

Landschappelijke uitgangspunten Nieuwesteeg 2, Leersum

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Nieuwesteeg2, Leersum

Datum : 11 oktober 2022 concept

Aanleiding: Verzoek van de gemeente Utrechtse Heuvelrug om landschappelijke uitgangspunten mee te geven voor het perceel Nieuwesteeg 2 te Leersum.

Op deze locatie wordt een nieuwe functie invulling aangedragen door de Fam. Meijer, die hier nu een intensief agrarisch bedrijf hebben (varkens).

Voor dit perceel wordt een functieverandering voorbereid waarbij het agrarisch intensief bedrijf (varkenshouderij) gaat naar een breder en extensiever agrarisch bedrijf met regeneratieve landbouw en verwerking van geteelde producten. Er komt ook ruimte voor andere functies als vestigingsplaats voor lokale ondernemers (zzpers die een ambacht uitoefenen). Stalling van caravans en campers, opslag en mogelijkheden voor een recreatie woning. Hiervoor worden dan landschappelijke uitgangspunten opgesteld zodat daarmee een landschappelijke inpassing kan worden opgesteld.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

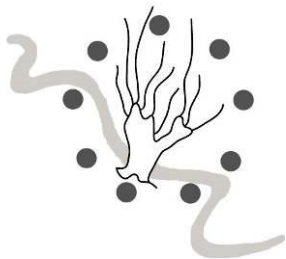
BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 herziening 2009

Onderliggend landschap perceel en omgeving

- Het perceel ligt in het slagenlandschap op de overgang naar het kampenlandschap. Het kenmerkt zich door een langgerekte verkaveling dwars op de Nieuwe Steeg en heeft een open karakter. De ligging nabij de hoek Middelweg en Nieuwesteeg laat zien dat hier een verdraaiing van de landschapsrichting is waarbij het slagenlandschap overgaat naar het kampenlandschap. Het kampenlandschap is dichter en typeert zich als half open.
- De erven zijn als losse erven langs de Nieuwesteeg / Middelweg gelegen. Tot de jaren twintig van de vorige eeuw stond er bijna helemaal geen bebouwing op dit deel van de Nieuwe steeg . De erven liggen nagenoeg allemaal dicht bij de weg op een enkel erf na. Op de middelweg liggen de erven wel verder van de weg af.
- Oorspronkelijk stond hier dus zeer weinig tot geen bebouwing. Ten zuiden van de boerderijen ligt midden in het land hier en daar nog een oude schaapskooi die op een lijn staan tussen grofweg Buitenplaats Broekhuizen en landgoed Zuylestein.
- De erven zijn rechthoekig (vaak dieper dan breed).
- Het landschap bestaat voor een groot gedeelte uit weilanden en uit (mais)akkers en in het verleden wat fruitteelt en boomkwekerijen .
- De beplanting bestaat vooral uit erfbeplanting en kavelgrensbeplantingen, afwisselend van knotbomen of singels. Ook zijn veel kavelgrensbeplantingen (knotbomen) in de tijd verdwenen.
- De knotbomen bestaan voornamelijk uit zwarte els op de zandgronden en wilg op de kleigronden.
- Daarnaast komt erfbeplanting voor. Op dit deel van de Nieuwesteeg staan erfbomen als hoogstamfruit, walnoten en tuin beplanting, Vroeger stonden er ook grotere boomgaarden, waren er moestuinen en huisweijtjes.
- De lengterichting is dus ook de richting van de zichtlijnen. Waarbij de verdraaiing van het landschap naar de kampen van de Middelweg ook andere richtingen geven. Meer diagonaal.
- De lange zichtlijnen tussen de (boerderijen) zijn kenmerkend voor de kwaliteit van het gebied.
- Bij inrichting van de percelen wordt de lengterichting van de verkaveling benadrukt.
- De noklijn van bebouwing staat overwegend evenwijdig met richting van het landschap. Bij schuren kom je nog wel eens tegen dat ze dwars achter de boerderij staan.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Huidig erf

Het huidige erf ligt aan de Nieuwesteeg en bestaat uit een verzameling van agrarische gebouwen, waarbij de boerderij uit 1992 stamt en de stallen in verschillende tijden gebouwd zijn waarbij de modernere stallen steeds groter worden en de schaalvergroting door de tijd heen goed zichtbaar is. Inmiddels is het een groot erf met veel gebouwen. Achter in het land staat nog een voormalige schaapskooi die vroeger al een keer inwendig is omgebouwd naar varkensstal.

Langs de erfgrens ligt nog een voormalige sloot / greppel. Verder is het gebied redelijk droog en komen er weinig sloten voor.

Naar het zuidwesten is het vooral een open landschap.



Luchtfoto 2021 locatie bouwblok

Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat het een historisch gegroeid erf is dat vanaf 1922 tot 2013 is uitgebreid met gebouwen. Waarbij van een oorspronkelijk gemengd bedrijf men is gespecialiseerd naar een varkensbedrijf.

Het perceel ligt in een open landschap aan de Nieuwesteeg nabij de verdraaiing met de Middelweg en het is een open landschap.

Het erf is vanuit de gemiddelde oorspronkelijke erfgrootte (korrel) uitgegroeid tot een grote moderne korrel die groter is dan omliggend.

Het perceel ligt tegen de grens van het kampenlandschap aan, maar ligt zelf in het slagenlandschap.

De erven liggen in het slagenlandschap dicht bij de weg en de erven zijn meestal langwerpig met de perceelrichting mee.

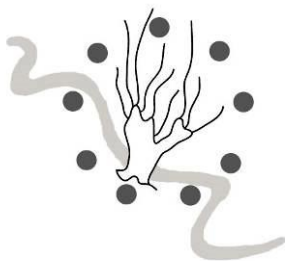
In het aangrenzende Kampenlandschap liggen de boerderijen meer in het veld van de weg af en zijn de erven minder rechthoekig en meer vierkant.

De oorspronkelijke boerderij en een aantal stallen zijn met de noklijn in de perceelrichting gebouwd. Maar andere stallen zijn juist dwars op de perceelrichting gebouwd.

Het perceel wordt aan een zijde begrensd door een greppel/ kleine sloot.

Het meeste landgebruik is grasland met af en toe mais of fruitteelt.

De zichtlijnen lopen lang door richting de Gooijerdijk in het zuiden.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

De kwaliteiten van dit erf zit in:

De oorspronkelijke boerderij direct aan de weg en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke erf.

De verzorgde staat van het erf en de gebouwen.

De mogelijkheid tot omvormen van functies met behoud van (een groot aantal) gebouwen.

De ruimte om landschappelijk groen toe te passen om het erf hiermee een groener / biodiverser karakter te geven.

Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

Let op landschapsrichting en zicht naar achterliggend gebied.

Bepanting staat op erf grenzen en op het erf.

Tussen de erven openheid behouden.

Opgaand groen kan achter het erf wel mits passend in het landschapstype.

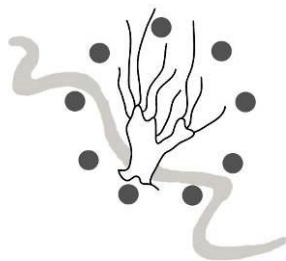
Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijngedied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

Kaarten:



Zichtlijnen vanaf de Nieuwe Steeg en de Middelweg



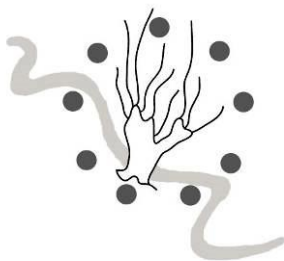
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



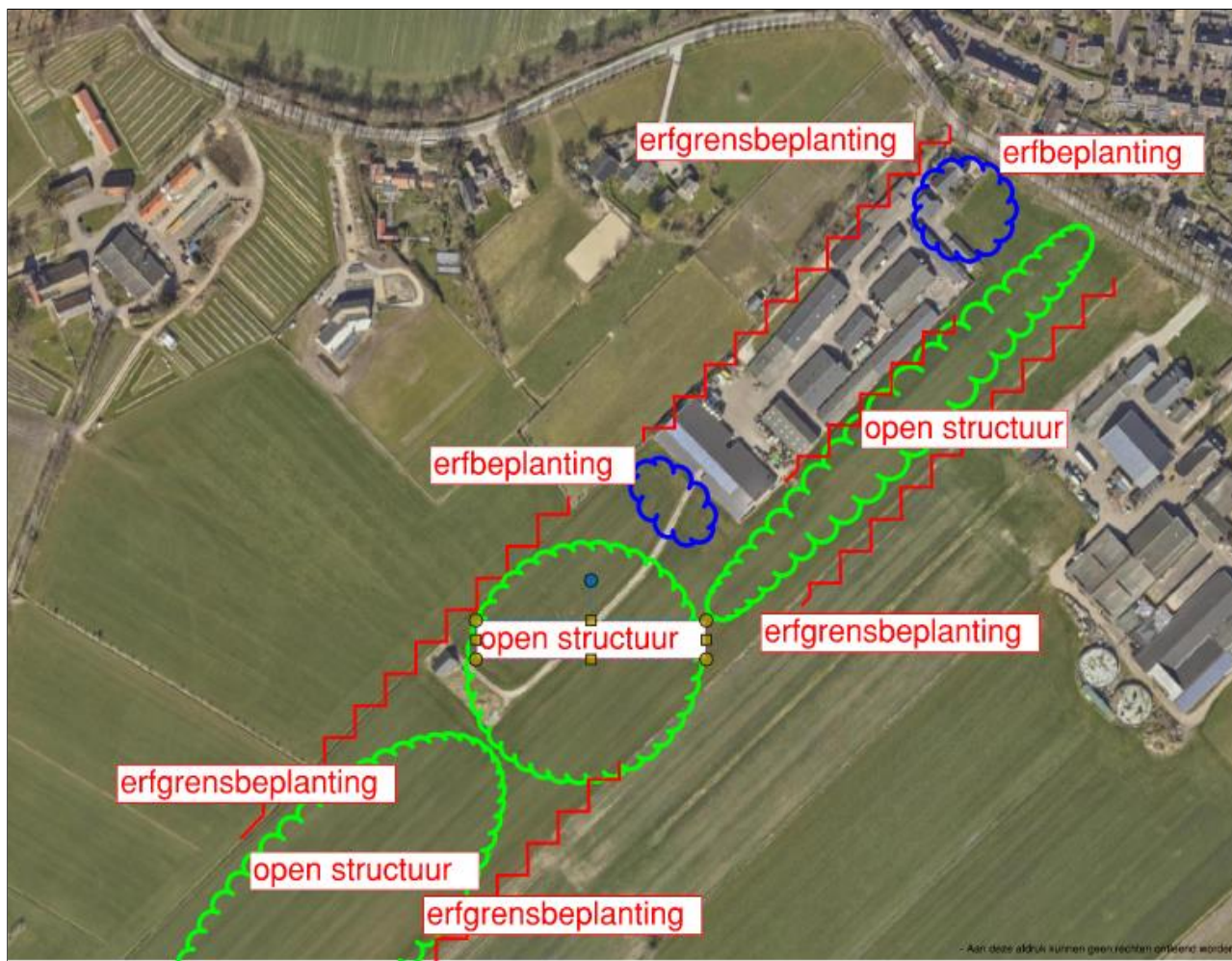
Korrel van de erven in het gebied nu.



Korrel van de erven rond 1950



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Principe Landschappelijk structuur die hier kan, bestaande uit erfbeplanting, erfgrensbeplanting en open structuur agrarische invulling.

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

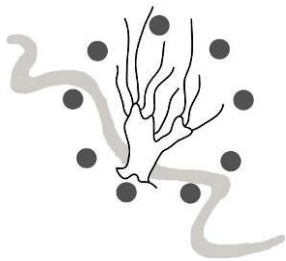
Gebruik van coniferen in het landschappelijke deel niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Overwegend in lengterichting plaatsen. Heggen en singels bieden ook leefruimte aan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

Het gebruik van hoogstamfruitbomen 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 streek zeer welkom. Zowel voor eigen gebruik als voor de ecologie. Kies een logische plek zodat doorzicht in de lengterichting 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 woning 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.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

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 landschappelijke soorten worden gekozen als vuilboom, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, gewone vogelkers, zwarte els, boswilg, gewone vlier, en kardinaalshoed. Maar fruitbes- en nootdragende soorten kunnen ook.

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. Functionele verharding die er al ligt kan vaak blijven liggen. Kijk of er overtollige verharding kan worden verwijderd. Opvang regenwater in greppels en sloten. Gedempte sloten of greppels weer open maken of extra greppels in lengterichting aanleggen.

Uitgangspunten landschap en groen specifiek

Erfbeplanting bestaande uit boerentuinplanten in de voortuin.

Boomgaard naast het huis zoals vroeger ook was pas hier hoogstam toe zodat tussen en onder de bomen zicht naar het achterland blijft.

Achter het erf kan ook opgaande beplanting omdat die afgeschermd wordt door de gebouwen. Het erf wordt hiermee ook verzacht, gezien vanuit de zuidelijke richting (vanaf de Gooijerdijk).

De erfgransbeplanting geeft zoals het zegt de grens van het perceel aan, vaak gecombineerd met een sloot of greppel. Hier kunnen knotbomen worden toegepast, waarbij op de armere en drogere zandgronden zwarte els wordt gebruikt en op de rijkere nattere gronden wilg.

De agrarische percelen zelf hebben een open structuur waarbij doorzicht naar het achterland mogelijk is. Dit hoeft niet het hele jaar open te zijn en ook niet over de hele breedte. Belangrijk is om de lengterichting van het landschap te behouden. In de jaren vijftig stonden hier in de regio veel boomgaarden, nu zie je mais. Groente- en fruitgewassen kunnen hier dan ook een plek hebben.

Vanuit de opgestelde landschappelijke structuur kan een uitgewerkt inpassingsplan worden opgesteld die passend is voor deze plek en dit landschap en voldoet aan de wensen van de eigenaren.

Bunnik, 11 oktober 2022,
met vriendelijke groet,

Walter J.J. Jaaltink
Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap