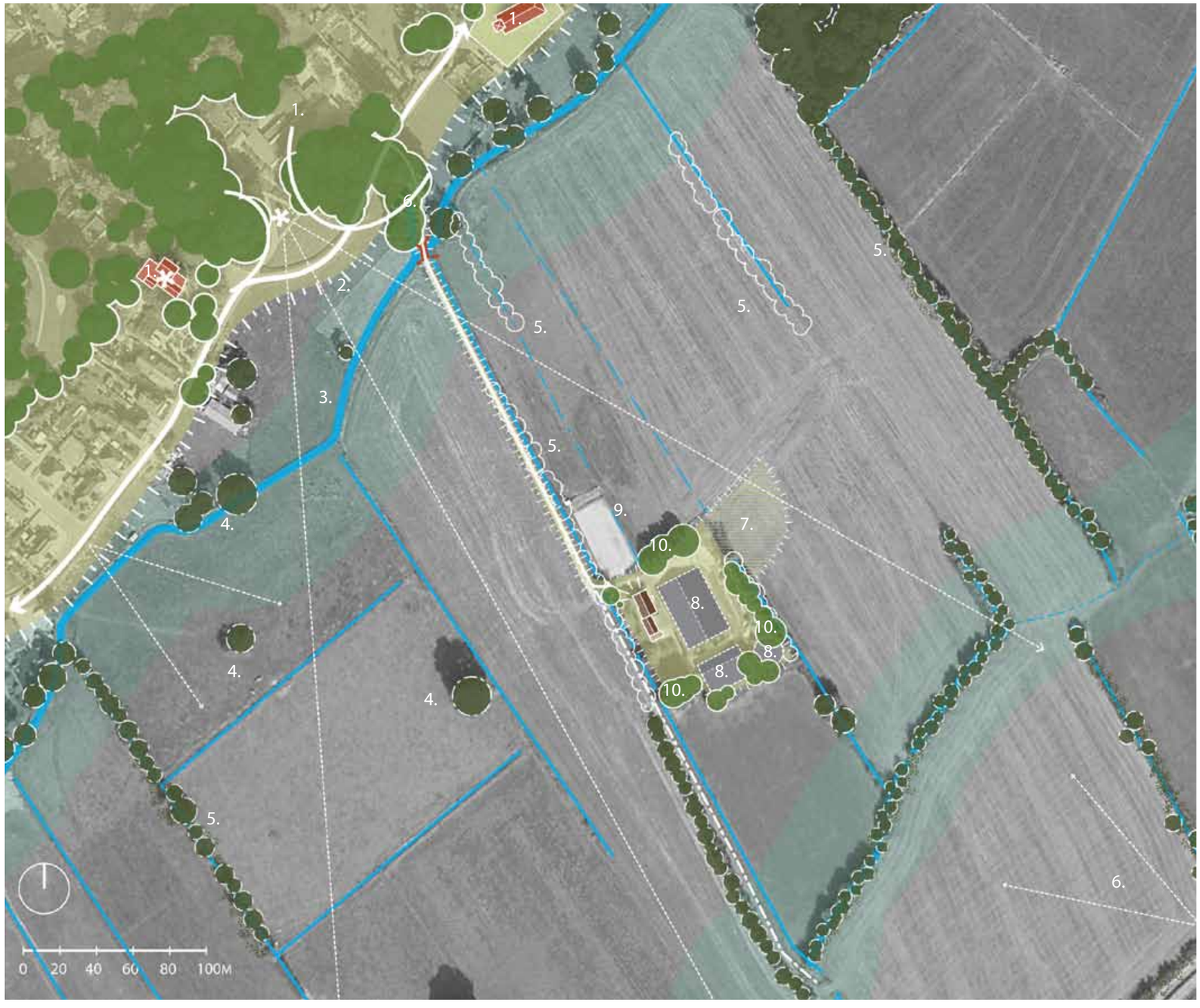
De locatie ligt in de zichtlijn van het oude Bergstein. Daarom is door Stichting in Arcadië cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de zichtlijnen van Bergstein, opdat deze mogelijk hersteld c.q. verbeterd kunnen worden. De conclusie uit het rapport (Panoramazicht Bergstein te Ellecom, cultuurhistorische analyse d.d. 25 augustus 2014) luidt: "Het panoramazicht is omstreeks 1851 bewust aangelegd. Het panorama zelf bestaat uit drie delen:

- De overgangszone tussen de Buitensingel en Ruitersbeek is bewust van randbeplanting voorzien om het panoramazicht in te kaderen.
- Het noordoostelijke zicht over de gronden heen die niet tot het bezit van Bergstein behoorden en dat gericht was op de Maartenskerk van Doesburg;
- De zuidwestelijke weilanden die omstreeks 1851 zijn omgevormd tot een parkweide waartoe de bestaande knotwilgensingels werden weggehaald en vervangen door een stoffering van het landschap met solitaire bomen en boomgroepen.

Hoewel huis Bergzicht is verdwenen is het panoramazicht wonderwel nog nagenoeg gaaf aanwezig en beleefbaar. Alleen kenmerkende knotwilgensingels in het noordoostelijke deel zijn deels verdwenen.

Erve Maalderink is gebouwd in het noordoostelijke deel van het panoramazicht op de Maartenskerk dat van oudsher niet tot het eigendom van Bergstein behoorde. Erve Maalderink is gebouwd tussen de zichtlijnen op en langs de solitaire bomen aan de zuidwestzijde en zicht op de Maartenskerk aan de noordoost-zijde en verstoort het zicht op de Maartenskerk niet. De erfbeplanting onttrekt bebouwing grotendeels aan het zicht."

O M G E V I N G S K W A L I T E I T E N



De locatie Buitensingel 60 heeft de volgende omgevingskenmerken, die van invloed zijn op het ontwerp:

Kwaliteiten

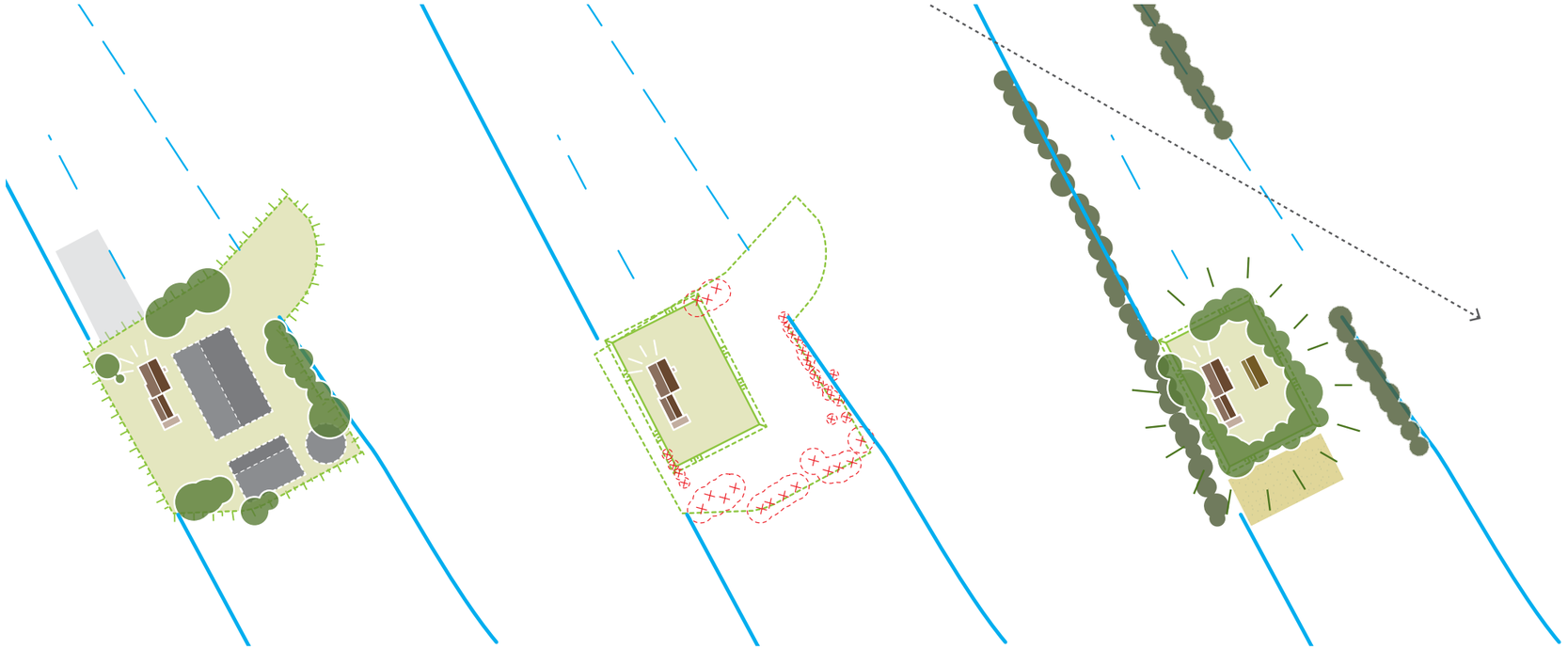
1. Waardevolle bebouwing, kerk, school (op locatie voormalige villa Groot Bergstein), villa Klein Bergstein
2. Panorama voormalige villa Bergstein en doorzichten vanaf hoger gelegen dorp Ellecom
3. (Ruiters)beek met beekbeplanting
4. Boomgroepen en sollitaire
5. Singels
6. Zichtlocatie aan de snelweg

Verbeterpunten

5. Herstel knotwilgensingels met behoud van panorama oost Maartenskerk
7. Afgraven terp ten behoeve van benodigde waterbergingcapaciteit
8. Te slopen stallen, gebouwen
9. Te saneren voerplaat, landschappelijke kwaliteit terugbrengen
10. Compenseren te kappen erfbeplanting vanwege afgraven terp.

Voor inventarisatie van de huidige beplanting zie separate bijlage.

C O N C E P T S T A P P E N



1. Huidige situatie

2. Saneren

3. Woonbestemming

Het plan is opgebouwd uit drie achtereenvolgende conceptuele stappen:

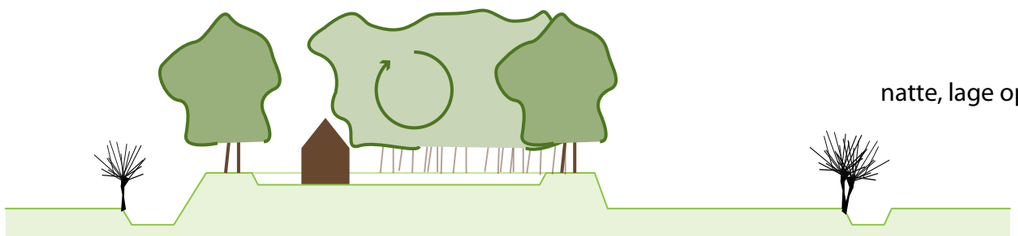
1. Huidige situatie
- Agrarisch bouwblok op terp in de open polder

2. Saneren
- Sloop agrarische opstallen
- Afgraven terp t.v.b. waterbergingscapaciteit tot terp van 1.900m2 rondom woning
- Kap bomen vanwege afgraven terp
-

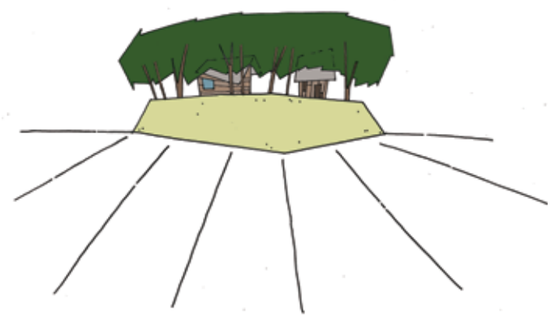
3. Woonbestemming
- Landschappelijk fenomeen; 'grote clump'
- in de open polder
- Toevoegen paardenstal en uitstapweide
- Herstel rijen knotwilgen langs de sloten met behoud van Panoramazicht op Maartenskerk
- De uitstapweide wordt niet opgenomen in de clump, zodat deze zo min mogelijk extra benadrukt wordt in het landschap en de clump qua schaal past in het landschap.

verhoogde terp, besloten wereld

natte, lage open polder



natte, lage open polder

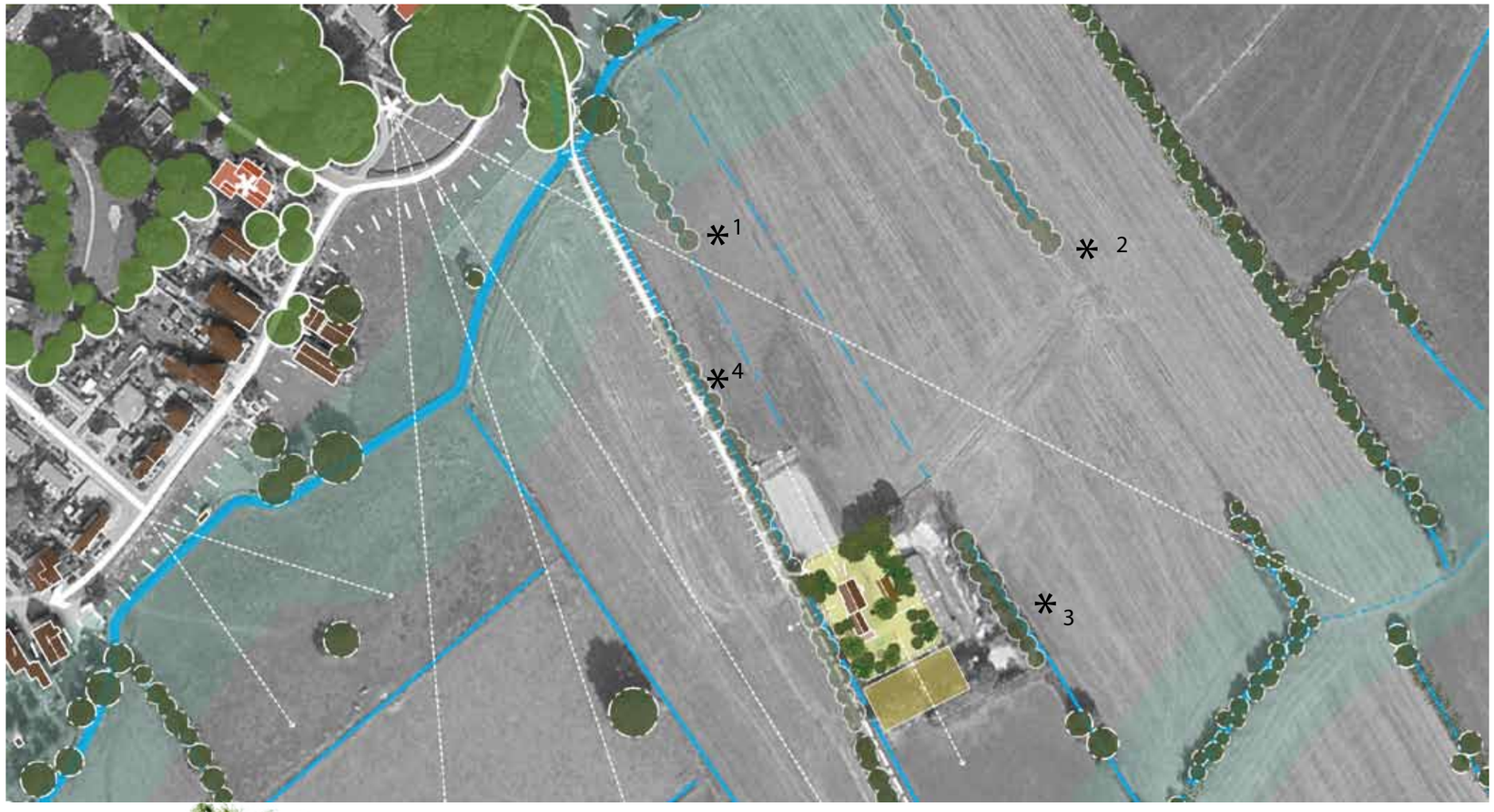


Landschappelijk fenomeen: verhoogde 'grote clump' in de open lager gelegen polder

PLANKAART

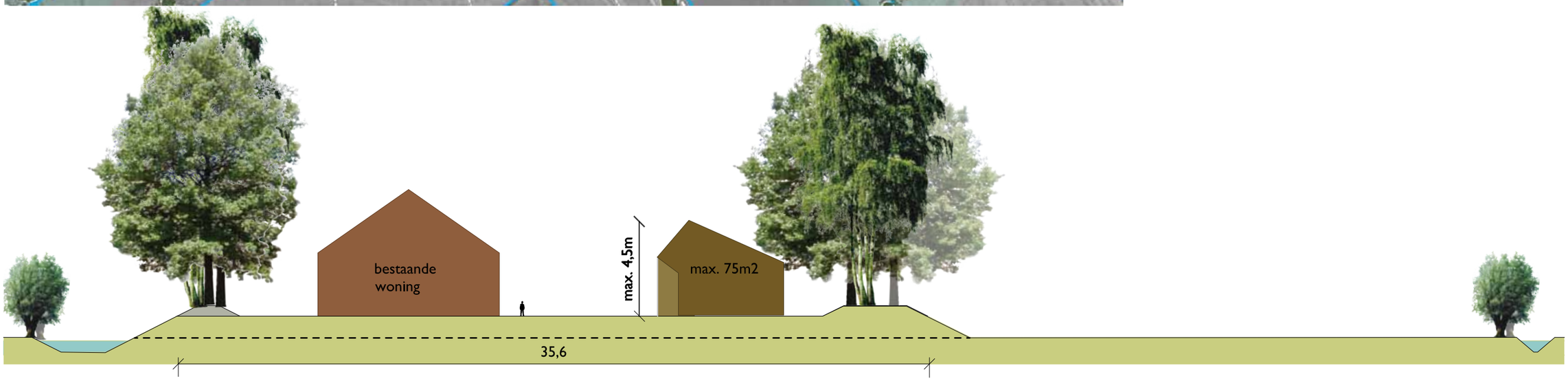
Het concept wordt vertaald in de hiernaast afgebeelde plankaart. Zichtbaar zijn:

1. Te handhaven bestaande woning op verkleinde terp van 1.900 m2
2. Toe te voegen paardenstal 6m x 12,5m op de terp max. 75 m2
3. Uitstapweide (gras) 20m x 40m op lager gelegen grond (ter plaatse van afgegraven terp)
4. Zitplek/terras onder (noten)boom
5. Moes- of siertuin
6. Boom op erf, bv. walnoot (Juglans regia)
7. Extensieve graslanden
8. Nieuwe erfbeplanting vormt een 'grote clump' in het landschap. Soortkeuze passend bij droge gronden (compensatie punt 10)
9. Herstellen noord-zuid geörienteerde wilgensingels met behoud van panorama oost richting Maartenskerk (compensatie punt 10)
10. Te kappen bomen vanwege afgraven terp



Inpassing op hoger schaalniveau, waarbij herstelde wilgensingels zichtbaar zijn (*)

1. 15 stuks
2. 25 stuks
3. 15 stuks
4. 30 stuks



HUIDIGE BEPLANTING

- Bomen te handhaven 6 stuks
- Bomen te handhaven (fruitbomen) 3 stuks
- Bomen te kappen 60 stuks

BEPLANTING TOTAAL

Compensatie totaal:
knotwilgen langs kavel 15 stuks
knotwilgen NW 15 stuks
knotwilgen NO 25 stuks
knotwilgen langs entreeweg 30 stuks
bosplantsoen (bomen en heesterlaag) ca. 29 stuks
huisboom (walnoot) 1 stuk

Singels van knotwilgen langs sloten

Huisboom, b.v. Juglans regia

Erfbeplanting bomen: Quercus robur, Aesculus hippocastanum, Fagus sylvatica en Prunus avium, Betula pendula (snelgroeiers)

Erfbeplanting heesterlaag met Amelanchier lamarckii, Prunus spinosa, Cornus mas

Woonhuis

- Woonhuis moderniseren, toevoegen openingen en glazen puien mogelijk
- Kozijnen wit schilderen
- Topgevel mogelijk bekleden met donkere houten latten, overeenkomstig bijgebouwen

Paardenstal

- A-symmetrische kapvorm
- Gevels hoofdzakelijk donker gebeitste gepotdekselde houten delen, optioneel op metselwerk plint
- Grijze pannen of hoogwaardig afgewerkte golfplaten dakbedekking
- Donkere houten boeiborden
- Maximaal 75m2 footprint

Stallen

- Omheining uitstapweide met bescheiden afrastering van palen en lint in gedekte kleuren
- De uitstapweide wordt niet omzoomd met beplanting, zodat de clump qua schaal in het landschap past en de weide niet benadrukt wordt in het (half)open weidelandschap
- Er worden geen verlichtingsmasten toegepast bij de uitstapweide

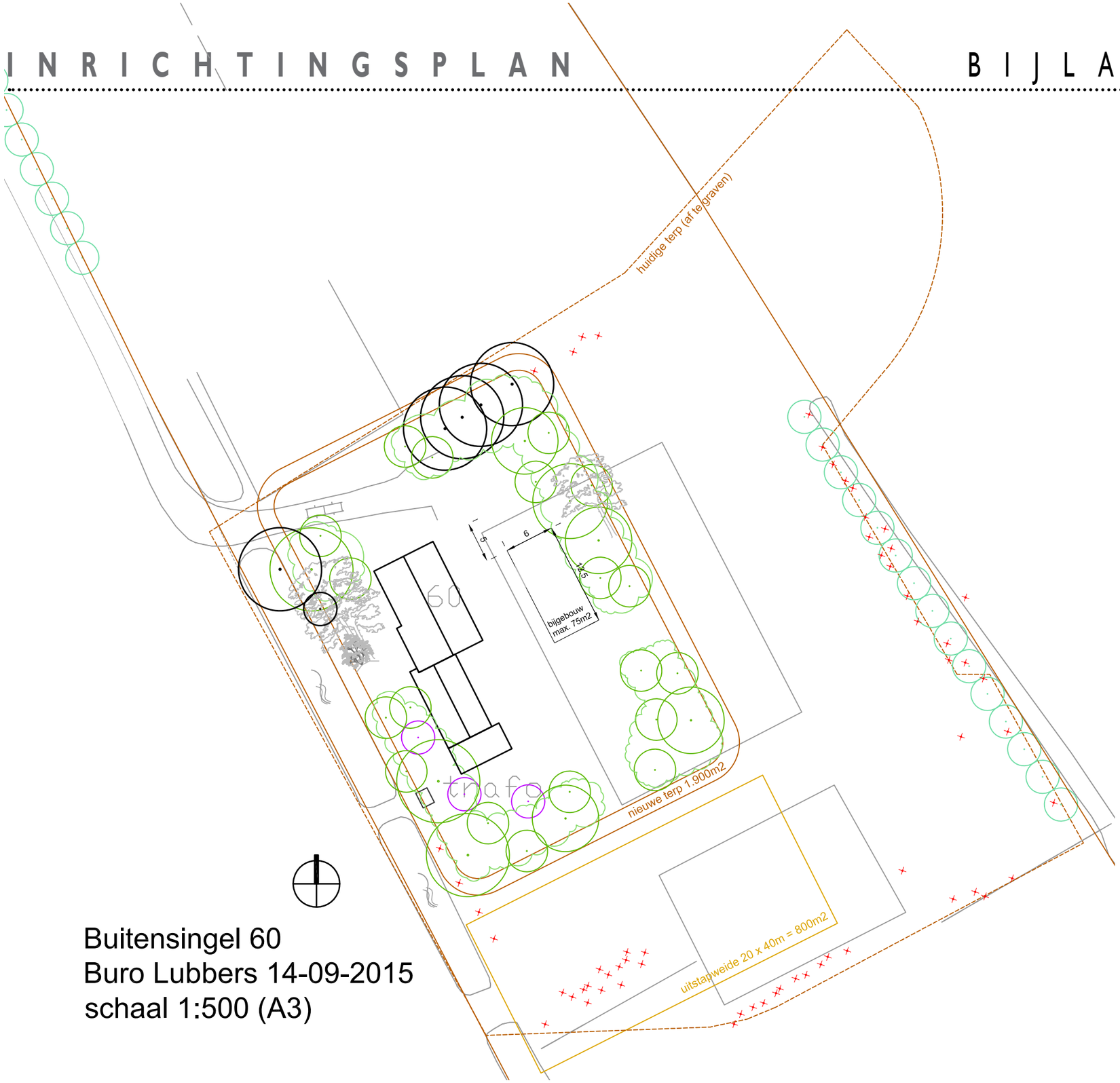
Verharding

- Erf van gebakken klinkers
- Verharding tot een minimum beperken
- Schoon regenwater op eigen erf infiltreren

Landschappelijke tuin

- Tuin opknappen, representatieve voorzijde maken
- Landschappelijke inrichting met lage hagen, gebiedseigen beplanting en informele overgangen naar het landschap (geen hekwerken, muren, schuttingen)

Maatvaste technische tekening



Buitensingel 60
Buro Lubbers 14-09-2015
schaal 1:500 (A3)

C O L O F O N

Landgoed Middachten - locatie Borch Keppel
ontwikkelingsscenario's
september 2015

opdrachtgever:
Landgoed Middachten

ontwerp:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Marian de Vries
José Vorstermans

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl