

KARNEMELKSWEG 1

HOLLANDSE RADING



MOOISTICHT



INHOUDSOPGAVE

Opgave

Analyse

Historie
Kwaliteiten van de locatie

Advies voor de terreininrichting

Terreinindeling
Perceelsafschelingen
Natuurlijk terrein (boomweide)
Cultuurlijk terrein (entreegebied en tuinen)
Ecologie
Klimaatadaptatie

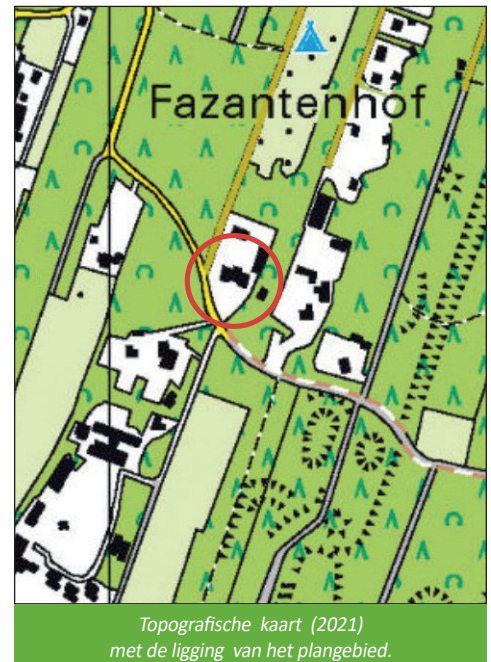
3

5

5
5

6

7
7
7
7
9
9



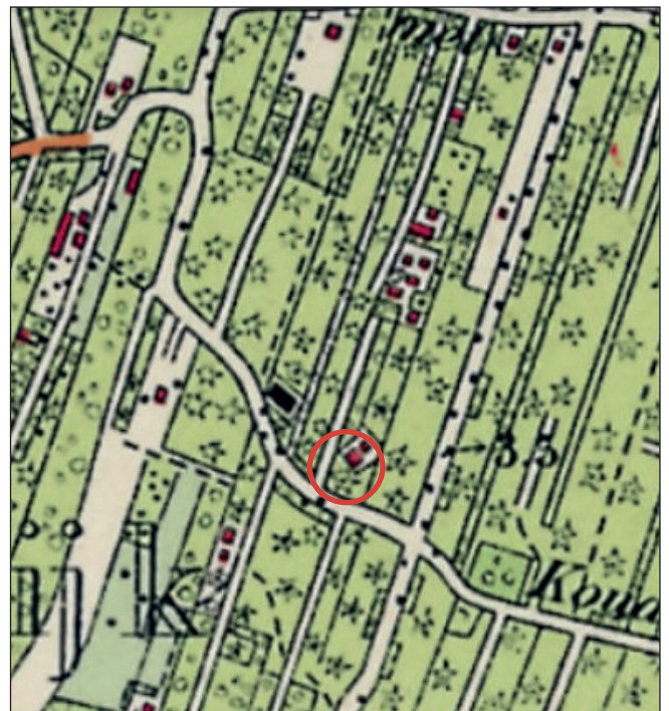
OPGAVE

Mevrouw Appel en Nieuw Nederland landinrichters + architecten hebben het initiatief genomen om twee nieuwe woningen te bouwen op de locatie Karnemelksweg 1 in Hollandse Rading (gemeente De Bilt). Het voormalige restaurant van camping Fazantenhof wordt hiervoor gesloopt. Nieuw Nederland heeft het ervenconsulentschap van MooiSticht gevraagd om advies te geven over de toekomstige terreininrichting.

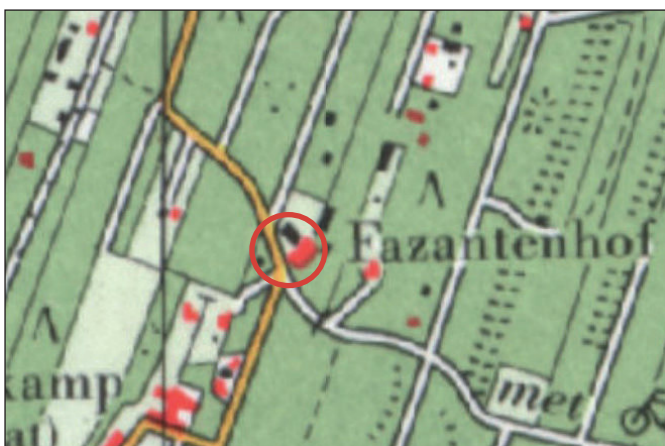
De gemeente staat in principe positief tegen over het initiatief en is bereid om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. Er is een Natuurtoets uitgevoerd door Bureau Schenkeveld Culemborg. De adviezen in deze Natuurtoets zijn in dit terreininrichtingadvies meegenomen.



Topografische kaart ca. 1900
met naaldbos en heide op het plangebied.



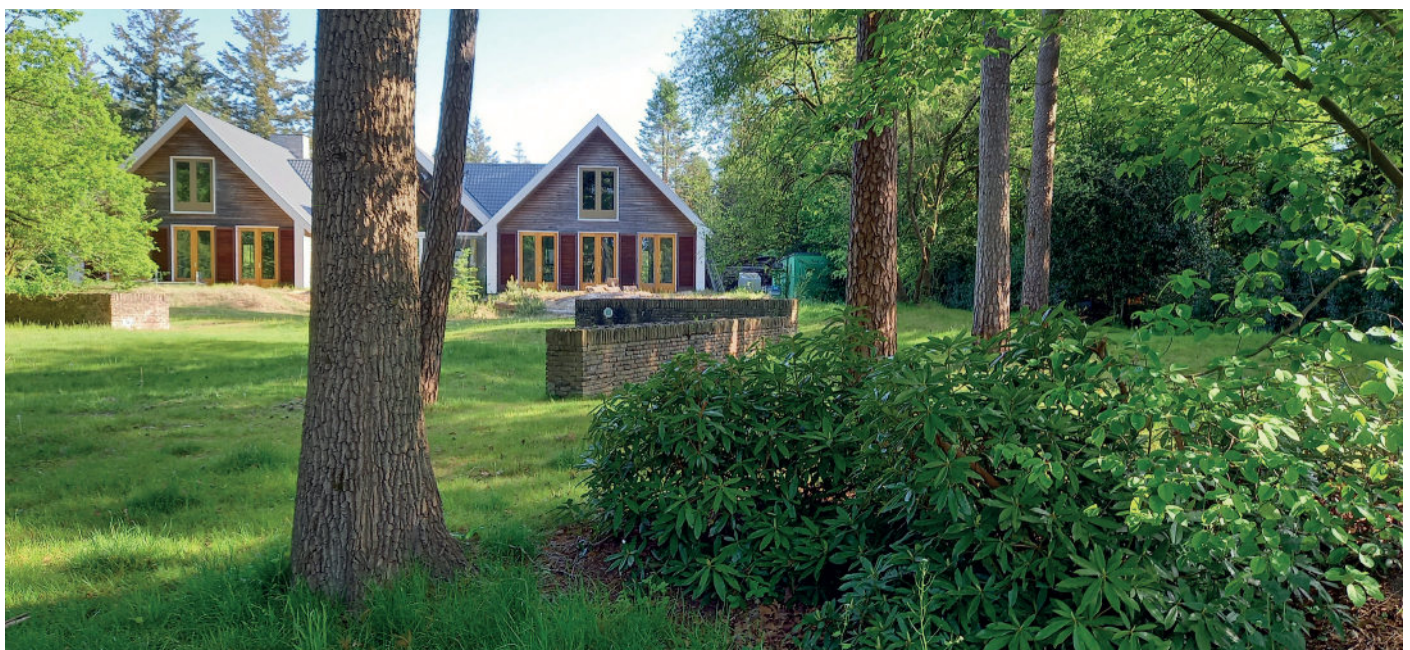
Topografische kaart ca. 1935
met restaurant in het naaldbos.



Topografische kaart ca. 1980 met Fazantenhof en
toename bebouwing in het bosgebied.



Restaurant De Rading / Fazantenhof z.j.
(bron: <https://campingfazantenhof.nl/de-camping/historie>)



Het huidige restaurant met reliëfrijke grond en boomgroep op de voorgrond.

Historie

Het perceel is circa 2.960 m² groot en ligt op de overgang van het slagenlandschap van Oostveen en de heideontginning Maartensdijkse Bos. In de Natuurtoets (Bureau Schenkeveld Culemborg) is de ontstaansgeschiedenis bondig omschreven en is hieronder -bijna- letterlijk overgenomen.

Het plangebied ligt in het gordeldekzandgebied rond en tussen de stuwwaltoppen van de Utrechtse Heuvelrug en 't Gooi. Delen hiervan zijn door overbeweiding van de hei gaan verstuiven. In het oostelijk deel van het plangebied liggen daarom lage landduinen.

Het gebied maakt onderdeel uit van de laatste fase van de Middeleeuwse ontginning door het Domkapittel van het bisdom Utrecht van het veengebied ten oosten van de Tolakkerweg vanuit Maartensdijk tot aan de grens met het graafschap Holland (Hollandse Rading). De verkaveling van dit Oostveen gebeurde in lange percelen evenwijdig aan de Tolakkerweg en eindigde in een punt op de grens van de huidige gemeentes De Bilt, Hilversum en Baarn. De noordelijke punt is tot ver in de negentiende eeuw als heide in gebruik geweest en pas toen ontgonnen, verkaveld en ingeplant met naaldhout. Het zuidelijk deel heeft vanaf de late Middeleeuwen altijd bestaan uit langgerekte landbouwkavels met een perceelrandbeplanting van eiken al dan niet met ondergroei.

Het plangebied ligt op de kop van een heidestrook, die pas aan het eind van de negentiende eeuw is ingeplant met naaldhout. Vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw is dit perceel ingericht als kampeerterrein met een verenigingsgebouw. Na de Tweede oorlog is dit gebouw omgevormd tot hotel-restaurant later alleen restaurant en veranderde de naam van camping/restaurant Rading naar Fazantenhof. Het oude gebouw is in 2006 afgebrand. Hiervoor in de plaats is een nieuw gebouw opgericht, dat nooit in gebruik is genomen.

In het gras voor het gebouw staan twee haakse van misbaksels opgemetselde plantenbakken van ca. 50 cm hoog. Deze zijn waarschijnlijk nog oorspronkelijk (vooorlogs). Verspreid in het gras staan verder enkele bomen, t.w. Zomereik, Groveden en Reuzenlebensboom. Aan de oostzijde op de overgang naar het bos staat een haag van Hulst.

Kwaliteiten van de locatie

De landschappelijke kwaliteiten van de plek bestaan uit het reliëf van de lage zandduinen in het zuidelijke deel van het terrein, de openheid van het terrein, de bestaande bomen en de hulsthaag langs de oostzijde van het perceel.

De ecologische waarde is gelegen in de openheid van het terrein. Schenkeveld stelt in de Natuurtoets dat er geen schuttingen of dichte hekken plaatst mogen worden in verband met de vrije doortocht voor kleine zoogdieren en amfibieën.

De gemetselde plantenbakken zijn onderdeel geweest van de terreininrichting bij het voormalige hotel/restaurant en zijn daardoor elementen met enige cultuurhistorische betekenis. Met de komst van de nieuwe woningen worden het echter wezensvreemde relicten die niet passend zijn in de huidige natuurlijke sfeer van het terrein.



ADVIES VOOR DE TERREININRICHTING

Terreinindeling

- Maak een tweedeling in het terrein.
- Behoud in het zuidelijke deel het natuurlijke reliëf en leg hier geen siertuinen aan.
- Het noordelijke gedeelte met de entrees naar de woningen kan eveneens een natuurlijke terreininrichting krijgen, maar hier kan ook voor een meer culturele tuinrichting gekozen worden.

Perceelsafscheidingsen

- Op de perceelsafscheidingsen en aan de voorzijden van de woningen worden ten behoeve van de privacy hagen aangeplant. Er moeten inheemse soorten worden toegepast, zoals beuk, haagbeuk, hult of linde. Er kan voor een soort gekozen worden of er kan een gemengde haag worden aangeplant. Er worden minimaal twee rijen in driehoeksverband aangeplant. De hoogte van de hagen in het natuurlijke gebied is maximaal 1,2 meter.
- In het zuidelijke deel van het terrein sluiten de privéterreinen op elkaar aan. Mocht het toch wenselijk zijn om de perceelgrens te markeren dan kan een eenvoudig, transparant, raster worden geplaatst.
- Langs de weg moet een natuurlijke erfafscheiding aangebracht worden, bijvoorbeeld in de vorm van een bramen- en frambozenhaag. In overleg met de toekomstige bewoners van de woningen kan er ook gekozen worden voor een gemengde haag met soorten als beuk, haagbeuk, hult, liguster en hondsroos. Deze haag wordt geschoren op een hoogte van 1 meter, maar er kunnen enkele struiken doorgroeien. Een enkele volgroeide hondsroos of liguster geeft een fraai beeld.

Natuurlijk terrein (boomweide)

- Het reliëf van het zuidelijke terreingedeelte blijft zorgvuldig gehandhaafd.
- Hier worden geen bouw- of sloopmaterialen neergelegd.
- Het schrale karakter blijft behouden en wordt eventueel versterkt door het toepassen van een passend kruidenmengsel. Heideontwikkeling is passend op deze plek. Bij de planuitwerking wordt advies ingewonnen bij Bureau Schenkeveld.
- Alle bomen en het Drents Krentenboompje blijven gehandhaafd en er worden enkele nieuwe Krentenboompjes aangeplant.

Cultureel terrein (entreegebied en tuinen)

- Het noordelijke deel van het terrein met het entreegebied krijgt een informeel karakter door de toepassing van halfverharding. Rondom de woningen worden de toegangspaden en terrassen in klinkers of sobere tegels uitgevoerd.
- In het entreegebied is ruimte voor de aanplant van enkele nieuwe inheemse bomen en struiken, zoals grove den, haagbeuk, beuk, winterlinde, ruwe berk, esdoorn, krentenboompje, lijsterbes of hazelaar.
- Bij de vormgeving van de tuinen kunnen de principes van de "Dutch Wave" worden toegepast, waarbij met vaste planten en grassen een aantrekkelijk beeld in alle seizoenen nagestreefd wordt.



Advies voor de terreininrichting.



Referentiebeelden natuurlijk terrein met schraal karakter en krentenboompjes.



Referentiebeelden van siertuinen met vaste planten en grassen.

Ecologie

- Er mogen geen woekerende soorten en invasieve exoten (zoals reuzebalsemien, Aziatische duizendknoop) worden toegepast om verspreiding van deze soorten op het eigen terrein en in de omgeving te voorkomen.
- Gebruik inheemse, bij voorkeur biologische, beplanting.
- Gebruik zo veel mogelijk bij- en vlindervriendelijke beplanting en pas het (maai)beheer daarop aan.

Klimaatadaptatie

- Koppel het hemelafvoer van het verhard oppervlak (alle daken en verharding) af.
- Voorkom versnelde waterafvoer naar oppervlaktewater.
- Bij gebruik van zonnepanelen: integreer deze in dak(vlak) of in combinatie met beplanting. Groene daken zorgen voor meer rendement uit de panelen.



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

Project:
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever:
Ervenconsulenten:

Ontwikkeling woningen
Juni 2022
Karnemelksweg 1 Hollandse Rading
Nieuw Nederland Baarn
Jolanda van Looij
Rob Hendriks
Annerie van Daatselaar