

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

herenboerderij De Hucht



Familie Marsman
Valburgseweg 129
6661 NR Elst

BUOKRIS
vormgeving tuin & landschap
Wodan 50
6661 JR Elst

+31 (0)6 46192341
info@burokris.nl
www.burokris.nl

28 mei 2015
projectnummer: 001-012

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

herenboerderij De Hucht

INHOUD

1	Inleiding	7	4	Het plan	21
1.1	Aanleiding	7	4.1	Landschappelijke context	21
1.2	Ligging plangebied	7	4.2	Ruimtelijke structuur	21
2	landschapsanalyse	9	4.3	Gebouwen	23
2.1	Landschap	9	4.4	Landschappelijke beplanting	27
2.2	Geomorfologie	11	4.5	Ontsluiting en parkeren	29
2.3	Bodem	11	5	Beplantingsplan	31
2.4	Waterhuishouding	12	5.1	Hoogstamboomgaard	31
2.5	Potentieel natuurlijke vegetatie	12	5.2	Solitaire bomen en boomgroepen	31
2.5	Cultuurhistorie	13	5.3	Houtsingel	33
3	Ruimtelijke uitgangspunten	15	5.4	Geriefhoutbosje	33
3.1	Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe	15	5.5	Knip- en scheerheg	35
3.2	Inspiratieboek Woerden	16	5.6	Te verwijderen beplanting	35
3.3	Kaders Landschap en Stedenbouw	19	5.7	Beplantingslijst	36



INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van het dorp Elst ligt de boerderij “De Hucht”. Een monumentale herenboerderij met een bijzondere historie gelegen op een natuurlijke oeverwalwoerd in het hart van de Betuwe.

De initiatiefnemer heeft als voornemen de monumentale herenboerderij de Hucht in eren te herstellen en haar leefbaarheid en algemeen nut voor de toekomst te vergroten. Om het één en ander te financieren wil de initiatiefnemer op de eerste plaats drie opstallen slopen. Op basis van de beleidsregel functieverandering wil de initiatiefnemer daarvoor één vrijstaande woning achter op het erf terug bouwen. Verder wil de initiatiefnemer in het achterhuis een zorgappartement realiseren en in de monumentale schuren een kantoorruimte.

De huidige bestemming van het perceel is “Agrarisch”, waardoor bovenstaande nieuwe functies op het erf niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplan-herziening. Nieuwe functies als wonen, zorgappartement en kantoorruimte worden meegenomen in deze herziening.

De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en maakt onderdeel uit van het buurtschap Lijnden. Het buurtschap is gelegen ten westen van het dorp Elst. Het buurtschap ligt op korte afstand van het dorp, maar is wel een herkenbaar bebouwingscluster dat ‘los’ ligt van de kern Elst. De boerderij staat op een woerd die vanaf de Valburgseweg zeer goed zichtbaar is. De leefbaarheid van deze woerd wordt verder versterkt door een waterpartij voor de boerderij, gelegen in de oksel van de weg. Achter de boerderij bevinden zich een kapschuur en een veeloods. Deze opstallen staan lager dan de boerderij, maar nog duidelijk hoger dan het omliggende grasland. Over het erf slingert zich een smalle weg naar de zuidelijke gelegen Wuurdse plas.



Topografische kaart ca. 2004



Historische kaart ca. 1905

LANDSCHAPSANALYSE

2.1 Landschap

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het buurtschap Lijnden is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.

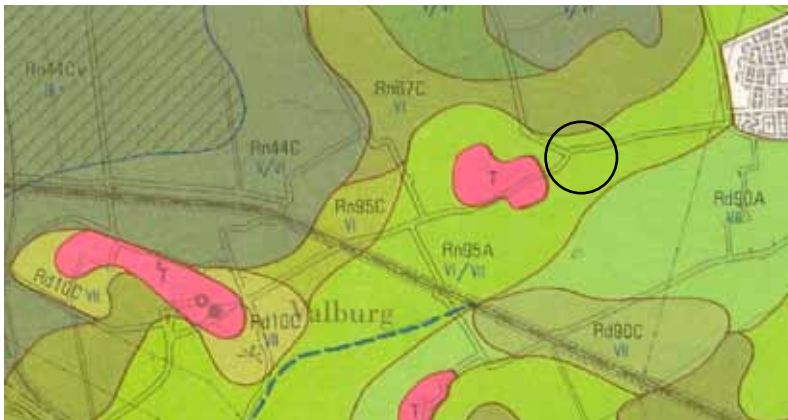
Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden.

Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbepanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- Historische lintbebouwing in de dorpen Valburg en Slijk-Ewijk en in de buurtschappen Eimeren, Reeth en Lijnden;
- De kwaliteit zit in de contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbepanting, kronkelige wegen. Daarnaast is in veel buurtschappen zicht op het landschap mogelijk.

2.2 Geomorfologie

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.

De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning. De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

2.3 Bodem

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkhoudende poldervaaggronden (bodemcode Rn95A). Poldervaaggronden zijn kleigronden die binnen de rivierdijken vrij hoog in het landschap liggen en zijn mede daardoor van nature goed gedraineerd. De oudere gronden zijn overwegend tot 30 à 50 cm diepte kalkarm, plaatselijk zelfs dieper.

2.4 Waterhuishouding

In het plangebied geldt grondwatertrap VI/VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm of zelfs dieper dan 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de west- en oostzijde van het plangebied lopen watergangen. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is de oostelijke gelegen watergang een C-watergang en de andere een B-watergang. Een B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Een C-watergang is van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen.

Aan de noordzijde bevindt zich een aangelegde siergracht / vijver die de ligging van een restgeul van de meandergordel accentueert. Deze vijver is geïsoleerd en heeft geen verbinding met andere rondom liggende watergangen.

2.5 Potentieel natuurlijke vegetatie

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van de bodemtype (kalkhoudende poldervaaggronden) en grondwatertrap (VI/VII) kan men spreken over een Droog Essen-lepenbos (PNV 21) in het plangebied.

In het Droog Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zoete kers, esdoorn, zomereik, zomerlinde, schietwilg, kraakwilg, beuk, haagbeuk, zwarte els, en zwarte populier. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, hazelaar, éénstijlige meidoorn, vogelkers, Gelderse roos, kornoelje, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en wegedoorn voor.

2.6 Cultuurhistorie

Boerderij de Hucht is ontstaan op een natuurlijke hoogte in het landschap. Het is aannemelijk dat hier al werd gewoond toen de rivieren nog elke herfst en nawinter de komgronden van de delta overstroomden. Pas ver na de bedijking zal hier de behoefte zijn ontstaan om het woonerf op te hogen.

In 1832 telde de boerderij een schuur en twee korenbergen. Ze was toen eigendom van Anna Margriet van Haeften, trotse bezitster van de heerlijkheid Ophemert en het plaatselijke kasteel. De Hucht was dus een pachtboerderij. Er hoorde veel land bij, vooral bouwland. Rondom het boerenerf lagen tuinen, een boomgaard en een grote akker.

Nog begin 20ste eeuw lagen bij de boerderij een griend, een akkerland (oostzijde) en boomgaarden, aan de zuid- en westkant. Het boerenerf lijkt in de loop van de 19de eeuw flink op de schop te zijn genomen. Mogelijk is toen het erf opgehoogd, met in gedachten de overstroming van de Neder-Betuwe in 1855 en die van het Land van Maas en Waal in 1861.

Ontwikkeling van huis en erf

In 1832 had de boerderij de vorm van een krukhuis en stond met de achterzijde naar de weg. Aan de oostkant stond waarschijnlijk een bakhuisje. Aan de zuidkant stond een kleine schuur aan de rand van een complex tuinen. Aan de westkant van de boerderij stonden een schuur en twee korenbergen. Aan die zijde lag ook de oprit van De Hucht. Op den duur raakte de bebouwing anders georiënteerd ten opzichte van de weg. Mogelijk is het huidige T-huis deels gebouwd in de 2de helft van de 19de eeuw, misschien voor 1890. Het ademt met zijn chique lommerrijke entree en statige voorhuis de tijd dat de boeren rijk werden van de graanteelt.

De huidige gebouwen met mansardekappen zullen uit het begin van de 20ste eeuw stammen. Tijdens de naoorlogse ruilverkaveling zijn de percelen om de boerderij deels aangepast, opgeschaald. In die tijd zullen ook de opgaande bomen en/of hagen zijn verdwenen die van oudsher de kavels scheidden. Fraai gegeven is een siergracht die tussen 1957 en 1966 is aangelegd. De gracht snijdt in de restgeul van de meandergordel van Ressen. Hij herinnert op zeldzaam gave wijze aan de vroegere moerassen van de verlande riviergeul en aan de stichting van de boerderij op een meandergordel. Maar deze natuurlijke hoogte bood, blijkens de aanwezigheid van de woerd, uiteindelijk geen garantie meer voor droge voeten.



herenboerderij De Hucht

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan en het Inspiratieboek Woerden van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Valburgseweg 129 in het buurtschap Lijnden staan hieronder opgenoemd.

3.1 Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

- Landschappelijk herkenbaar maken van overgang van oeverwal naar kom;
- Herkenbaar maken van de gemeentelijke hoofdverkeersstructuur “het rondje van Overbetuwe”;
- Behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap;
- Zoveel mogelijk stimuleren van de aanleg van karakteristieke erf- en kavelgrensbeplantingen;
- Stimuleren van de aanleg van recreatieve fiets- en wandelroutes (ommetjes), gekoppeld aan landschappelijke lijnen als schakels tussen Elst en buitengebied.
- Behoud en versterken van de oude woerden met oude boerderijen/buitenplaatsen met bijbehorende monumentale erfbeplantingen.
- Behoud en versterking van erven en bijbehorende erfbeplanting.

3.2 Inspiratieboek Woerden

De gemeenten Neder-Betuwe, Overbetuwe en Lingewaard hebben gezamenlijk het inspiratieboek 'Woerden, Veilige Oorden bij Hoogwater' gemaakt. Met dit boek willen de drie gemeenten de aandacht vestigen op de karakteristieke kwaliteiten van woerden.

Het Inspiratieboek Woerden geeft inzicht in de achtergronden en de kenmerkende structuren (zoals bebouwing, beplanting en grondgebruik) van de woerden. Verder is het inspiratieboek een handvat om landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van woerden te behouden of deskundig te versterken.

Voor enkele woerden zijn specifieke aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting en beheer. Hieronder staan de aanbevelingen opgesomd voor de boerderij De Hucht.

Behoud/ versterking landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten:

- Tussen tuin en huisweide zou een knip-/scheerhaag vanuit cultuurhistorisch oogpunt goed passen. Momenteel staat op de scheidslijn een raster.
- De huisweide is een goede plek voor hoogstamfruit. Het veldje tussen de grote schuur en brede houtsingel kan daarvoor een alternatief zijn, maar ligt meer in de schaduw. In het begin van de 20ste eeuw lagen in de omgeving van het erf nog bongerds.

Benutting landschap-ecologische potenties:

- Door de laagte van de restgeul langs de Valburgseweg te herstellen, wordt een afwisselend landschap gecreëerd waardoor de biodiversiteit zal toenemen.
- Het is wenselijk uitheemse struiken zoals de dwergmispels langs de siergracht en ingang en de laurierkers en jeneverbes in het bosschage te verwijderen.
- De brede houtsingel ten westen van de boerderij kan worden gedund en teruggesnoeid waardoor de singel gesloten en vitaal blijft.
- Het bosje in de zuidoosthoek kan ecologisch worden verbeterd door diverse inheemse struiken aan te planten.
- Het beplante talud midden op het erf bestaat uit cultuurstruiken en zou opnieuw ingericht kunnen worden met inheemse struiken. De iepen ernaast dienen wel gehandhaafd te blijven.

Vergroting herkenbaarheid/ beleefbaarheid van de woerd:

- Voorgesteld wordt om de woerd vanaf de noordwestzijde beter zichtbaar te maken door de beplanting ten westen van het hek te dunnen.
- Herstellen van restgeul ten noordoosten van de woerd waardoor hoogteverschil wordt geaccentueerd.

Behoud/ versterking landschappelijke samenhang tussen woerd en omgeving:

- Historische kavelgrensbeplanting in de omtrek van de woerd herstellen. Hierdoor wordt de historische relatie tussen woerd, oeverwal en cultuurland leesbaar.
- Behoud/ opwaardering van de siergracht/ vijver aan de noordzijde van de boerderij die de ligging van een restgeul van de meandergordel accentueert. Deze restgeul was lange tijd herkenbaar als waterrijke laagte begroeid met gieriefhout.

3.3 Kaders Landschap en Stedenbouw

Als aanvulling / afwijking op de uitgangspunten van het inspiratieboek Woerden zijn specifiek voor de beoogde ontwikkeling extra kaders voor landschap en stedenbouw benoemd.

Landschap:

- De bestaande beplanting zoveel mogelijk handhaven. Er is in 2014 met subsidie beplanting aangebracht. Het realiseren van een boomgaard is in afwijking van het woerdenboek maar gelijk aan de subsidieaanvraag ten zuiden van de hoofdgebouwen wenselijk;
- Behouden en eventueel versterken houtwal/boschages aan de zuidzijde van de woerd ter nadere afbakening van de woerd en het erf;
- De vrijstaande woning binnen de omgaande houtwal/boschages plaatsen, dus ter vervanging van de noordelijke schuur;
- Versterking woerd en erf. Daarbinnen dient de bebouwing zijn plek te krijgen. Dus de kapschuur inzetten/vernieuwen voor/door bewoning;
- De woerd dient aan de westzijde (ten noorden van de schuur/woning en bij de sleufsilos) beter herkenbaar te worden (is deels al gebeurd door beplanting uit te dunnen) en de verharding dient te worden verminderd.

Stedenbouw:

- De extra (zorg)woning dient in het deel achter het bestaande hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Hierdoor blijft het verschil tussen hoofdhuis en schuren duidelijker;
- Kantoren mogen in de schuren gerealiseerd worden. Echter de omvang daarvan is afhankelijk van de benodigde parkeerruimte op het erf. Op het erf, ter plaatse van de huidige sleufsilos mogen maximaal 5 parkeerplaatsen voor bezoek in de open lucht te worden gerealiseerd. Eventueel kan een schuur worden ingezet voor extra parkeren maar dit is dan overdekt;
- De enkele nieuw te realiseren woning, mag max 600 m³ zijn en dient een goothoogte van max 4 en een bouwhoogte van max 9 meter te hebben. Het volume en massavorm hiervan afstemmen op huidige schuur. Hierdoor ontstaat eenduidigheid in het volume. Het maken van een zogenaamde “schuurwoning” is niet per definitie noodzakelijk;
- De woning dient binnen het erf van de boerderij zijn eigen afbakening van bij de woning behorend erf te hebben. Een eventueel bijgebouw/garage/schuur dient ten noordwesten of ten zuidoosten van de woning en aan de rand van de woerd te worden gerealiseerd.



poel met laagte (Meandergordel)

weide

duiventil

weide

bestaande houtsingel
met boomvormers uitbreiden

bestaande sleufsilo verkleinen en
omvormen naar
natuurlijke (zwem)vijver
5 parkeerplaatsen voor kantoor
bestaande beukenhaag uitbreiden

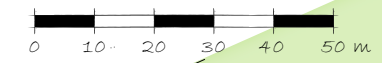
moestuin

hoogstamboomgaard met diverse
streekseigen appel, peren en pruimen

verwijderen betonnen verharding
omvormen naar een smalle toegangsweg

opgaande beplanting, bosje versterken
(hakhoutbosje)

nieuwe woonkavel (ca. 2600 m²)
met een informele tuin



HET PLAN

De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied boerderij De Hucht geleid tot het volgende inrichtingsplan.

4.1 Landschappelijke context

De boerderij De Hucht maakt onderdeel uit van het buurtschap Lijnden en is gelegen op een woerd in het stroomruglandschap die zich kenmerkt door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting.

Het boerenerf is ruimtelijk herkenbaar door aan de voor- en achterzijde een duidelijke uitstraling naar zijn omgeving toe te geven. Er wordt met name landschappelijk aansluiting gezocht bij het omringde stroomruglandschap. Dit betreft onder meer het vergroten van de herkenbaarheid van de woerd door aan de noordoostzijde openheid (zichtrelaties) te creëren en het hoogteverschil te accentueren door het herstellen van de 'restgeul'. De achterzijde van het boerenerf is meer besloten door de bestaande houtsingel te versterken en uit te breiden. Daarnaast is het realiseren van nieuwe landschappelijke elementen zoals een hoogstamboomgaard, houtsingels, boomgroepen, solitaire bomen, kleinschalige weides, maar ook het realiseren van contrast tussen omliggende open landschap en de beslotenheid van het buurtschap van belang (openheid en zichtrelaties).

4.2 Ruimtelijke structuur

Het erf is afgeleid van een traditionele indeling van een boerenerf met een 'voor- en achtererf'. Het achtererf was het domein van de boer en stond in dienst van de agrarische bedrijfsvoering. Alles wat te vinden was op en rond het erf had een functie. Nut ging altijd voor sier en niets was toevallig. Het voorerf was verantwoordelijk voor de boerin en bestond uit een moestuin, later siertuin en een boerenboomgaard.



Situering nieuwe vrijstaande woning (inrichting van tuin is indicatief)

4.3 Gebouwen

De monumentale herenboerderij behoudt zijn originele indeling met het voorhuis en daarachter de deel en haar stallen. De functies van verschillende vertrekken veranderen, zo zal een deel van het achterhuis 'de deel' omgevormd worden tot een zorgappartement en in de aangebouwde monumentale schuren zal een kantoorruimte gerealiseerd worden. Het statige voorhuis zal worden gerenoveerd tot privéwoning.

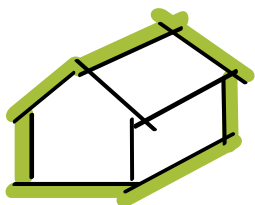
Achter op het boerenerf bevinden zich momenteel een kapschuur, veeloods en een niet monumentale schuur aangebouwd aan de monumentale schuren. Door de verkoop destijds van de bij de boerderij behorende landbouwgronden zijn deze opstallen boventallig en worden in de nieuwe situatie gesloopt. Op basis van de beleidsregel functieverandering wil de initiatiefnemer daarvoor één vrijstaande woning achter op het erf terug bouwen. De nieuwe woning is gesitueerd op de huidige plaats van de te slopen kapschuur.

Wederopbouw als inspiratie

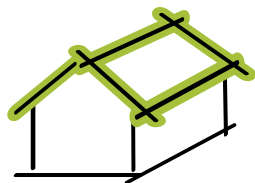
Voor de vormgeving van de nieuwe woning geldt dat het volume en massavorm moet worden afgestemd op de huidige kapschuur. Hierdoor ontstaat eenduidigheid in het volume. Het maken van een zogenaamde "schuurwoning" is niet per definitie noodzakelijk. Het geheel zal eenvoudig moeten ogen: ingetogen en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

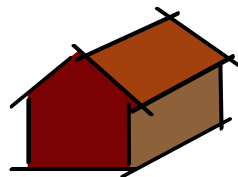
Uitgangspunt is om met moderne technieken en inzichten toekomstbestendige en duurzame bebouwing te ontwerpen, geïnspireerd op de karakteristieken van de wederopbouw in het buitengebied.



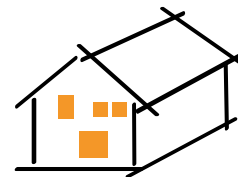
Massief volume



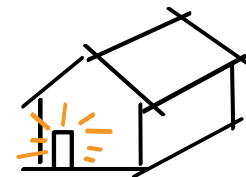
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



*Bijzondere detaillering van
functionele elementen*

*beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen
September 2012, Gelders Genootschap*



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



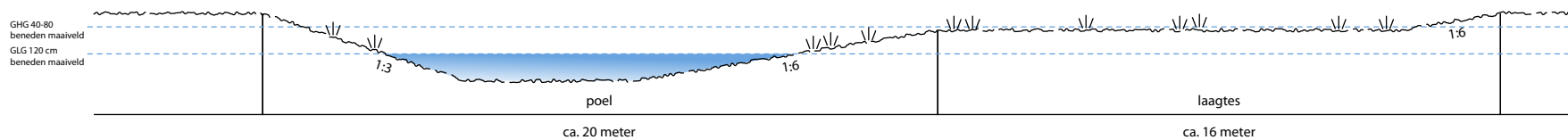
Detaillering goot



Massief hoofdvolume



Impressie informele tuinen en (schuur)woningen



Situering nieuwe poel met drassige laagtes

Karakteristieken: gebouwen met een massief volume met gaten in de gevel en een duidelijke kap. Gebruik van aardetinten en een bijzondere detaillering van functionele elementen. Rekening houdend met omgeving en erf.

Binnen het boerenerf heeft de nieuwe vrijstaande woning zijn eigen begrenzing van bij de woning behorend erf. De inrichting van de voor- en achtertuin zal een informeel en sober karakter krijgen dat past bij de ingetogen woning op het boerenerf.

4.4 Landschappelijke beplanting

Vanaf de Valburgseweg heeft de woerd een open karakter en is de boerderij zeer goed zichtbaar. De beleefbaarheid van deze woerd wordt verder versterkt door de natuurlijke vijver voor de boerderij, gelegen in de oksel van de weg. Deze vijver refereert naar een oude restgeul die lange tijd herkenbaar was als waterrijke laagte begroeid met geriefhout.

In de weides ten oosten van de oprijlaan ziet men ook verschillende laagtes in het maaiveld liggen. Om de beleefbaarheid van de woerd en de restgeul te versterken worden deze laagtes verder uitgediept. Een nieuw te graven poel met drassige laagtes creëren een afwisselend landschap waardoor de biodiversiteit zal toenemen.

Het landschap aan de oostzijde wordt bewust open gelaten om de karakteristieke zichtrelatie tussen het 'open' landschap, dorpsrand Elst en de 'besloten' woerd te behouden. Aan de voorzijde van het statige woonhuis en in de wei komt een duiventil die passend is bij de boerderij.

De privétuin wordt deels omsloten door een knip- en scheerheg, bestaande uit beuk. Aansluitend zal de knip- en scheerheg tussen de tuin en huisweide, die in 2014 is aangeplant in het kader van een subsidieaanvraag, verder worden versterkt en uitgebreid.

Door de sloop van de aangebouwde niet monumentale schuur ontstaat er meer ruimte op het 'achter'. De huisweide kan hierdoor uitbreiden en leent zich bij uitstek voor een hoogstamboomgaard. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt een hoogstamboomgaard bij. In het begin van de 20e eeuw kwamen er nog bongerds voor op het erf. Ten westen van de boomgaard wordt het bosje uitgebreid en omgevormd tot een geriefhoutbosje met streekeigen beplanting. Een geriefhoutbosje dienden vroeger om hout te leveren voor dagelijks gebruik rond en in de boerderij. Zo leverden ze hout voor palen, voor gereedschapsstelen en stookhout. Soorten die veel voorkomen in hakhout zijn zwarte els, gewone es, zomereik, hazelaar



Impressie poel en laagtes (boven) natuurlijke (zwem)vijver (onder)

Impressie duiventil (boven) moestuin (onder)

en wilgensoorten. Tevens zijn deze bosjes ecologisch belangrijk omdat ze een toevluchtsoord kunnen dienen voor allerlei dieren in een verder grotendeels open landschap. Bovendien bieden de bomen voedsel- en nestgelegenheid voor vogels. Landschappelijk gezien zorgt het geriefhoutbosje aan de zuidzijde voor een begrenzing van het boerenerf.

De toegang tot het achtererf wordt gemarkeerd door opgaande houtsingels en een brede toegangspoort. De aanwezige en grotendeels overbodige betonnen verharding en stalen hekwerken worden ontmanteld en verwijderd. Hierdoor ontstaat er een groen erf met een smalle toegangsweg die slingert richting de nieuwe woonkavel. De woonkavel is aan de voorzijde begrensd met een knip- en scheerheg bestaande uit beuk en heeft een hoogte van maximaal 1 meter. De west- en zuidzijde van de woonkavel zijn afgebakend door een bestaande houtsingel.

De zorgappartement die in het achterhuis wordt gerealiseerd krijgt een eigen toegang en buitenruimte in de vorm van een siertuin met een knip- en scheerheg. De sleufsilo wordt verkleind en omgevormd tot een natuurlijke vijver die tevens zal fungeren voor retentie van regenwater dat valt op de daken van de schuren. Voor de kantoorruimte worden ter hoogte van de sleufsilo 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een bomengroep zorgt voor een groen accent bij de entree van de kantoorruimte.

Door het verwijderen van de betonnen verharding kunnen aan de westzijde van de smalle toegangsweg kleinschalige weides gecreëerd worden. Naast een weide is het ook mogelijk een moestuin te situeren.

4.5 Ontsluiting en parkeren

Het boerenerf is vanaf de Valburgseweg via twee toegangswegen te bereiken. De oostelijk gelegen weg biedt toegang tot voorerf. Deze weg bestaat uit halfverharding (grind) en wordt begeleid door een laanbomen. Het parkeren voor bezoekers gebeurt nu voor de boerderij en zal in de toekomst zo blijven. De westelijk gelegen weg biedt toegang tot het achtererf en bestaat grotendeels uit een gesloten verharding (asfalt). Het zorgappartement, de kantoorruimte en de nieuwe woonkavel worden allen ontsloten door de smalle weg. Richting het zuiden gaat de smalle weg over in een onverhard pad die omliggende landbouwpercelen en de Wuurdse plas ontsluit.

De kantoorruimte heeft buiten, ter hoogte van de natuurlijke vijver 5 parkeerplaatsen. Het parkeren voor de nieuwe woonkavel zal plaatsvinden op de kavel zelf



bestaande houtsingel
met boomvormers uitbreiden
solitaire boom (zomereik)

knip- en scheerheg, beuk
(hoogte ca. 1.20 meter)

knip- en scheerheg, beuk
(hoogte ca. 1.20 meter)

bestaande knip- en scheerheg, beuk
uitbreiden (hoogte ca. 1.20 meter)

bomengroep
walnoot en mispel

hoogstamboomgaard met diverse
streekkelegen appel, peren en pruimen

geriefhoutbosje met soorten zoals:
zwarte els, gewone es, zomereik,
hazelaar en wilg

knip- en scheerheg, beuk
(hoogte ca. 1.20 meter)

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke inheemse beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

5.1 Hoogstamboomgaard

Omdat boerenerven zelfvoorzienend waren, werd rond alle boerderijen fruit geteeld. Soms stonden er alleen wat losse hoogstamfruitbomen op het erf. Meestal was er een kleine of grotere boomgaard met appels, peren, pruimen of kersen van verschillende rassen. Deze boomgaard lag naast of voor de boerderij. De opbrengst was puur voor het eigen gebruik. De rassen waren zo gekozen dat er de hele zomer en herfst vers fruit was en er (leg)appels en (stoof)peren waren die men in de winter kon bewaren. Rondom de boomgaard liep meestal een knip- en scheerheg om koeien en paarden weg te houden. Onder de bomen vond beweiding met kalveren en/of schapen plaats.

Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde. Bovendien heeft een boomgaard met hoogstambomen grote waarde voor de natuur. Zo'n boomgaard herbergt veel dieren, vogels en insecten.

5.2 Solitaire bomen en boomgroepen

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving en zetten de boerderij bovendien duidelijk 'in het groen'. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.

Oorspronkelijk werden solitaire bomen aangeplant met een praktisch doel. Ze dienden als windbreker naast een stal of waren bedoeld voor de houtproductie. Het waren altijd bomen die ook in het landschap te vinden waren. Vooral zomereiken en beuken kwamen veel voor. Daarnaast zijn essen, populieren, zwarte elzen, paardenkastanjes, veldesdoorn en schietwilgen veel als solitair aangeplant. Overigens werden op achtererven ook



Impressie boomgaard (boven) Knip- en scheerheg (onder)

Solitaire zomereik (boven) houtsingel (onder)

vaak solitaire fruitbomen of okkernoten aangeplant, omdat deze voor extra voedsel zorgden.

De bomen vormen een goed broed- en uitkijkplaats voor (roof)vogels. Vleermuizen gebruiken ze tijdens hun nachtvluchten als oriëntatiepunt.

5.3 Houtsingel

Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekering en als geriefhoutbosje. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de houtsingel voor veel vogels ook een goed foerageergebied. In de bomen broeden veel vogels. Verder is een houtsingel een toevluchtsoord voor veel kleine zoogdieren. De beplanting van houtsingels varieert per gebied. In het rivierengebied op de stroomruggen ziet men veel zomereiken als boomvormers. Deze worden aangevuld met onder andere els, haagbeuk, veldesdoorn, kornoelje, Gelderse roos en kardinaalsmuts. Daarnaast worden stekelige struiken aangeplant, zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Tussen de aangeplante bomen en struiken komen ook spontaan houtige gewassen op. Dit zijn onder andere hazelaar, lijsterbes, vlier, wegedoorn en soms wilde peer.

5.4 Geriefhoutbosje

Geriefhoutbosjes zijn vrij liggende elementen in het landschap. Vaak komt men ze tegen in een overhoekje tussen weilanden, al dan niet omgeven door een sloot. De sloot deed dan dienst als veekering. Een geriefhoutbosje werd vroeger aangeplant om in geriefhout, hout voor dagelijks gebruik voor de boer, te voorzien. Elke boer had veel hout nodig; essenhout voor gereedschapsstelen, berkentwijgen voor bezems, wilgenhout voor in de kachel. Doordat een geriefhoutbosje voor de houtvoorziening op eigen erf meestal niet meer van toepassing is, worden tegenwoordig vaak vogelbosje aangeplant om meer variatie te krijgen.

Vogel- en geriefhoutbosjes kunnen door de rust die er heerst veel betekenen voor planten en dieren. Ook landschappelijk zijn deze bosjes van groot belang.

5.5 Knip- en scheerheg

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard. Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. De meidoorn is goed te snoeien en vormt een erg dichte heg. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan. Naast de meidoorn zijn soorten als beuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

Op een natuurlijke erf zijn heggen erg waardevol. Ze zijn vooral goed om vogels naar het erf te lokken. Deze houden zich graag schuil tussen de dichte struiken en zijn blij met de bessen en zaden die de struiken vormen.

5.6 Te verwijderen beplanting

Als plantmateriaal voor nieuwe beplanting wordt streekeigen beplanting gebruikt. Dit is beplanting welke karakteristiek is voor het landschap en geschikt is op de locatie (bodem, water).

Op het boerenerf staan op een aantal plaatsen niet inheemse beplanting. Zoals in de opgaande beplanting ter hoogte van de westelijke toegang staan her en der laurierstruiken en bamboe en op het talud langs de sleufsilos is het talud begroeid met cultuurlijke beplanting. Naast het aanleggen van beplanting, is het ook zinvol en wenselijk om bestaande niet inheemse beplanting te verwijderen en al dan niet te vervangen voor inheems plantmateriaal.

5.7 Beplantingslijst

naam		hoeveelheid	plantmaat	plantverband	bijzonderheden
Hoogstamboomgaard					
appels	Rode van Boskoop	2	10-12	1 op 10 meter	zowel hand- als moesappel
	Notarisappel	1	10-12	1 op 10 meter	handappel, appelmoes, sap
	Sterappel	1	10-12	1 op 10 meter	sap
	Elstar	2	10-12	1 op 10 meter	handappel
pruimen	Reine Claude d'Althan	1	10-12	1 op 10 meter	dessertpruim
	Dubbele Boerenwitte	1	10-12	1 op 10 meter	inmaak
	Reine Victoria	1	10-12	1 op 10 meter	hand- en keukenvrucht, sap
	Opal	1	10-12	1 op 10 meter	tafel- en dessertpruim
peren	Conference	1	10-12	1 op 10 meter	handpeer
	Gieser Wildeman	1	10-12	1 op 10 meter	stoofpeer
	Zoete Brederode	1	10-12	1 op 10 meter	stoofpeer
	Beurré Hardy	1	10-12	1 op 10 meter	handpeer
Solitaire bomen en boomgroepen					
Quercus robur	Zomereik	1	16-18		wortelkruit, 3x verplant
Juglans regia	Walnoot	1	16-18		wortelkruit, 3x verplant
Cydonia oblonga	Kweeper	1	16-18		wortelkruit, 3x verplant

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	plantmaat	plantverband	bijzonderheden
Houtsingel (130 m²)					
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	3 stuks	12-14	6 meter h.o.h.	wortelkluit, 3x verplant
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	10 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	20 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Cornus mas</i>	Kornoelje	10 stuks	60-80	125 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	10 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts	20 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	10 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
Geriefhoutbosje (1100 m²)					
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	18 stuks	12-14	6 meter h.o.h.	wortelkluit, 3x verplant
<i>Fraxinus excelsior</i>	Es	20 stuks	150-175	3.00 x 3.00 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Salix alba</i>	Schietwilg	20 stuks	150-175	3.00 x 3.00 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	30 stuks	150-175	3.00 x 3.00 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	75 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers	50 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	75 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts	75 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	50 stuks	60-80	1.25 x 1.25 meter, driehoeksverband	aanplant groepsverband
Knip- en scheerheg (165 m¹)					
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	660 stuks	60-80	4 per meter	

