

Landschappelijke uitgangspunten Reepad 1, 3, 5 Driebergen-Rijsenburg

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Reepad 5 fam. Van Garderen

Datum : 23 aug 2018 definitief, wijziging karrespoor januari 2019

Aanleiding: Verzoek van dhr. B van Garderen om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor locatie Reepad 1, 3, 5 te Driebergen Rijsenburg. Voor dit perceel wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid vanwege functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij dan landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingplan wordt vereist. Het totale gebied bestaat uit Reepad 1, 3, 5, waarbij meerdere eenheden in opgenomen zijn; de voormalige boerderij, de paardenhouderij en de ruimte voor ruimte mogelijkheid. Door Te Kieffe Architecten is al een landschappelijke inpassing gemaakt, welk door mij als uitgangspunt is meegenomen en aangevuld.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

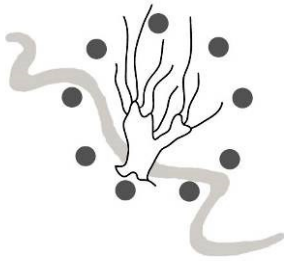
BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied 2018

Onderliggend landschap perceel en omgeving

- Het perceel ligt in het slagenlandschap van de Langbroekerwetering. Het kenmerkt zich door een langgerekte verkaveling dwars op de Langbroekerwetering en heeft een droog karakter.
- De erven zijn deels als bebouwingslint langs de Engweg gelegen. Maar ook diepliggend in het land zoals hier het geval is. Gebouwen staan dus dichtbij of verder van de weg verspreid. Oorspronkelijk stond hier weinig tot geen bebouwing.
- Aan de overzijde van de Engweg is er het dorpse karakter door de woningen die er staan en later de verdere bouw van rijtjeswoningen aan de westzijde van de groenhoek en Lange Dreef.
- De oorspronkelijke erven zijn rechthoekig (langer dan breed).
- De boerenerven liggen verspreid diep langs het lint.
- De grondslag is voor het grootste deel kalkloze poldervaaggrond en in noordelijke stukje beekerdgrond die bestaat uit leemarm tot zwakleemig zand.
- Er komt in het gebied kwel voor. Sloten en greppels zijn van belang voor de afvoer van (kwel) water. De akkers liggen bol zodat het water naar de greppels en sloten kan afstromen.
- Tussen de akkers lopen hier en daar nog zogenaamde schippersvaarten die als waterwegen vroeger de verbinding naar de stad vormden en waar ook de producten van de boeren via de bootjes naar de langbroekerwetering brachten en zo naar Utrecht te kunnen varen.
- Het landschap bestaat voor een groot gedeelte uit weilanden met af en toe een akker.
- Boomgaarden zijn er nog maar weinig, terwijl die er vroeger wel veel hebben gestaan.
- De beplanting bestaat vooral uit kavelgrensbeplantingen, afwisselend van knotbomen of singels.
- De knotbomen bestaan uit zwarte els op de zandgronden en wilg op de rijkere kleigronden.
- Ook komen houtsingels voor. Deze smalle singels die vaak als windkering diende werd ook wel gebruikt voor geriefhout. Soorten zijn zwarte els, es, populier of gemengd. Deze singels staan vooral in de lengterichting, maar ook dwars op de perceelsgrenzen.
- Meer naar de heuvelrug zijn er de houtwallen die breder zijn dan singels, de landgoedbossen, de geriefhoutbossen en productiebossen van gemengd loofhout en naaldhout.
- De lengterichting is ook de richting van de zichtlijnen. Dwars op de percelen zijn de zichtlijnen kort en is het beeld veelal dicht.
- De lange zichtlijnen tussen de (boerderijen) zijn kenmerkend voor de kwaliteit van het gebied.
- Afwisseling tussen boerderijen, percelen en woningen.
- Woonbebouwing staat op de kop van de kavel
- Bijgebouwen staan achter en naast de bestaande bebouwing.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

- Bij inrichting van de percelen wordt de lengterichting van de verkaveling benadrukt. Noklijn van de oorspronkelijke boerderijen staat overwegend evenwijdig met richting van het landschap. Bij schuren kom je tegen dat ze dwars en in de lengte achter de boerderij staan.

Huidig erf

Het huidige erf wordt ontsloten aan het Reepad. Dit weggetje is recent aangelegd zodat de oude entree vanaf de Engweg langs landgoed Dennenburgh niet meer gebruikt hoeft te worden. Het erf bestaat uit de oorspronkelijke boerderij met een aantal stallen. Vee loopt er, behoudens wat schapen niet meer. Wel zijn er nog wat paarden aanwezig als overblijfsel van de vorige bedrijfsactiviteit als paardenhouderij. De oorspronkelijke boerderij komt uit ca 1930. De schuren en stallen van veel latere tijd. Op de plek van de wagenschuur direct achter de boerderij was al een schuur in de jaren vijftig (zie luchtfoto prov. Utrecht uit 1950). Aan de voorzijde was vroeger waarschijnlijk de moestuin of de boerenvoortuin, nu nog herkenbaar aan de heg die er omheen staat. De paardenhouderij is gestopt. Het erf oogt nu erg rommelig vanwege de vele bouwwerken (er is zelfs al een grote schuur afgebroken), de erfverharding, doorgeschoten groen en diverse paardenbakken. Ook liggen verspreid hopen grond op het terrein die waarschijnlijk gebruikt worden om het terrein te egaliseren na sloop van de gebouwen.

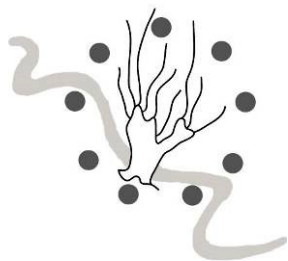
Aan de noordzijde is een deel van het terrein al ingericht als natuurlijke verbinding dat naast de nieuwbouwwijk de Groene Tuinen ligt.

Het erf loopt in de westelijke richting over in de weiden en akkers van het Langbroekerwetering gebied. De karakteristieke slagenverkaveling van de Copes met aan de grenzen van het perceel knotbomenrijen bestaande uit zwarte elzen en wilgen.

Op de graslanden zijn hier en daar nog de greppels aanwezig die het water naar de sloten brengt. Op plekken zijn ze ook al dichtgeschoven. Een maatregel die de afwatering van de percelen erg verstoord en langdurige nattigheid kan veroorzaken. Ook staan er enkele houtingels. Deze staan voornamelijk dwars op de kavelrichting en diende als perceelscheiding. Het zijn gemengde singels met soorten als zwarte els, wilg, populier, es en meidoorn.



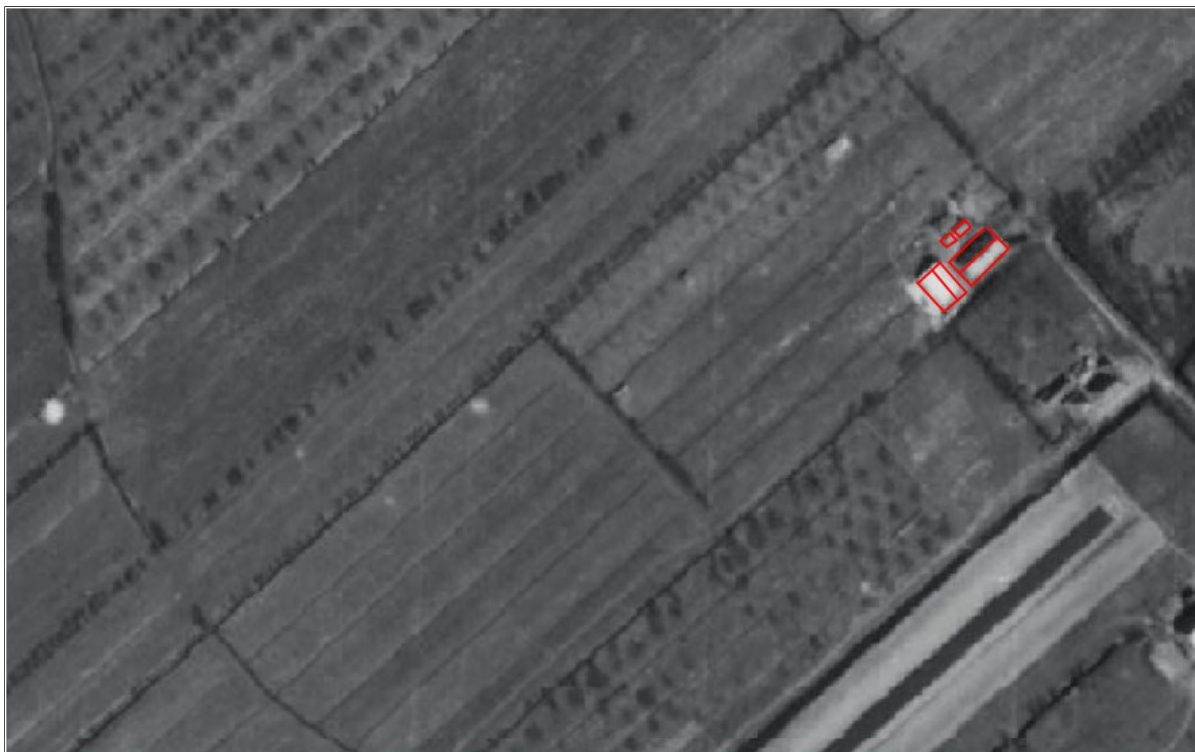
Bestaand erf met aan de westzijde de groene akkers en weiden



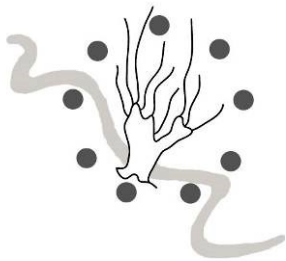
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Luchtfoto huidige situatie, naar het noorden gezien



Luchtfoto uit 1950 van de prov. Utrecht



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Resumerend

De achterzijde van het erf is open. Om het erf heen is het “coulissen” karakter met langgerekte openheid van het landschap volop aanwezig.

Deels is al natuur aangelegd om de verbinding van de natuurstrook van de Groene Tuinen te maken naar het langbroekerweteringgebied.

Het erf was oorspronkelijk compact van opzet, maar door de jaren heen ruimer van opzet geworden.

Het erf maakt een rommelige indruk door de aanwezigheid van vele schuren en schuurtjes, materiaal opslag doorgeschoten groen, hopen grond en bouwmaterialen.

De perceelgrenzen zijn groen ingevuld. Knotbomenrijen begeleiden de sloten en de percelen. De zichtlijnen lopen mee in de lengterichting van de kavels. Af en toe staan er dwars op de kavelrichting houtsingels. De grenzen zijn niet compleet. Er zitten gaten tussen de beplanting.

De kwaliteiten van dit erf zit in:

Het historisch erf van de boerderij “diep” in het land.

De herkenbaarheid als boerenerf in het landschap.

De erfgransbeplanting van de knotbomen bestaande uit zwarte els en wilg.

Stukken houtsingel bestaande uit populier, es zwarte els en wils

De openheid aan de achterzijde.

Erfgransbeplanting van de landschappelijke heggen en de populierenrij als coulissewerking

Ruimte om landschapselementen die hier passen toe te voegen.

Aansluiting bieden aan de bestaande natuurstrook van de Groene Tuinen.

De ligging in het coulisse- of slagenlandschap is uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

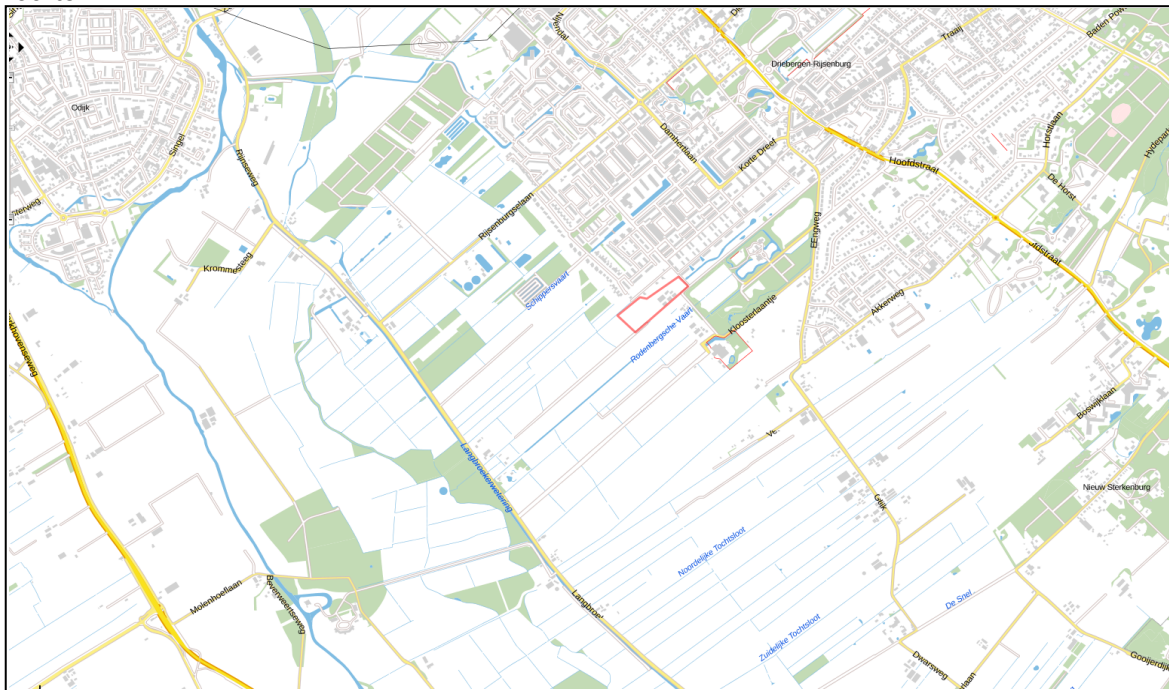
Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten op en rond het erf en deze aanvullen en versterken.

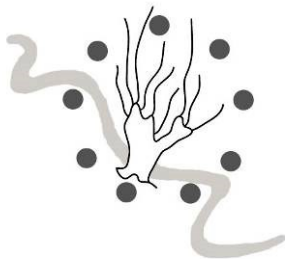
Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijngedied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

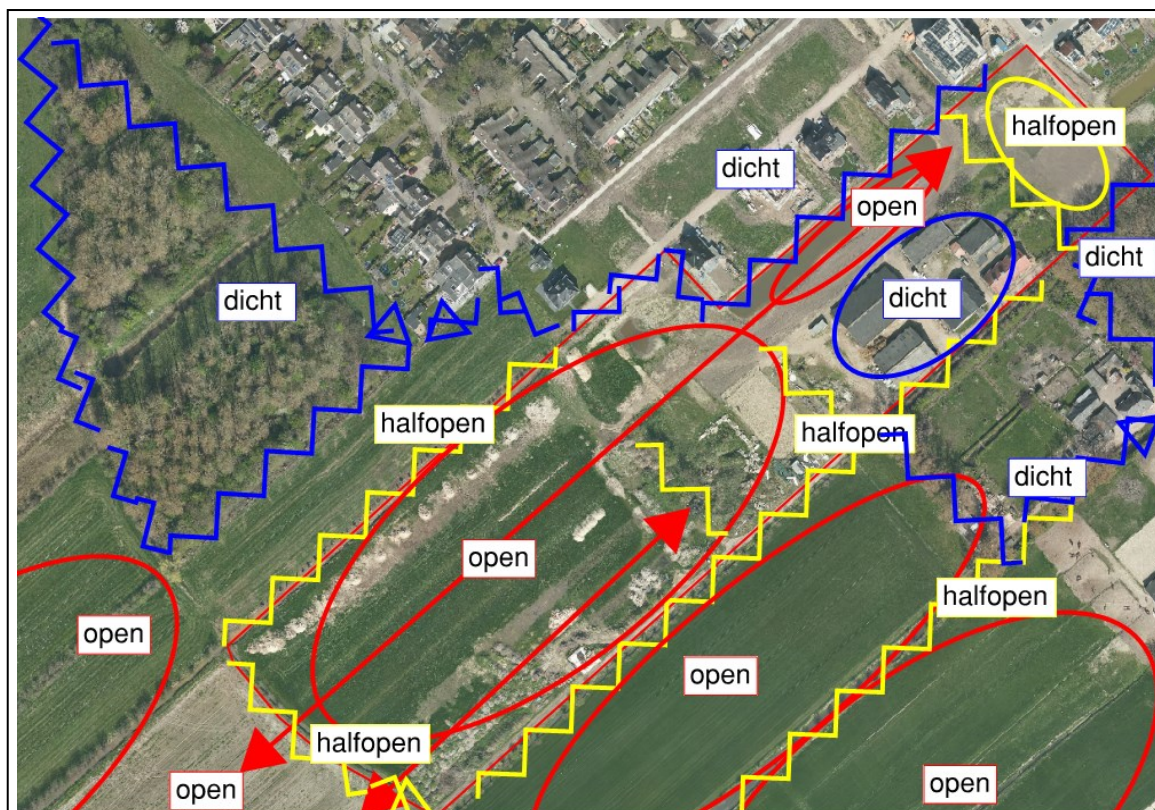
Kaarten:



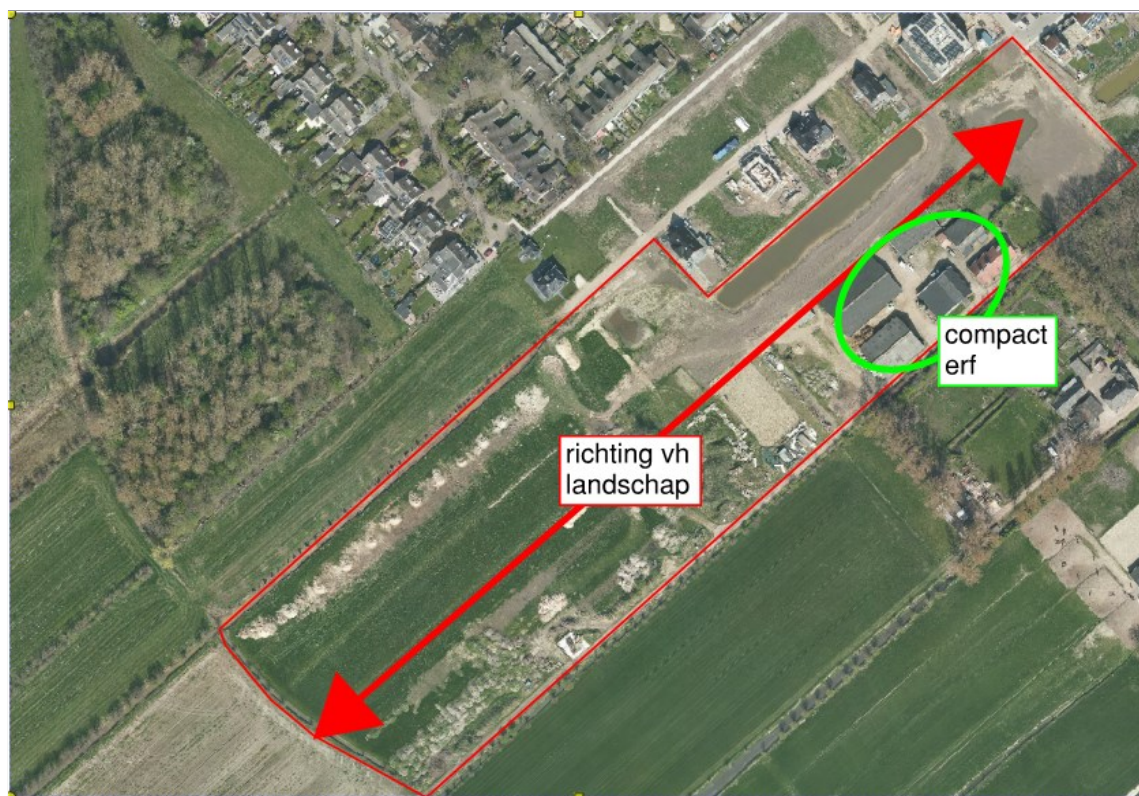
Gebiedskaart omgeving Reepad



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

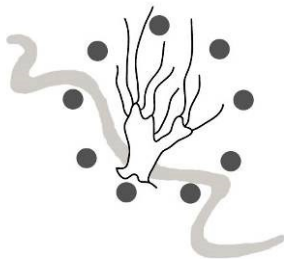


Openheid en gesloten in het landschap

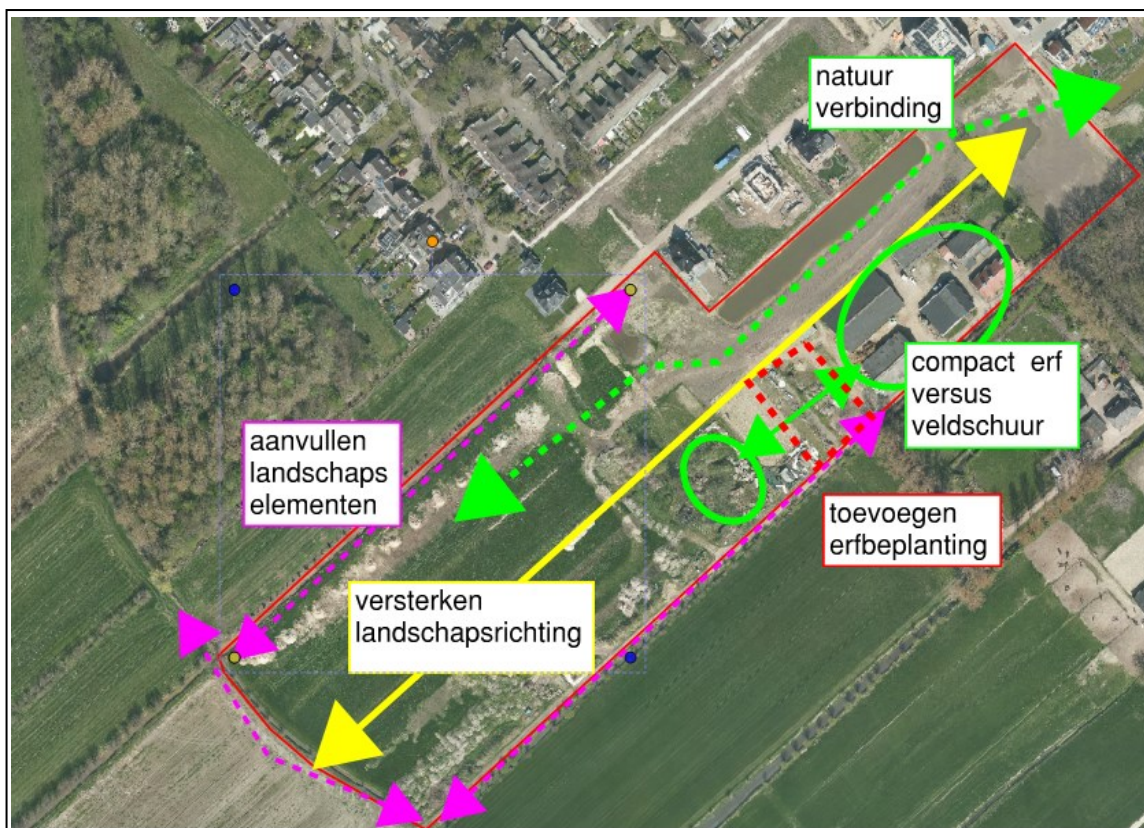


Landschapsrichting en erfopbouw

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Principes te behalen landschappelijke kwaliteit

Principes versterken en te behalen landschapskwaliteit

Terugbrengen en versterken landschapsrichting en waterhuishouding

Aanvullen bestaande landschapselementen

Compact erfensemble met losliggende “veldschuur”

Toevoegen landschapselementen en erfbeplanting

Natuurverbinding versterken en toevoegen

Verplichtingen en extra invulling

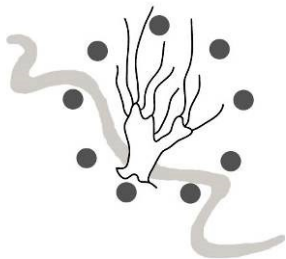
Tussen gemeente en initiatiefnemer worden een aantal verplichtingen aangegaan. Het gaat hierbij om landschappelijke inpassing op de erven en toevoegen en aanvullen natuur richting wijk “de Groenen Tuinen”.

Daarnaast worden een aantal zaken extra opgepakt en uitgevoerd. Het gaat hierbij om een extra poel in het agrarisch land, de mogelijkheid van een vleermuiskelder wordt onderzocht, het compleet maken en aanvullen van landschapselementen langs de perceelsgrenzen. Het terugbrengen van de greppels in het agrarisch land om de afwatering te herstellen, het cultuurhistorisch beeld te versterken en kwelwater terug aan het oppervlak te krijgen om zo bijzondere vegetatie terug te krijgen.

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Gebruik van coniferen in het landschappelijke deel niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Overwegend in lengterichting plaatsen. Heggen en singels bieden ook leefruimte aan insecten en kleine zoogdieren. De bestaande singels respecteren en enerzijds uitlaten groeien tot bomenrijen en anderzijds het struweel er tussen verwijderen om een gesloten singel te krijgen.

Het gebruik van enkele hoogstambomen of een huisboomgaardje kan goed. De keuze van welke soorten hoogstamfruit worden gebruikt, kan nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval zijn oude fruitrassen uit de



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

streek zeer welkom. Zowel voor eigen gebruik als voor de ecologie. Kies een logische plek zodat doorzicht blijft, maar ook voldoende bezonning voor het fruit.

Indien hagen worden toegepast, dan kan men bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk, beuk, veldesdoorn en gebruiken. Heggen niet te hoog, tot ruim één meter hoog is goed. Dichtbij de boerderij kan liguster ook.

Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen.

Het gebruik van walnoten, verspreid toepassen is ook goed.

Voor bosjes en struwelen zijn besdragende en bloemrijke heesters geschikt. Deze dragen bij aan de biodiversiteit en vormen voeding voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Als soorten kunnen meidoorn, vuilboom, veldesdoorn, gelderse roos, gewone vogelkers, zwarte els, boswilg, gewone vlier, lijsterbes, hazelaar en kardinaalshoed.

Een moestuin is in deze omgeving gebruikelijk en kan hier dan ook worden toegepast. Het vraagt wel veel inspanning om de moestuin goed bij te houden. Neem dit mee in de overweging.

Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap. Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Verhardingen op het erf dienen waar mogelijk een landelijke uitstraling te hebben. Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind direct om woonhuizen of boerderijen. En elementenverharding in gedekte kleuren.

Uitleg schets landschappelijke uitgangspunten

Noordzijde: bestaande erf compact houden en aan windzijde houtsingel versterken met soorten als zwarte els, veldesdoorn, hazelaar, gelderse roos, vuilboom, meidoorn en gewone vlier. Natuurweitje voor de boerderij behouden net als de boerentuin tussen weilte en boerderij in. Een enkele erfboom kan toegepast worden. Te denken valt aan een walnoot of een linde.

Tussen erf en weiden is er ruimte voor een huisboomgaard. Hoogstamfruit in soorten van peer, appel, pruim en kers. Rassen afgestemd op streekeigenheid en gebruik (nader advies op rassen kan ik wel geven).

Aan de westzijde naar t zuiden toe de natuurstrook inrichten naast het reeds bestaande, conform de eisen van vochtig grasland van Beheerplan De Groene Tuinen. Daarnaast versterken met enkele amfibieënpoelen die verspreid over het gebied zijn aangebracht.

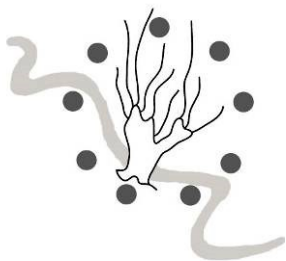
In het zuidelijk deel de percelen weer bol leggen en de greppels terug brengen in het land. Deze greppels lagen er al eeuwen en diende naast afwatering van regenwater ook voor de afvoer van kwelwater. Kwel zorgt voor bijzondere kwelvegetatie in de greppels en sloten wat ook weer de natuurwaarde versterkt. Het perceel inrichten als kruidenrijk grasland. Naast terugbrengen van de cultuurhistorische waarde is er ook een toename van biodiversiteit vanwege de kruiden en het verschil in vochtigheidsgradiënten. Het gras is ook nog eens goed te gebruiken als paardenhooi of jongvee voer of voor beweiding in de zomer.

Als extra wordt ingezet gepleegd om te onderzoeken of de vrij liggende mestkelder in het land kan dienen als vleermuiskelder en wat daar voor nodig is. Ook wordt er nog een amfibieënpoel aangelegd aan de zuidoostzijde.

Langs de erfgrans aan de zuidzijde naast de sloot de knotbomenrij weer compleet maken. Er staan nu nog een paar zwarte elzen, de rij hier mee compleet maken. Hetzelfde geldt voor de knotbomenrij aan de oostzijde. Hier staan afwisselend wilgen en elzen waarbij de elzen het meest authentiek zijn in dit gebied.

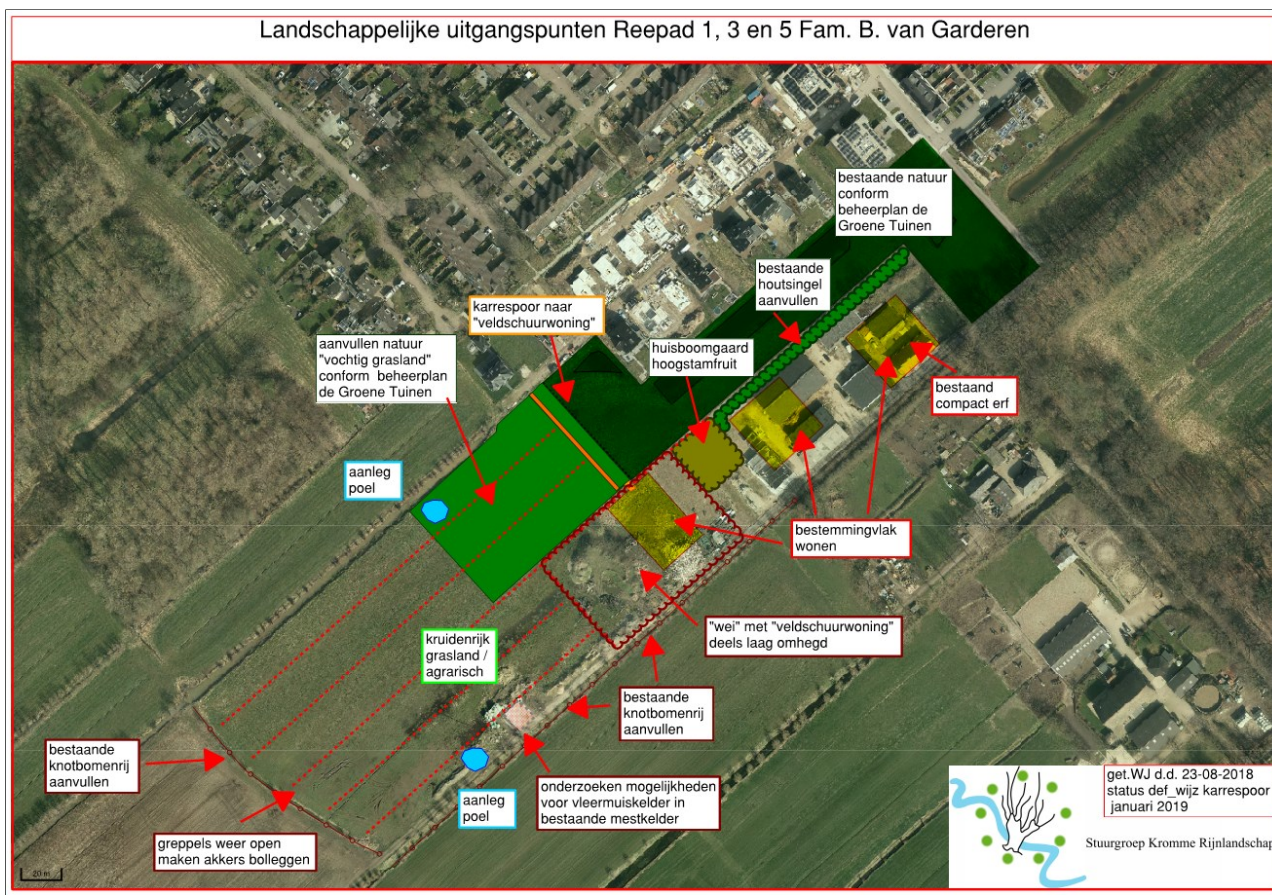
Weer meer naar boven is in de ruimte waar de "veldschuurwoning" ergens de mogelijkheid om een deels omhegde weide aan te leggen. Een lage knip en scheerheg voldoet. Meidoorn is erg geschikt hiervoor waar bij de heg na een aantal jaren gevlochten kan worden of geschoren.

Er is een sterke wens om een veilige fietsverbinding van de "veldschuurwoning" naar de woonwijk te laten lopen waar straatlantaarns zijn. Een half verhard pad in de sfeer van een karrespoor voldoet en kan gezien



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

worden als een logische ontsluiting naar de "veldschuurwoning". Voor autoverkeer wordt het niet gebruikt. Dat ontsluit via de oostelijke bestaande erfontsluiting.



verbeelding plan landschappelijke uitgangspunten

Voor de definitieve beplanting, rassen en aantallen kan aanvullend advies worden gevraagd.

Bunnik ,23 augustus 2018, gewijzigd januari2019
met vriendelijke groet,

Walter J.J. Jaaltink
Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap