

Landschappelijke inpassing

augustus 2017 | Gemeente Montferland

Familie Horsting

Holthuiserstraat 20 Didam



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



INLEIDING

AANLEIDING

Ten oosten van het dorp Didam, in de buurtschap Holthuizen, bevindt zich de rundveehouderij van de maatschap Horsting aan de Holthuiserstraat 20 te Didam. De initiatiefnemers hebben het voornemen om het rundveehouderijbedrijf te beëindigen en de agrarische opstallen te slopen.

Op basis van de beleidsregel functieverandering willen de initiatiefnemers daarvoor een nieuw bebouwingsensemble (een boerenerf met hoofdgebouw en bijgebouwen) terug bouwen. Verder willen de initiatiefnemers de bestaande bedrijfswoning omvormen naar een burgerwoning en daarin een extra zelfstandige wooneenheid realiseren.

De gemeente Montferland is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarden dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van bebouwing en landschappelijke inpassing.

LIGGING PLANGEBIED

Het erf is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland en maakt onderdeel uit van de buurtschap Holthuizen. De rondom Didam gelegen buurtschappen vormen de overgang van de dekzandrug naar het half-open landschap van de broekontginningen. Hier vindt men vooral aan linten gelegen erven en een rationele verkaveling van de gronden.

Het erf wordt doorsneden door de Holthuiserstraat. De oorspronkelijke boerderij met kleinere opstallen bevindt zich aan de zuidzijde van het bebouwingslint. De latere uitbreiding met ruimere opstallen heeft plaatsgevonden aan de overzijde (noord) van de Holthuiserstraat.

Ligging plangebied



Huidige situatie Holthuisenstraat (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1925 Holthuisenstraat (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

Gelegen in het buitengebied van de
gemeente Montferland en maakt onderdeel uit van
de buurtschap Holthuizen

LANDSCHAP

Het erf wordt doorsneden door het bebouwingslint Holthuizerstraat en is gelegen op de overgang van het kampenlandschap (zuid) naar het lager gelegen broekontginningenlandschap (noord).

Het kenmerkende kampenlandschap met de beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, de toenemende bebouwing en het weghalen van landschapselementen. Hierdoor is het verschil in landschapstypen nog nauwelijks waarneembaar. De aanwezige blokverkaveling en de slingerende wegen zijn nog wel herkenbaar. In het gebied is een grote verscheidenheid aan beplanting te zien, zoals: meidoornheggen, knotbomen,

houtwallen met veelal eiken, meidoorn, essen en lijsterbes. In akkers en weilanden vind men vooral nog solitaire bomen. Hetgeen wat ontbreekt is de structuur die de landschapselementen met elkaar verbindt.

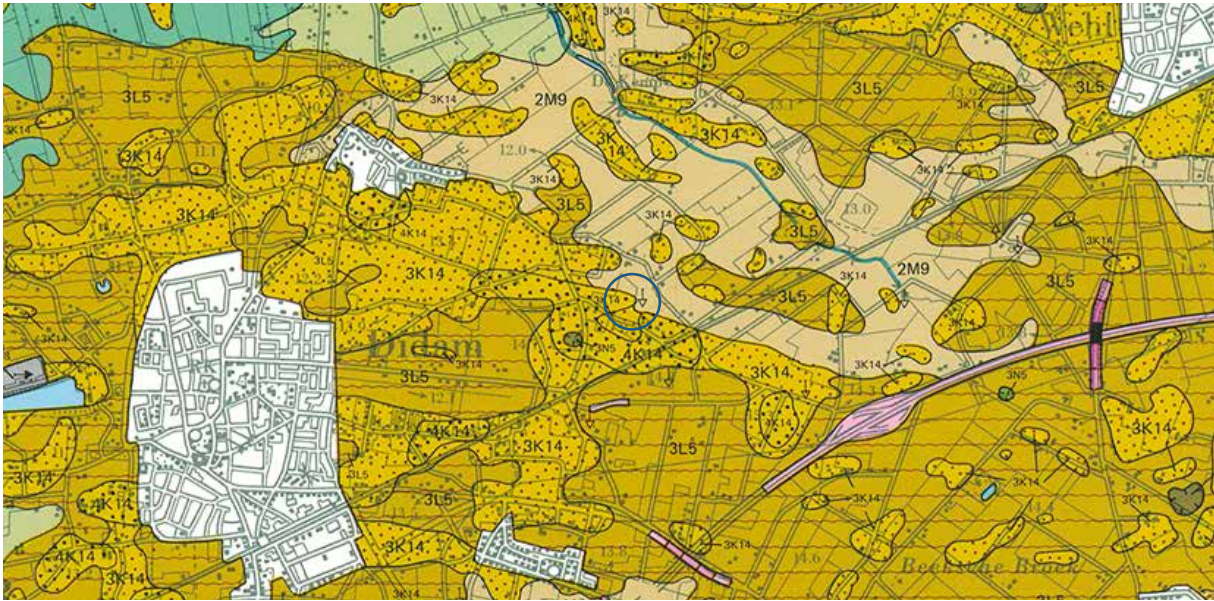
Het broekontginningenlandschap kent een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn. Het is een half-open landschap waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomenrijen en knotbomen lang sloten. Er komen veel grootschalige boerenerven voor in het dit gebied. Deze kunnen dan ook sterk beeldbepalend zijn indien deze niet worden ondersteund door landschapselementen.

BODEM

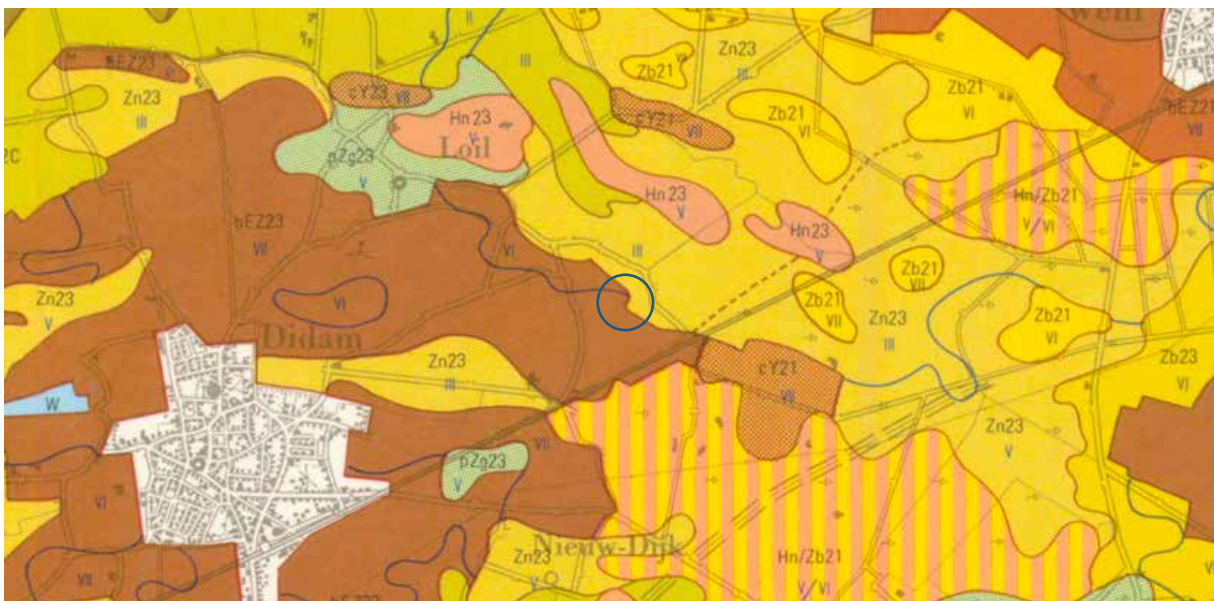
De bodem van het plangebied bestaat uit voornamelijk uit vlakvaaggronden in lemig fijn zand (bodemcode Zn23). Het zijn kalkloze zandgronden die voornamelijk op dekzandruggen zijn gevormd. Plaatselijk treft men ondiep fijn, soms grof rivierzand aan. Meestal hebben ze een 25 à 30 cm dikke, donker grijsbruine, matig humusarme, sterk lemige en fijnzandige bovengrond.

WATERHUISHOUDING

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



Geomorfologische kaart (bron: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000)



Bodemkaart (bron: Stichting voor bodemkartering)

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Montferland als basis gebruikt.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling staan hieronder opgenoemd.

HET KAMPENLANDSCHAP

Koppeling van het erf aan een landschappelijke structuur Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van transparante en dichte randbeplantingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen;

Ontwikkelingsrichting erf Variërend, op de eng gelegen erven hebben en vrije ontwikkelingsrichting. Erven die aan doorgaande wegen gelegen zijn over de breedte. Indien niet mogelijk, vanwege de onderlinge afstand, is ontwikkeling in de diepte (lengte) toegestaan;

Kavelvorm en Bouwrichting Grillige kavelvormen respecteren/ en/of versterken. Variërende richting;

Erfbeplanting Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden

voor aanplant van opgaan groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgegeven als houtwal/-singel of eikengaard.

HET BROEKONTGINNINGEN LANDSCHAP

Ontwikkelingsrichting erf Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de bouwrichting haaks op de weg staat, parallel aan de richting van het perceel. Hierdoor wordt het zicht op het achterliggende landschap vergroot en de verkavelingsrichting versterkt;

Erfbeplanting Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaan groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam)boomgaard kunnen het karakter van het gebied versterken.



hergebruik bestaande gebouwen

BEELDKWALITEIT ERF

Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie.

Compact erf

- Een compacte erfindeling is het uitgangspunt. Met bij voorkeur één erftoegangsweg..
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf gesitueerd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf.
- Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van de gemeente Montferland zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Eén laag met kap

- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrische dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouw laag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximaal hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.

Enkelvoudige hoofdvorm

- Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur kan hier op een vernieuwde manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalende dakvlak.

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

Kleurgebruik

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebbend de voorkeur.



knotwilgen

zomereik

, beuk
meter)

boerderij-
woning

walnoot

bijgebouw

walnoot

erf

knotwilgen

hoogstam-
boomgaard

schuur-
woningen

gemengde heg

walnoot

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Het erf bestaat uit een boerenensemble (een boerenerf met hoofdgebouw en bijgebouwen)

NIEUWE ERF

Het nieuwe erf is gesitueerd in de richting van het broekontginningenlandschap. Ten opzichte van de huidige agrarische stallen is het nieuwe erf iets verdraaid en ligt daardoor beter in het landschap.

Het erf bestaat uit een boerenensemble (een boerenerf met hoofdgebouw en bijgebouwen) dat wel ondergeschikt is aan de bestaande boerderij aan de overzijde van de straat.

Het nieuwe erf is tevens formeel ingericht en met aan de voorzijde een agrarische weide, een boomgaard, een lage knip- en scheerheg (1.20 meter) en aan de voorzijde, meer naar achteren een hoge knip- en scheerheg daar waar privacy gewenst is. Een markante solitaire boom op het erf completeren het voorerf.

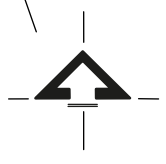
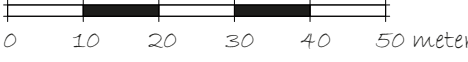
Op de kavels zijn verschillende bomen toegepast. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staat in de weide een groep zwarte elzen die voor beschutting zorgen. Op het erf staat een nieuwe walnoot als markant accent op het erf. Aan de achterzijde staan enkele bomen op de tuingrens die diepte geven aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

De weide ten oosten van de nieuw te bouwen schuurwoning leent zich bij uitstek voor een nieuwe hoogstamboomgaard. Hierdoor ontstaat

er een karakteristieke ritme tussen de open weides, kleine boomgaarden en de bebouwing. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt de boomgaard bij. Vroeger kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor rond het erf.

Aan de oostzijde van de schuurwoningen zijn struweelhagen met streekeigen beplanting toegepast. Hierdoor blijft er voldoende privacy ten opzichte van de naastgelegen woonerf. Het landschap aan de noordoostzijde wordt bewust open gelaten om de karakteristieke zichtrelatie tussen open landschap en besloten woonkavels te behouden en versterken. Hier en daar staan enkele knotwilgen.



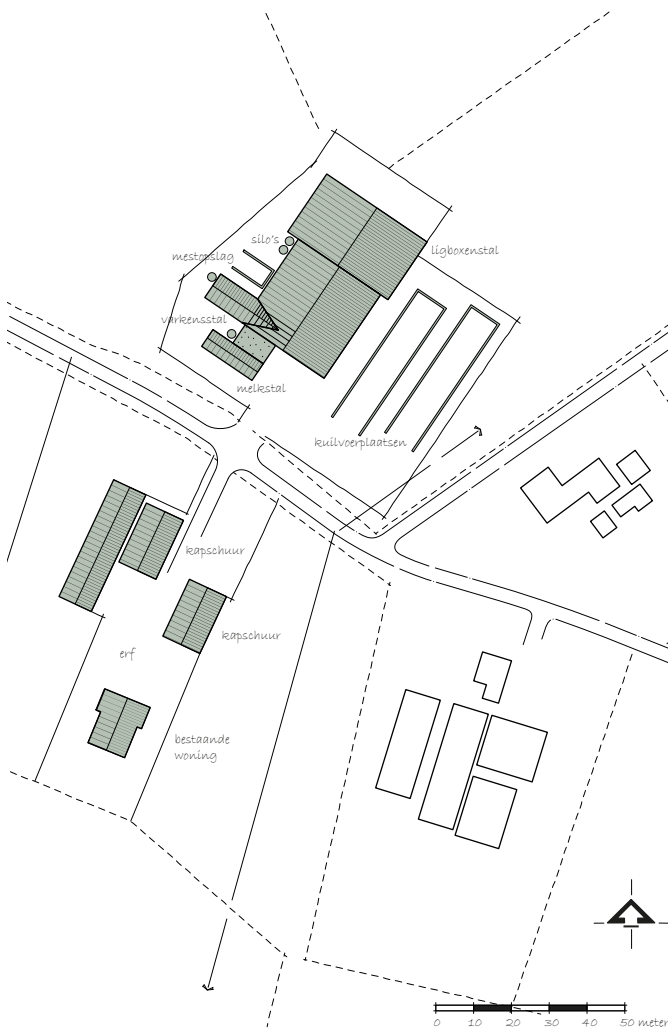




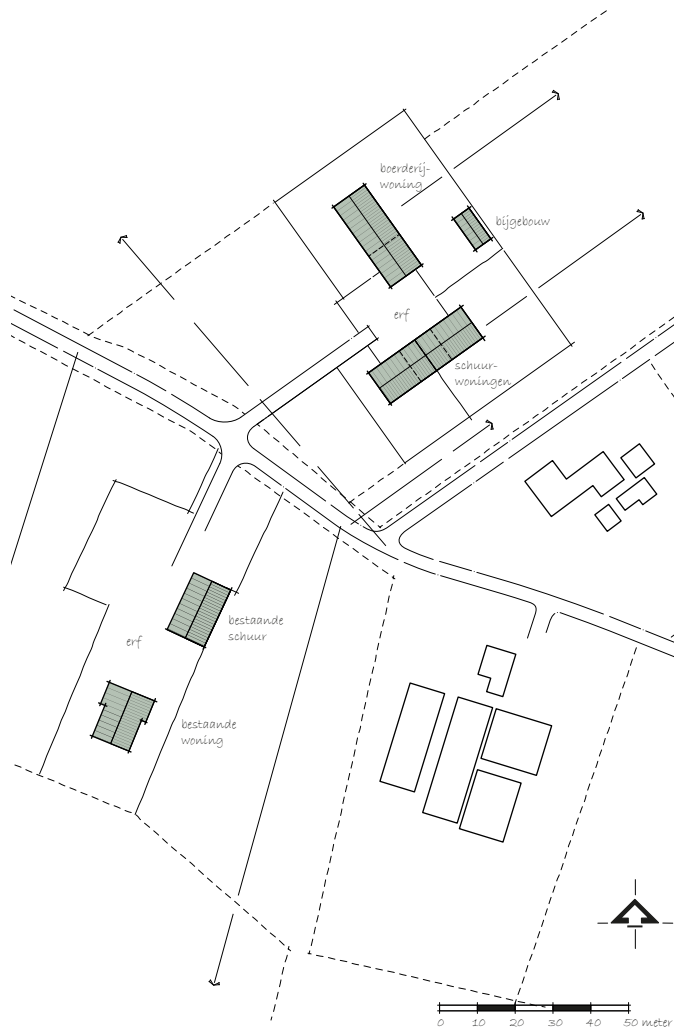
BESTAAND ERF

Het erf is formeel ingericht met aan de voorzijde een agrarische weide (bestaand) en op de plaats van de te slopen stal een boomgaardje (eiken). Via de bestaande oprit komt men op het centrale erf waaraan de hoofd woning en de kapschuur zijn gesitueerd. Op de kavel zijn naast de bestaande beplanting nog twee nieuwe bomen toegepast. Een Zomereik en een Walnoot die de bestaande bouwvolumes landschappelijk wat verzacht.

Aan de west- en oostzijde van het erf zijn de weides bewust open gelaten. Hierdoor blijven de zichtrelaties vanaf de openbare weg naar en in het landschap behouden zolang er geen mais staat!



Bestaande bebouwingssituatie in de vorm van een woonhuis met agrarische stallen en aan de overzijde van de straat agrarische stallen



Nieuwe bebouwingssituatie in de vorm van twee boerenerven, één bestaand en één nieuwe op de plek van de voormalige ligboxenstal.

BEBOUWING

De huidige situatie van het boerenerv bestaat uit een hoofd woning met enkele agrarische opstallen. In totaal wordt er 2.200 m² aan agrarische gebouwen gesloopt:

1. 70 m² kapschuur
2. 290 m² varkensstal
3. 300 m² varkensstal
4. 1.540 m² ligboxenstal met toebehoren

In de nieuwe situatie zal er op de locatie van de voormalige ligboxenstal een nieuw bebouwingssenssemble bestaande uit een vrijstaande woning en een gebouw met twee wooneenheden gerealiseerd worden:

1. Een vrijstaande woning van max 800 m³ met 50 m² inpandig bijgebouw en 50 m² bijgebouw achter de woning.
2. Een woongebouw met twee wooneenheden van 400 m³ en ieders 50 m² inpandig bijgebouw.



BOOMGAARD

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.

BOMEN & BOOMGROEPEN

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de

LANDSCHAPSELEMENTEN

Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde

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 vaak solitaire fruitbomen of okkernoten aangeplant, omdat deze voor extra voedsel zorgden. De bomen vormen een goed

broed-enuitkijkplaats voor (roof) vogels. Vleermuizen gebruiken ze tijdens hun nachtvluchten als oriëntatiepunt.

GEMENGDE HEG

Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekeringen 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.

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. 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.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving