

LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN

BOERDERIJ 'HET VERLAAT',
HELSDINGSE ACHTERWEG 22 TE VIANEN



Bureau *Helsdingen* MONUMENTEN
BOERDERIJEN
BOUWHISTORIE

Landschapsinpassingsplan

'Het Verlaat', Helsdingse Achterweg 22 te Vianen

Colofon

Opdrachtgever:

F. & A. Benus

Uitgevoerd door:

Bureau Helsdingen te Vianen
Helsdingse Voorweg 2
4133 ND Vianen
advies@bureauhelsdingen.nl
www.bureauhelsdingen.nl
tel. 0347-370651

dhr. H. den Hertog

Bureau Helsdingen is een onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van Monumenten en Bouwhistorie, gespecialiseerd in projecten in het landelijk gebied.

Status: Definitief

Datum: 17-11-2020

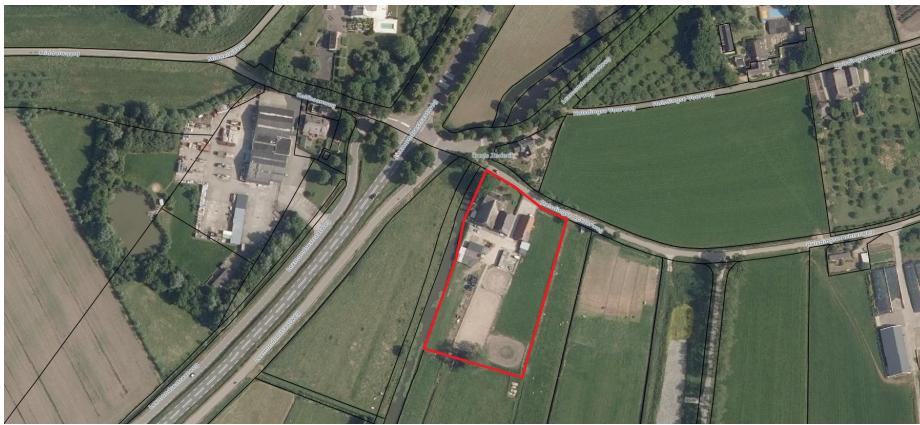
INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Landschappelijke context	5
3	Visie op Landschapsinpassing	9
4	Beplantingsontwerp	11
5	Soortenlijst	13

1 INLEIDING

De familie Benus heeft boerderij 'Het Verlaat' aan de Helsdingse Achterweg 22 te Vianen gekocht en is voornemens de boerderij te bewonen. Om dit te bereiken zullen de rijksmonumentale boerderij en de rijksmonumentale bijgebouwen gerestaureerd worden. Alle overige bouwwerken zullen gesaneerd worden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, wordt er een gewijzigd bestemmingsplan opgesteld. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is een goede landschappelijke inpassing een randvoorwaarde. De gemeente heeft daarom verzocht een concreet plan op te stellen voor de landschappelijke inpassing van de locatie. Met dit landschapsinpassingsplan / beplantingsplan wordt aan dit verzoek voldaan. Om de aanleg en het onderhoud van de in het plan beschreven voorzieningen te borgen, worden de belangrijkste aspecten hiervan juridisch verankerd in het nieuwe bestemmingsplan.



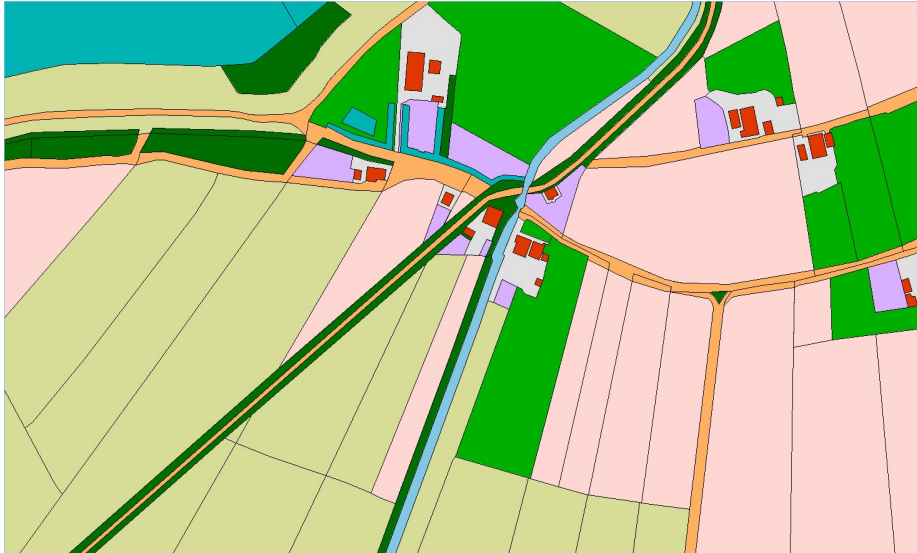
Helsdingse Achterweg 22. Het plangebied is rood omkaderd.

*Bron:
kadastralekaart.com*

De locatie ligt in het buurtschap Helsdingen, ten westen van Vianen, in de gemeente Vijfheerenlanden, en wordt aan de noordzijde begrensd door de Helsdingse Achterweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt de locatie begrensd door landbouwgrond. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Oude Zederik.

2 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het plangebied ligt in de polder Bloemendaal, een polder die in de hoge middeleeuwen is ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Het landschap wordt nog steeds gekenmerkt door de strakke lijnen die de verkaveling en de ontwateringsloten bij de aanleg meekregen. De Helsdingse Achterweg, met daaraan verspreid liggende boerderijen met erfbeplanting, is een kade tussen het buurtschap Helsdingen en de polder Bloemendaal.



*Helsdingen in 1832.
Weilanden zijn
lichtgroen,
boomgaarden felgroen,
bouwlanden roze en
tuinen paars.*

Bron: hisgis.nl

Het landschap van 1832 is op hoofdlijnen weinig veranderd. De lopen van de Helsdingse Achterweg en de Bloemendaalseweg zijn gelijk gebleven, de loop van de Lexmondsestraatweg is wel gewijzigd. Op dit kruispunt stond in 1832 ook al diverse bebouwing. Het landschap heeft een open karakter met her en der percelen met opgaand groen in de vorm van laanbeplanting en boomgaarden.



Helsdingen in 1894.

Bron: topotijdreis.nl

Ten opzichte van 1832 is het landschap tot 1894 weinig veranderd. Er is geen nieuwe bebouwing bijgekomen. Enkele landbouwpercelen zijn gesplitst. Ook zijn sommige bouwlanden omgezet in boomgaarden.

*Helsdingen in 2019.**Bron: topotijdreis.nl*

Ten opzichte van 1894 is het landschap weinig veranderd. Het open karakter is behouden gebleven. Sommige bouwlanden en boomgaarden zijn nu in gebruik als weiland. De laanbeplanting langs het zuiden van de Lexmondsestraatweg en langs de Oude Zederik zijn verdwenen. De loop van de Lexmondsestraatweg is ook aangepast om een provinciale weg te realiseren. De bebouwing uit 1894 in de meeste gevallen nog steeds aanwezig. Wel zijn er diverse grote loodsen en stallen bijgebouwd.

Het originele stratenpatroon en de daaraan gelegen (monumentale) bebouwing zijn van grote waarde. Op deze waardevolle structuur kan worden voortgeborduurd. Dit biedt aanknopingspunten om het landschap te vervolmaken.

Aan de oost-, en zuidzijde is het gebied vrij open. In het noorden en het westen liggen enkele boerderijen met erfbepanting. Ook de laanbeplanting aan de Lexmondsestraatweg is goed zichtbaar vanaf Het Verlaat.

*Het erf vanuit het westen gezien. De belangrijkste verandering in het landschapsinpassingsplan is de reconstructie van de boenstoep die hier heeft gestaan.*



De voortuin van Het Verlaat. Deze situatie verandert in hoofdopzet niet.



De achtergevels van Het Verlaat en het zomerhuis. In de te realiseren situatie blijft de haag behouden en worden de historische klinkers hergebruikt op dezelfde plaats.. Hier komt de tuin van de initiatiefnemers, bestaande uit inheemse soorten, geplant op traditionele wijze.



In de aangetroffen situatie was betonnen verharding overheersend. In de te realiseren situatie worden beton en de opstallen zonder cultuurhistorische waarde gesaneerd.



De aangetroffen situatie in juni 2020.

3 VISIE OP LANDSCHAPSINPASSING

De openheid van het landschap is volgens de Landschapsvisie van de voormalige gemeente Vianen een kernkwaliteit van het Groene Hart. Ook het plangebied heeft naar het oosten en zuiden toe een open karakter. Daarnaast is de omgeving van het plangebied vrij divers; weilanden, boomgaarden, water en bouwlanden komen in de omgeving voor. Deze diversiteit is in de afgelopen 170 jaar wel afgenomen; weilanden krijgen steeds meer de overhand. Hierdoor is het wenselijk de bestaande groenstructuren in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Ook de identiteit van het landschap moet worden behouden en versterkt.

Het landschap rondom Het Verlaat is een agrarisch gebied. Ondanks dat Het Verlaat geen agrarische maar een woonbestemming krijgt, blijft dit karakter behouden en door de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen op het erf wordt dit karakter zelfs versterkt waardoor de situatie verbeterd. Ook de kade langs de Oude Zederik, een in het huidige bestemmingsplan beschermd landschapselement, blijft behouden.

Om de identiteit van het landschap te versterken wordt alle niet-karakteristieke bebouwing rondom Het Verlaat gesaneerd. Op deze wijze worden doorzichten tussen de boerderij en het landschap hersteld en komt de rijksmonumentale bebouwing beter tot haar recht.

Om de diversiteit die het landschap in de 19^e eeuw kende terug te brengen, wordt ten oosten van de boerderij een boomgaard aangeplant. Op deze plaats heeft in het verleden ook een boomgaard gestaan. Ook worden twee rijen met knotwilgen aangeplant, één langs de Oude Zederik en één ten noorden van de meest noordelijke dwarssloot. Hier waren in het verleden ook knotbomen aanwezig.

Naast een versterking van de landschappelijke identiteit sluit dit plan ook aan op de ecologische structuur, omschreven in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Vianen. In het zuiden van de ecologische structuur is griendcultuur het natuurdoeltype, in het westen is dit de fruitcultuur. Het plangebied grenst aan het zuidwesten van deze structuur en door het toevoegen van zowel knot- als fruitbomen wordt aangesloten op beide natuurdoeltypen.



De omgeving van Het Verlaat op de Structuurvisie van de voormalige gemeente Vianen.

*Bron:
ruimtelijkeplannen.nl*

Naast het versterken van cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het landschap moet het ontwerp uiteraard ook modern woongenot mogelijk maken en voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Door boerderij en erf aan de hedendaagse standaarden te laten voldoen is het behoud van de boerderij en het omringende landschap gewaarborgd. Gekozen is voor een harmonieuze integratie tussen het traditionele beeld en de 21^{ste} eeuwse gebruikerswensen. De moderne elementen zullen met authentieke materialen vervaardigd worden en op subtiele wijze, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg, in de tuin worden geïntegreerd. De locatie van deze eigentijdse toevoegingen volgt de traditionele erfindeling of gaat zo veel mogelijk uit

van de bestaande situatie. Ook het parkeren wordt landschappelijk ingepast; de ambitie is dat geparkeerde auto's vanaf de openbare weg niet meer zichtbaar zullen zijn.

In het ontwerp zijn de karakteristieke eigenschappen die traditionele boerenerven in de Vijfheerenlanden vanouds hebben zo veel mogelijk overgenomen en geïntegreerd met de gebruikseisen uit de 21^{ste} eeuw. De beplanting is inheems, traditioneel en streekeigen. Op basis van historische informatie worden landschapselementen teruggebracht zonder dat dit ten koste gaat van de doorzichten naar de polder of de openheid van het landschap. Ook neemt het verhard oppervlak op het erf per saldo af.

4 BEPLANTINGSONTWERP

Het plan voorziet in het aanleggen van de volgende erfbeplanting op het terrein:

-de voortuin blijft op hoofdlijnen gelijk. De belangrijkste verandering is dat de ligusterhaag wordt verlengd zodat er een ononderbroken haag ontstaat en de voortuin een meer formele aanblik krijgt, wat traditioneel vaak op boerenerven voorkwam. Ook voor de vrijstaande stal komt een ligusterhaag. De bestaande eiken en leilinden blijven behouden. Het historische hek in de voortuin zal worden gerestaureerd.

-ten oosten van de boerderij wordt een boomgaard aangelegd. De bomen worden, op traditionele wijze, in verband geplant met een onderlinge afstand van tussen de zes en negen meter. De beplanting zal bestaan uit ongeveer 40% perenbomen, 40% appelbomen en 20% kersenbomen¹. De boomgaard zal bestaan uit ten minste 15 bomen.

-langs de Oude Zederik blijft de bestaande laurierhaag behouden. Op grotere afstand van de boerderij gaat de beplanting verder als een rij knotwilgen. De knotbomen zullen voldoende afstand tot de sloot houden om te voldoen aan de regels van het waterschap over bomen langs belangrijke watergangen. Ter hoogte van de boerderij komt een onoverdekte boenstoep langs het water. In het verleden was hier ook een boenstoep aanwezig.

-op het achtererf wordt de bestaande bebouwing, bestaande uit zeecontainers, gesaneerd. Ook neemt het aantal vierkante meters beton af ten behoeve van klinkers en gras. Hier, binnen de te realiseren woonbestemming, komt de privétuin van de initiatiefnemers. De beplanting bestaat bij benadering uit bomen, hagen en grote struiken van inheemse soorten die in de Vijfheerenlanden traditioneel rondom boerderijen voorkomen. Modernere elementen (parkeerplaatsen, de paardenbak e.d.) worden landschappelijk ingepast. Ook wordt de paardenbak opgeschoven in noordelijke richting zodat deze binnen de in het bestemmingsplan aangegeven functieaanduiding komt te liggen. Bij de keuze van het beplantingsassortiment wordt geprobeerd de ecologische waarden in het gebied zo veel mogelijk te stimuleren. Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied, dat zijn agrarische bestemming behoudt, blijft weiland.

-de bestaande afscheidingen zullen zo veel mogelijk behouden blijven. Waar geen sloten zijn, worden kavelgrenzen en zones waar dieren los kunnen lopen met houten omheiningen afgescheiden.

Op de essentiële elementen (boenstoep, boomgaard, knotwilgen, weiland, heggen) na zijn de omvang en de locatie van de elementen op de tekening bij benadering. Om de gebruiksmogelijkheden niet te veel te beperken en om ruimte te bieden aan voortschrijdend inzicht bij het tuinieren zijn geringe wijzigingen en / of toevoegingen aan de inrichting van de tuin toegestaan, mits deze wijzigingen het cultuurhistorische en landelijke karakter niet schaden. De te gebruiken soorten zijn allen inheems².

¹ Zie de soortenlijst voor de wetenschappelijke benaming van de soorten.

² Uitzondering hierop is de al aanwezige laurier.



Het landschappelijk inpassingsplan. NB: de afbeelding kan niet los van de tekst worden gezien.

5 SOORTENLIJST

Boomvormers:

Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Hollandse linde	<i>Tilia x vulgaris</i>
Zure kers	<i>Prunus cerasus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Appel	<i>Malus domestica</i>
Peer	<i>Pyrus communis</i>

Wilgen:

Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Geoorde wilg	<i>Salix aurita</i>
Boswilg	<i>Salix caprea</i>
Grauwe wilg	<i>Salix caprea</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Amandelwilg	<i>Salix tiandra semperflorens</i>
Katwilg	<i>Salix viminalis</i>

Hagen:

Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Laurier	<i>Laurus nobilis</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>

Struiken:

Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Egelantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>
Klimop	<i>Hedera hibernica</i>
Wilde wingerd	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>