

'Overzand'

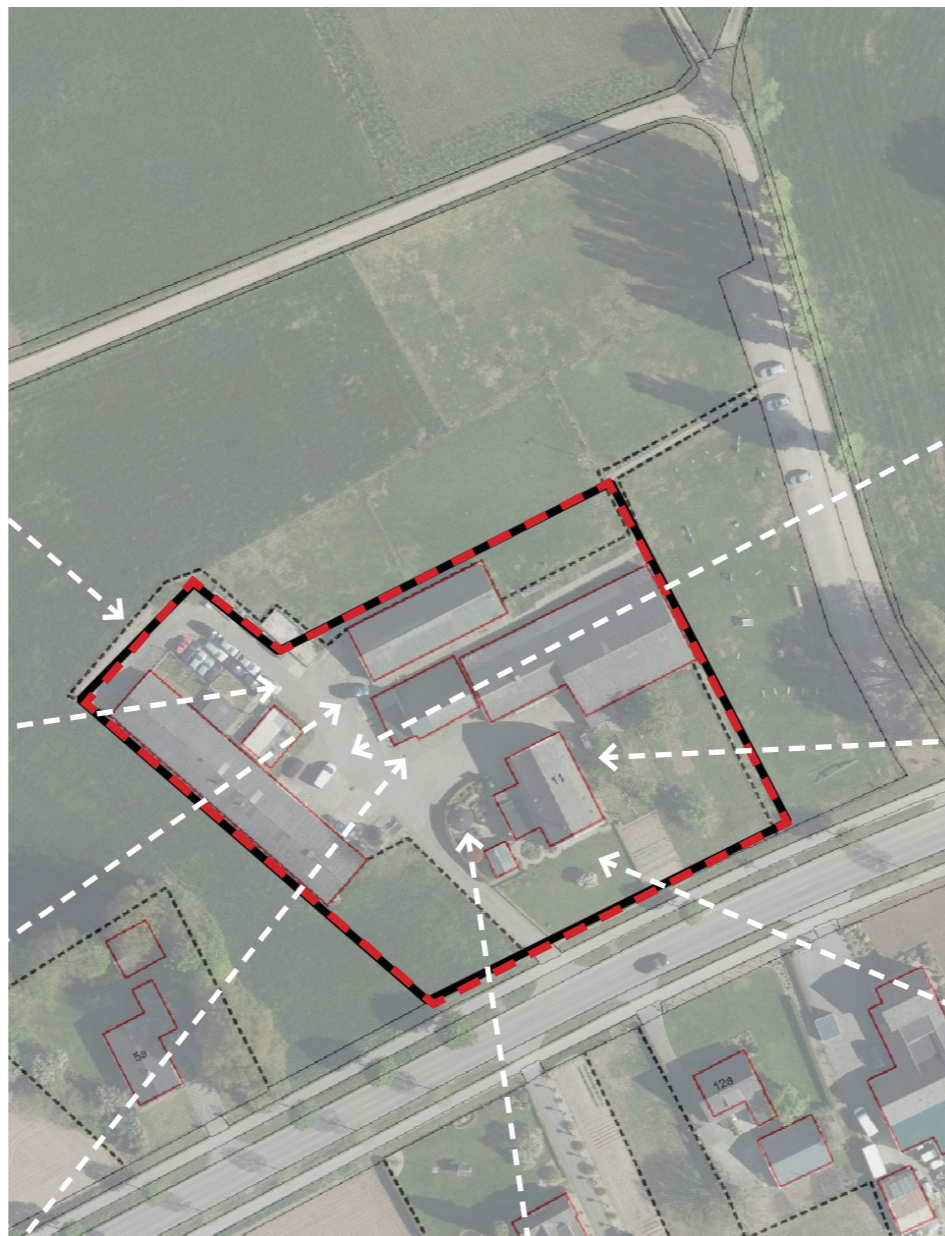


DOETINCHEMSEWEG 11, KILDER

Doetinchemseweg 11, Kilder
06-02-2019
P2695.01

 buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving



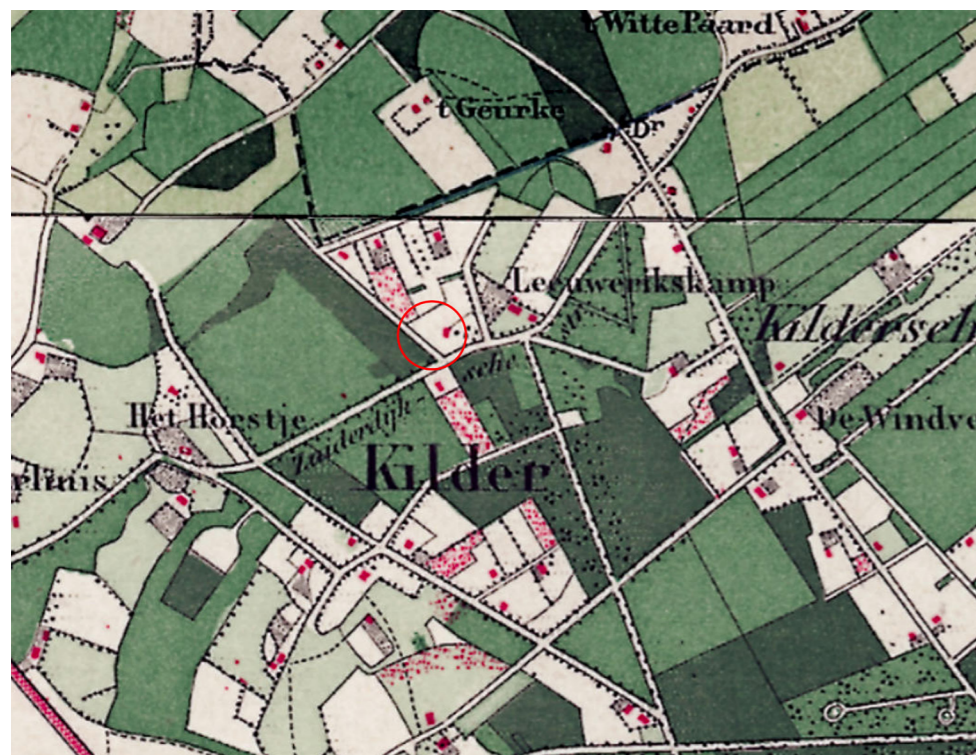


OVERZAND EN OMGEVING

Het erf 'Overzand' ligt aan de Doetinchemseweg ten oosten van Kilder. De Doetinchemseweg is een oude verbindingsweg tussen Doetinchem en Kilder. Het erf ligt in het broekontginningsland- schap, op een zandkopje. De functie als boerderij is beëindigd. Tegenwoordig verhuurt de eigenaar de stallen als caravanstalling en aan een autohandelaar.

Op het perceel is een opvallende verdraaiing in de oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de Doetinchemseweg aanwezig. Het woonhuis is gericht op de Doetinchemseweg. De erven be- staan hier uit bebouwing die reageren op de karakteristieken van het landschap, zoals hoogteverschillen, watergangen en ontsluitin- gen. Het perceel wordt omringd door grasland, waarbij het beeld voornamelijk bestaat uit een open landschap met vrij in het land- schap iggende boerenerven.

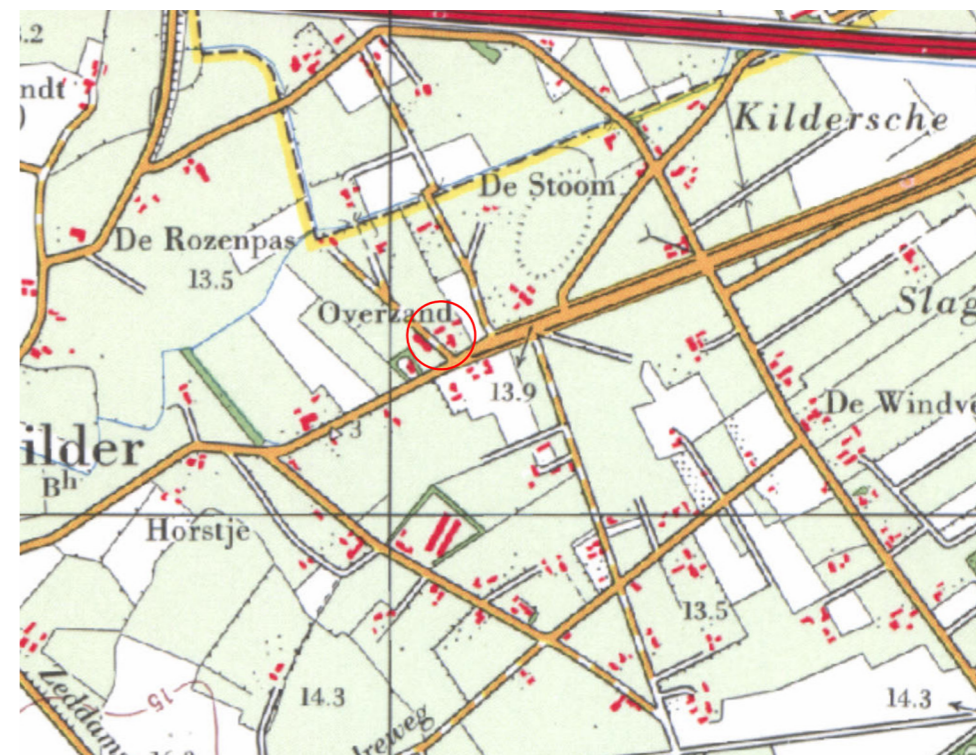
1890



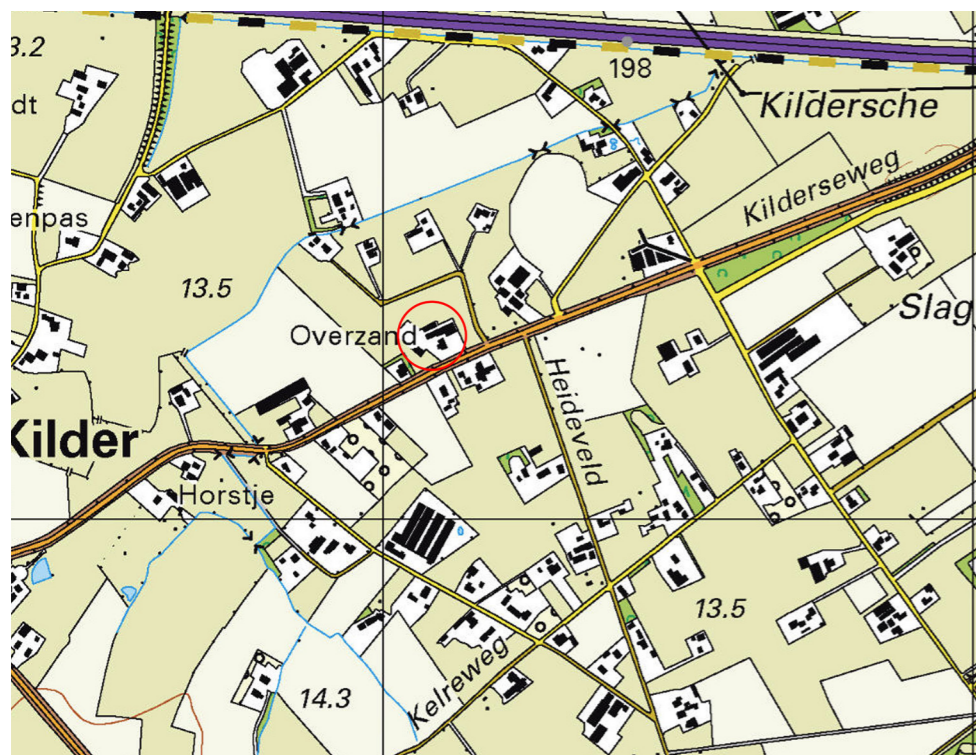
1950



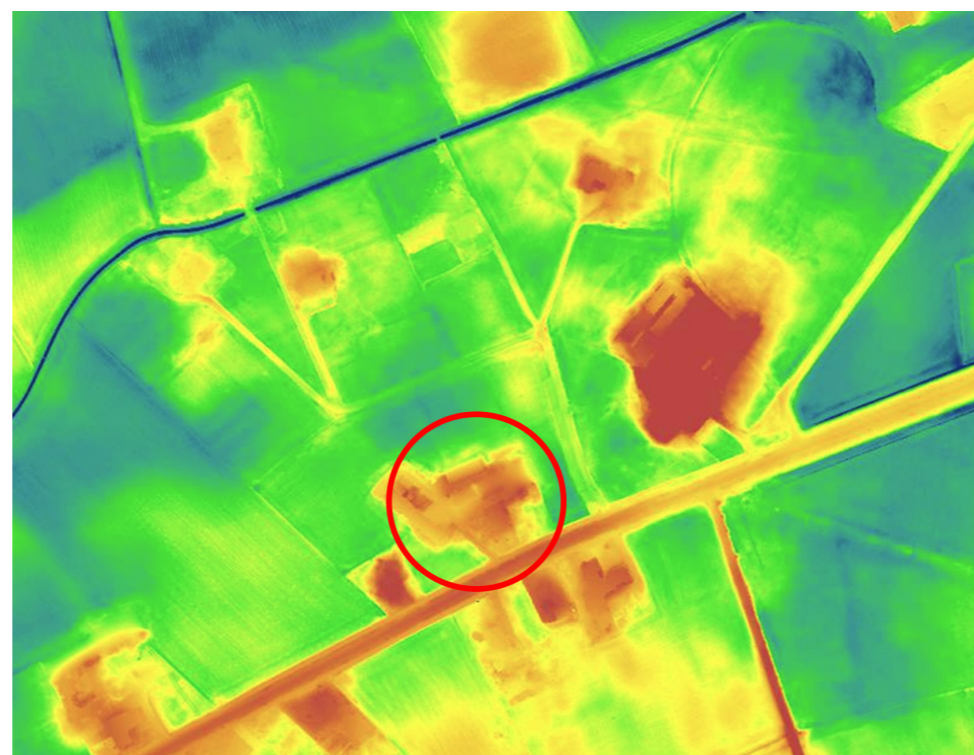
1980



2017

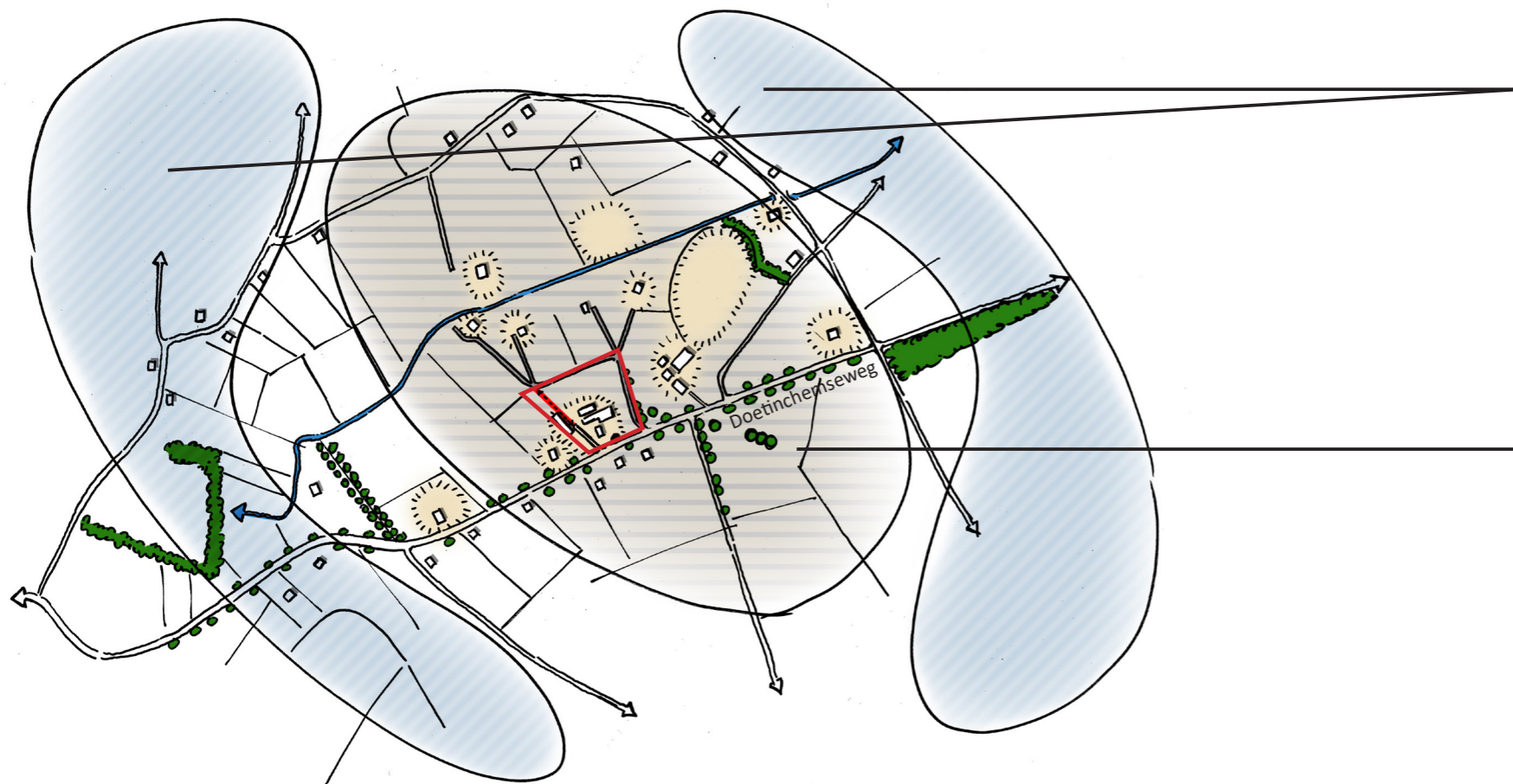


hoogtekaart



Situering woningen ivm geluid





- Kilder is gelegen aan de flank van de Montferlandsche stuwwal en is onderdeel van een parelsnoer van dorpen en erven rondom de stuwwal.
- De stuwwal heeft gezorgd voor microreliëf in de omringende omgeving maar ook voor verschillen in bodemsamenstelling in dit gebied.
- Rondom de stuwwal in het nattere broeklandschap zoekt men de natuurlijke hoogtes op om op te wonen (zandkopjes). De verspreide bebouwing in het open landschap is hier een zichtbaar kenmerk van.
- Het erf 'Overzand' ligt in het broekontginningslandschap. Echter is hier sprake van een meer verzande situatie met meerdere verspreide zandkopjes rond het projectgebied. Het erf 'Overzand' ligt dan ook, zoals de naam al doet vermoeden, op een zandkop.
- Het omringende landschap wordt voornamelijk gekenmerkt door grasland met weinig beplanting. Direct rondom de boerderijen zijn hoeken en overhoeken beplant, maar er is altijd zicht op de bebouwing.
- Opvallend is de onstluiting van de boerderijen in het gebied. Deze situatie is meerdere keren gewijzigd in het verleden. Van een onstluiting aan twee pootjes (restant onstluitingsweg is schuine inrit (2) dat over het erf van 'Overzand' loopt), naar de tegenwoordige situatie van één doodlopende weg (1). Zie nevenstaande afbeelding over patronen en structuren.
- De oriëntatie van de bebouwing is allemaal gericht naar de Doetinchemseweg.
- In het plangebied is er invloed van de geluidscontouren van de Doetinchemseweg. Dit heeft gevolgen voor de situering van de nieuwbouw.

Broekontginningslandschap

Dit gebied heeft de volgende kenmerken (o.a. volgens het LOP):

- Natte ontginning, lager gelegen landschap.
- Open landschap met strookverkaveling. Her en der elzensingels, meidoornheggen en solitaire bomen in het veld (essen, elzen en eiken).
- Verbindingswegen grotendeels met laanbeplanting (linde).

Zandkopjes in het broekontginningslandschap

Dit gebied heeft de volgende kenmerken (o.a. volgens het LOP):

- Drogere zandontginning (overgang van hoog naar laag).
- Bebouwing op zandkopjes (hogere delen in het landschap).
- Tegenwoordig een open weilandschap. Enige begroeiing van struwelen (lijsterbes, eik, vuilboom, etc.).
- Beplanting in het landschap is verdwenen door schaalvergroting.
- Vrijwel geen bomen of struiken langs hoogtelijnen of steilranden.
- Een breed scala aan erf- en tuinbeplantingen. De beplantingen bestaan uit hoogstamboomgaarden, leilinden en andere monumentale bomen (bijv. paardenkastanje), heggen (meidoorn, beuk, taxus). Dit zien we bij zowel oude als meer recente erven.
- Singels van elzen, eiken en berken, meidoornheggen en solitaire bomen op en rond agrarische percelen.

patronen en structuren



Ontsluiting (2)
Ontsluiting (1)



TOELICHTING

Analyse

Het huidige erf bestaat uit een verzameling schuren en bijgebouwen met een wederopbouwboerderij uit het begin van de vorige eeuw aan de Doetinchemseweg 11. De schuren worden momenteel verhuurd als caravanstalling en aan een autohandelaar. Na bedrijfsbeëindiging en sanering van de opstallen is een landschappelijke opwaardering met woningbouw het beoogde doel. Het plan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe woningen plus een nieuwe woning ter vervanging van het oude woonhuis. In totaal dus drie wooneenheden op een erf.

Het huidige erf 'Overzand' ligt aan de Doetinchemseweg ten oosten van Kilder. De Doetinchemseweg is een oude verbindingsweg tussen Doetinchem en Kilder, aangezet met een bomenrij. De locatie ligt in het nattere broekontginningslandschap, aan de rand van de uitlopers van de stuwwal van Montferland. Zoals veel boerderijen in het gebied, ligt het erf hoger gelegen op een zandkopje te midden van het natte broekontginningslandschap. De verspreide boerderijen, midden in het landschap, maar georiënteerd naar de Doetinchemseweg, zijn hier een gevolg van. De achterliggende boerderijen worden ontsloten via een verbindingsweg die achter het erf 'Overzand' loopt. Het erf zelf heeft een eigen oprit aan de Doetinchemseweg. Het landschappelijke beeld is voornamelijk een open landschap waar weinig opgaande beplanting te vinden is. Sporadisch is er een bomenrij of solitaire boom te vinden. De erven daarentegen zijn vaak op de hoekpunten aangezet met opgaand groen (veelal eiken, lijsterbes en berken). De beplanting is echter altijd ondergeschikt aan de bebouwing. De bebouwing is dominant aanwezig in het open landschap. Hoogstamfruitboomgaarden omringd door een meidoornhaag komen van oudsher veel voor in dit landschap.

Bij de plaatsing van de nieuwe woningen zal er rekening gehouden moeten worden met de geluidscontouren van de Doetinchemseweg. Hierdoor komt de nieuwe bebouwing verder van de Doetinchemseweg af te liggen. Ook is er een harde eis vanuit de gemeente om de bebouwing te clusteren rond één erf. Het behouden van het huidige woonhuis is dan ook niet meer mogelijk in deze situatie. De nieuwe bebouwing, rekening houdend met geluid en de clustering, komt anders te ver van elkaar af te liggen om nog te kunnen spreken van een cluster/erf.

Uitgangspunten voor het ontwerp

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het opschonen van het erf door verwijderen van ontsierende bebouwing, verharding en rommel op het erf;
- Het behouden van waardevolle landschapselementen op en om het erf (zoals een solitaire boom, een boomgroep en een koepad);
- Het respecteren van de geluidscontouren van de Doetinchemseweg;
- Het clusteren van de drie wooneenheden in een erf;
- Het hoofdgebouw oriënteren naar de Doetinchemseweg;
- De bebouwing aan laten sluiten op het omringende landschap;
- Het versterken van het landschap met kenmerkende groenstructuren en elementen zoals bomenrijen, hagen, houtbosjes op perceelsgrenzen en boomgaarden;
- Het respecteren van en aansluiten op bestaande kavelrichtingen.
- De bebouwing is dominant aanwezig in het overwegend open landschap. De bomenrijen, bosjes en hagen spelen een subtiele rol in het omgevingsbeeld.

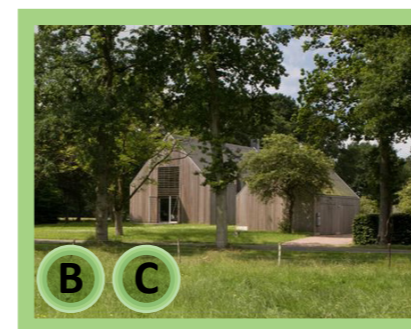
Beschrijving van het ontwerp

Zoals gezegd zullen de drie woningen aan een nieuw erf verder van de Doetinchemseweg af komen te liggen. Het erf zal daardoor wat vrijer in het landschap komen te liggen. Dit past goed in het landschappelijke beeld van de Doetinchemseweg. Het hoofdgebouw wordt naar de Doetinchemseweg georiënteerd, mede doordat de gemeente deze eis gesteld heeft en dit in de huidige situatie ook het geval is. Het erf zal via de Doetinchemseweg (huidige inrit) ontsloten worden, met een formele oprit en bomenrij. Deze bomenrij zal de oude kavelrichting volgen. Via twee kanten zal het erf ontsloten worden met informele looppaden (koepad) naar de reeds aanwezige achterliggende ontsluitingsweg. Dit als verweving met het landschap en zonder begeleiding van een bomenrij, maar wel met begeleiding van een meidoornhaag. De paden zullen afsluitbaar worden en zijn dus niet openbaar toegankelijk. Het erf zal een verdraaiing van richting in zich hebben, om zo de oude verdraaiing in het kavel zichtbaar te maken. Twee erfbomen (kastanjes) midden op het gezamenlijke erf zorgen voor een centraal en markant punt. Het kavels van het erf wordt grotendeels open gehouden (zonder haag), zodat er een directe relatie is met het omliggende en open weidelandschap. Tevens is hierdoor vrij zicht richting het landschap mogelijk. Waar nodig kan een subtiel (kastanje)houten hek of weidepalen de 'open' percelen begrenzen. Het hoofdgebouw krijgt aan de voorzijde wel een formele meidoornhaag als kavelbegrenzing.

Het erf wordt gekenmerkt door een indeling in voor en achter, waardoor het als erf herkenbaar wordt ondanks de nieuwe (woon)functie. Het hoofdgebouw vinden we voor en de overige gebouwen zijn achter op het erf gesitueerd. Kavel A met het hoofdgebouw vormt het hoofdmoment op het erf. Kavels B en C zijn de zogenaamde schuren van weleer. Ook in architectuur zal dit verschil benadrukt worden. Deze zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw van kavel A. Dit kavel is georiënteerd op de Doetinchemseweg. De bebouwing van de kavels A en B zal in de lengterichting mee lopen met de (oude) schuine kavellijn. De fruitbomen aan de Doetinchemseweg aan de voorzijde van kavel A worden aangevuld, waardoor de fruitboomgaard weer hersteld wordt. De bebouwing van de kavel B en C hebben een doorlopende kap, waar onder een buitenterras mogelijk is. Deze is gericht op het open landschap. Kavel C volgt de richting van het landschap en de achtergelegen ontsluitingsweg. De hoek van elk kavel wordt aangezet met boomgroepen (eik, lijsterbes, berk), maar de bebouwing blijft altijd zichtbaar. Parkeren kan incidenteel op het erf, op eigen kavel of zelfs inpandig.



Architectuur



Architectuur



OPPERVLAKTE KAVELS

- A: Kavel 1, 840 m²
- B: Kavel 2, 800 m²
- C: Kavel 3, 800 m²

01

Nieuwe bomenrij (eiken) langs oprit (volgt oude ontsluitingsweg in halfverharding)



02

Pad door weiland behouden en verlengen en nieuw aanleggen

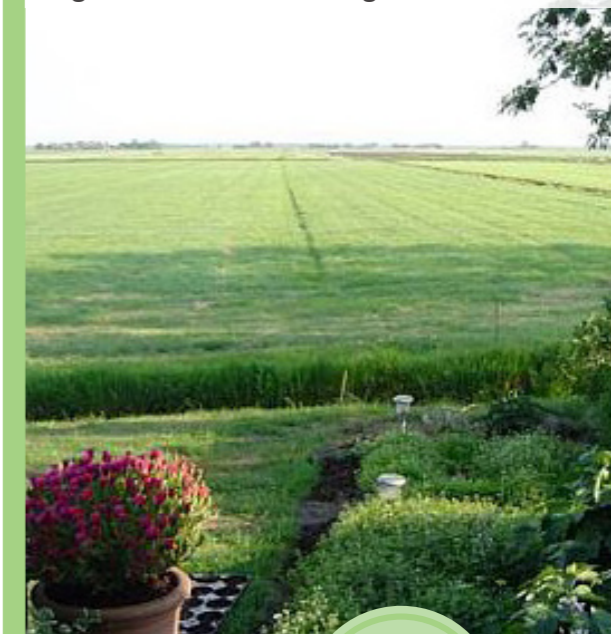


03

Erfboom (kastanje)



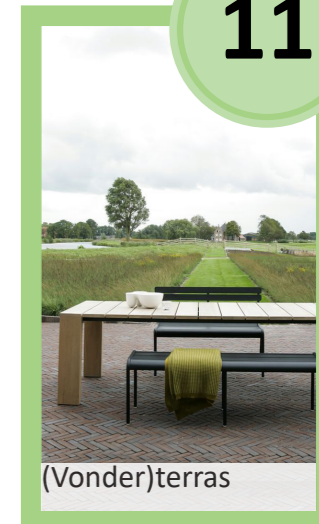
Bezinkgreppel als erfafscheiding en wateropvang voor de erfverharding en evt. de daken



04



11



(Vonder)terras

05

Overhoek beplanten met eiken (eikengaard)



06



Akkerrandvegetatie langs Talud en in achtertuin

Doorlopende kap met buitenterras



07

Bestrating van gebakken klinkers in verschillende verbanden en evt. kleuren



09

Tuin omsloten door meidoornhaag



Hoekpunten aanzetten met groen



08



Hoogstamfruitbomen

10



Bestaande bomen behouden

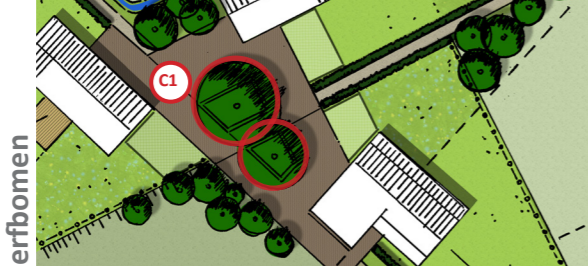
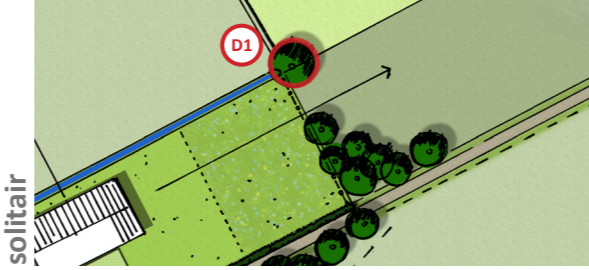
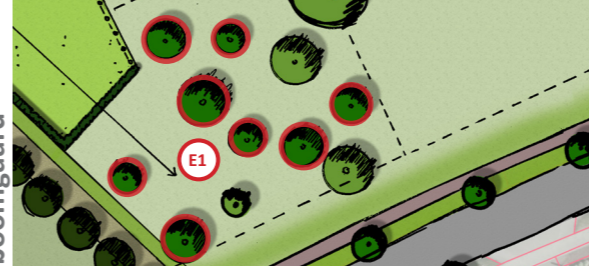
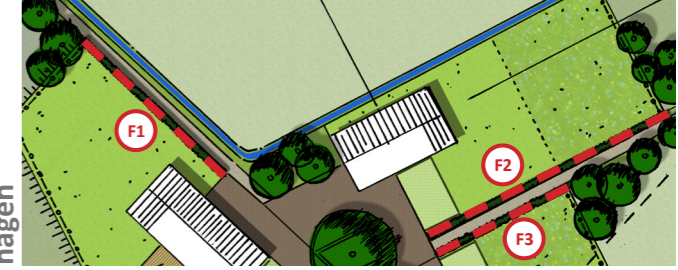
BEPLANTING



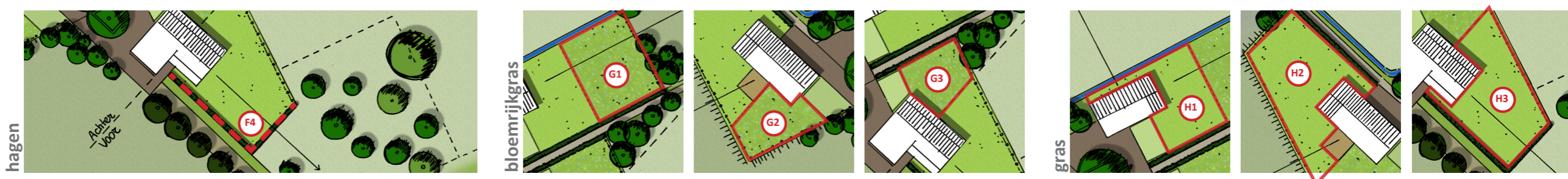
BEPLANTING

LANDSCHAPSELEMENT																																		
AANPLANT	<p>De soortkeuze is gebaseerd op een gebiedseigen mix van bomen. De bomen worden in een groep aangeplant. Een groep bestaat altijd uit dezelfde soorten, de aantallen per soort kunnen verschillen.</p>			<p>De oprit aanplanten met een bomenrij als begeleiding. De soortkeuze is gebaseerd op gebiedseigen bomen.</p>																														
SOORT/AANTAL	<p>BOOMGROEP</p> <table border="0"> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Zomer eik</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Berk</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Veldesdoorn</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>A1 ca. 3-5 stuks</p> <p>A2 ca. 3-5 stuks</p> <p>Aanplanten als maat 14-16</p>	Quercus robur	Zomer eik	80 %	Betula pendula	Berk	10 %	Acer campestre	Veldesdoorn	10 %	<p>BOOMGROEP</p> <table border="0"> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Zomer eik</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Berk</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Veldesdoorn</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>A3 ca. 7-9 stuks</p> <p>A4 ca. 5-7 stuks</p> <p>Aanplanten als maat 14-16</p>	Quercus robur	Zomer eik	80 %	Betula pendula	Berk	10 %	Acer campestre	Veldesdoorn	10 %	<p>BOOMGROEP</p> <table border="0"> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Zomer eik</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Berk</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Veldesdoorn</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>A5 ca. 7-9 stuks</p> <p>Aanplanten als maat 14-16</p>	Quercus robur	Zomer eik	80 %	Betula pendula	Berk	10 %	Acer campestre	Veldesdoorn	10 %	<p>BOMENRIJ</p> <table border="0"> <tr> <td>Betula (cultivar naar keuze en inheems)</td> <td>Berk</td> <td>ca. 8 stuks</td> </tr> </table> <p>B1 ca. 8 stuks in rij</p> <p>Aanplanten als 16-18, ho</p>	Betula (cultivar naar keuze en inheems)	Berk	ca. 8 stuks
Quercus robur	Zomer eik	80 %																																
Betula pendula	Berk	10 %																																
Acer campestre	Veldesdoorn	10 %																																
Quercus robur	Zomer eik	80 %																																
Betula pendula	Berk	10 %																																
Acer campestre	Veldesdoorn	10 %																																
Quercus robur	Zomer eik	80 %																																
Betula pendula	Berk	10 %																																
Acer campestre	Veldesdoorn	10 %																																
Betula (cultivar naar keuze en inheems)	Berk	ca. 8 stuks																																
PLANTVERBAND	<p>Aanplanten als groep (wildverband).</p>	<p>Aanplanten als groep (wildverband).</p>	<p>Aanplanten als groep (wildverband).</p>	<p>Aanplanten in rij afstand h.o.h ca. 7-8 meter</p>																														

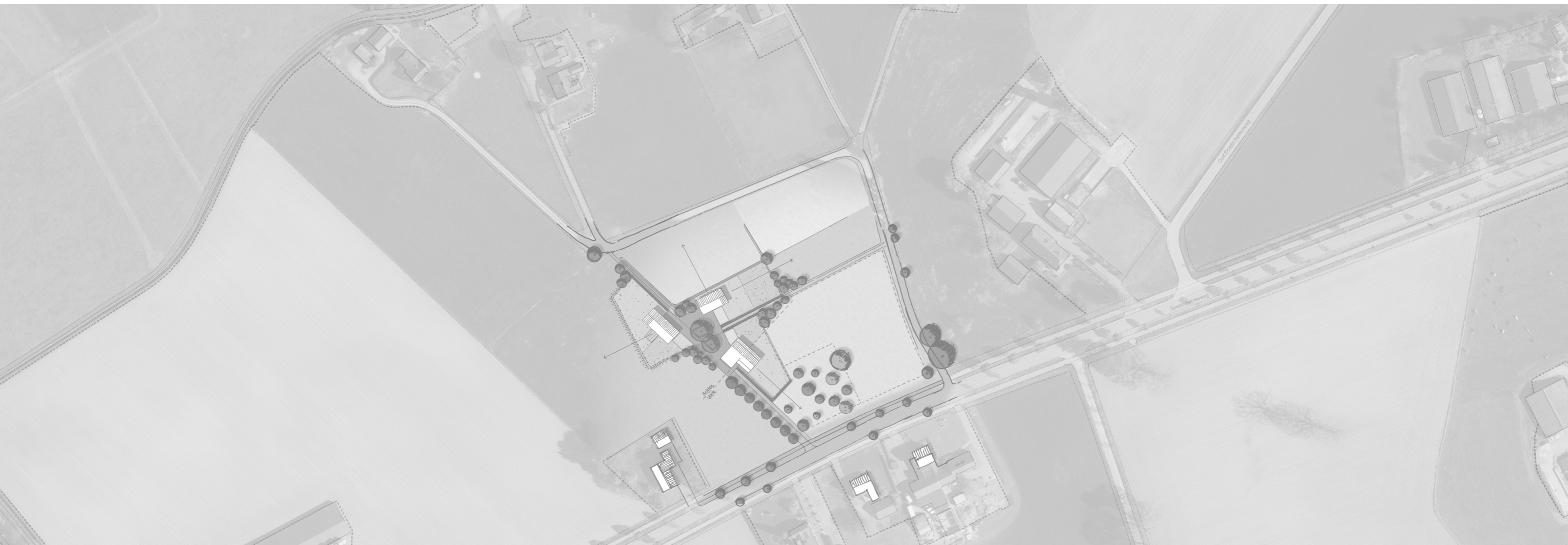
BEPLANTING

LANDSCHAPSELEMENT	 <p>erfbomen</p>		 <p>solitair</p>		 <p>boomgaard</p>		 <p>hagen</p>	
AANPLANT	<p>Op het erf worden twee kastanjabomen aangeplant. Deze vormen een markant en centraal punt op het erf.</p>		<p>Op de perceelsgrens wordt een eik aangeplant als markering van de percelen en de greppel.</p>		<p>Aanplant boomgaard met fruitbomen, bij voorkeur hoogstam. Soort naar keuze. Variatie is gewenst.</p>		<p>Voor de aanplant van hagen wordt een meidoornhaag voorgesteld. Dit past goed in het landschapelijke beeld.</p>	
SOORT/AANTAL	<p>BOMEN Aesculus hippocastanum Paardenkastanje 2 stuks Aanplanten als 16-18, ho</p>		<p>SOLITAIR Quercus petraea Winter eik 1 stuk Aanplanten als 14-16</p>		<p>BOOMGAARD Malus (cultivar naar keuze) Appel - stuks Pyrus (cultivar naar keuze) Peer - stuks Prunus (cultivar naar keuze) Kers - stuks Prunus (cultivar naar keuze) Pruim - stuks of 'vergeten' soorten als Mespilus (cultivar naar keuze) Mispel - stuks Cydonia (cultivar naar keuze) Kweepeer - stuks Boomgaard totaal aantal bomen in het werk te bepalen, minimaal aantal 8 stuks. Aanplanten als 14-16</p>		<p>HAGEN Crataegus monogyna Meidoornhaag ca 810 stuks F1 26 m1 haag (10 stuks per meter) ca 260 stuks F2 35 m1 haag (10 stuks per meter) ca 350 stuks F3 20 m1 haag (10 stuks per meter) ca 200 stuks Aanplanten als wortelgoed, maat 80/100</p>	
PLANTVERBAND	<p>Aanplanten als solitair</p>		<p>Aanplanten solitair (vrijstaand)</p>		<p>Solitair (vrijstaand)</p>		<p>Aanplanten in dubbele rij, 10 stuks per meter, in driehoeksverband</p>	

BEPLANTING

<p>LANDSCHAPSELEMENT</p>			
<p>AANPLANT</p>	<p>Voor de aanplant van hagen wordt een meidoornhaag aanbevolen. Dit past goed in het landschappelijke beeld.</p> <p>Bloemrijk gras als inbedding van de privé tuin.</p> <p>De tuin wordt met gras ingezaaid.</p>		
<p>SOORT/AANTAL</p>	<p>HAGEN Crataegus monogyna Meidoornhaag ca 380 stuks</p> <p>F4 38 m1 haag (10 stuks per meter) ca 380 stuks</p> <p>Aanplanten als wortelgoed, maat 80/100</p>	<p>BLOEMRIJKGRAS Bloemrijkgrasmengsel, samenstelling nader te bepalen. Dit is afhankelijk van de persoonlijke voorkeur en van de bodemsamenstelling.</p> <p>G1 Inzaaien met bloemrijk mengsel: 330 m2</p> <p>G2 Inzaaien met bloemrijk mengsel: 175 m2</p> <p>G3 Inzaaien met bloemrijk mengsel: 150 m2</p>	<p>GRAS Speelgrasmengsel, samenstelling nader te bepalen.</p> <p>H1 Inzaaien met grasmengsel: 270 m2</p> <p>H2 Inzaaien met grasmengsel: 480 m2</p> <p>H3 Inzaaien met grasmengsel: 430 m2</p>
<p>PLANTVERBAND</p>	<p>Aanplanten in dubbele rij, 10 stuks per meter, in driehoeksverband</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>N.v.t.</p>

'Overzand'



DOETINCHEMSEWEG 11, KILDER