

Landschappelijke inpassing

juni 2019 | Gemeente Montferland

Melkweg 1 Beek



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

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 zuiden van het dorp Beek, nabij de grens van Duitsland bevindt zich het plangebied aan de Melkweg 1 te Beek. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de agrarische opstallen te slopen.

Op basis van de beleidsregel functieverandering wil de initiatiefnemer daarvoor een nieuwe woongebouw met twee wooneenheden met inpandige bijgebouwen terug bouwen. Verder wil de initiatiefnemer in de bestaande woning een extra zelfstandige wooneenheid en een nieuwe bijgebouw realiseren.

De gemeente Montferland beoordeelt het slopen van de bedrijfsgebouwen positief, en 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 ten zuiden van Beek.

Het plangebied wordt rondom begrensd door agrarische gebied in de vorm van grasland. Ten zuiden, op zo'n 150 meter loopt de landsgrens tussen Nederland en Duitsland. In het gebied zijn diverse agrarische bedrijven en het vakantiepark de Byvanck.



Situatie rond 1925 Melkweg (bron: Topografische atlas Gelderland)



Huidige situatie Melkweg (bron: Topografische atlas Gelderland)

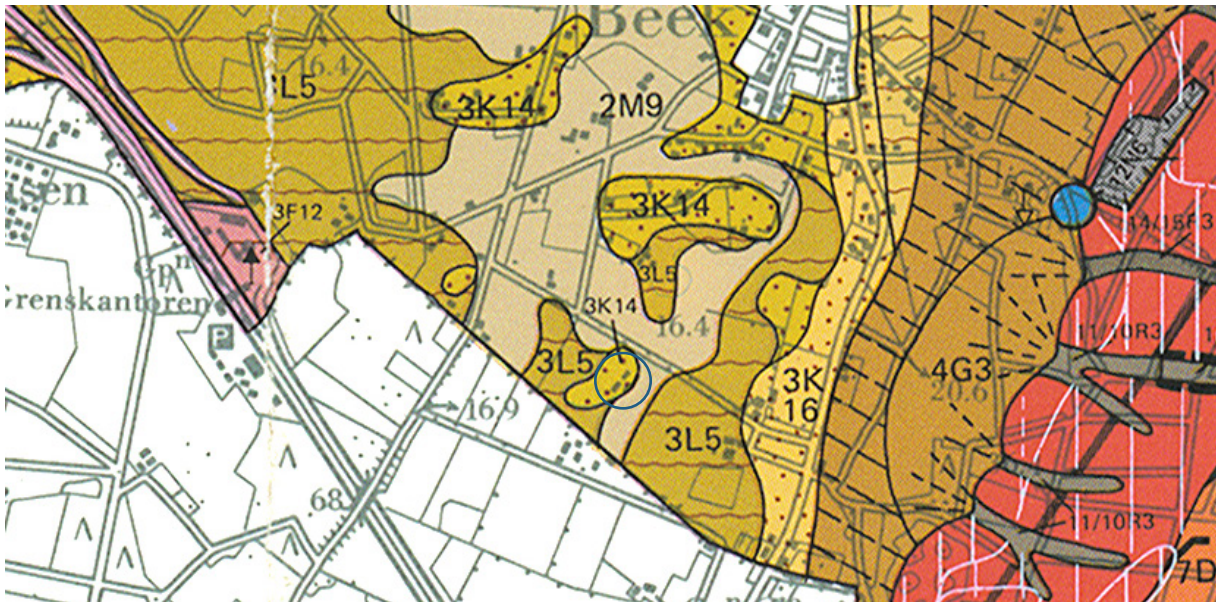
LANDSCHAPSANALYSE

Het erf is gelegen in het heideontginningenlandschap
aan de voet van de Montferlandsche Berg.

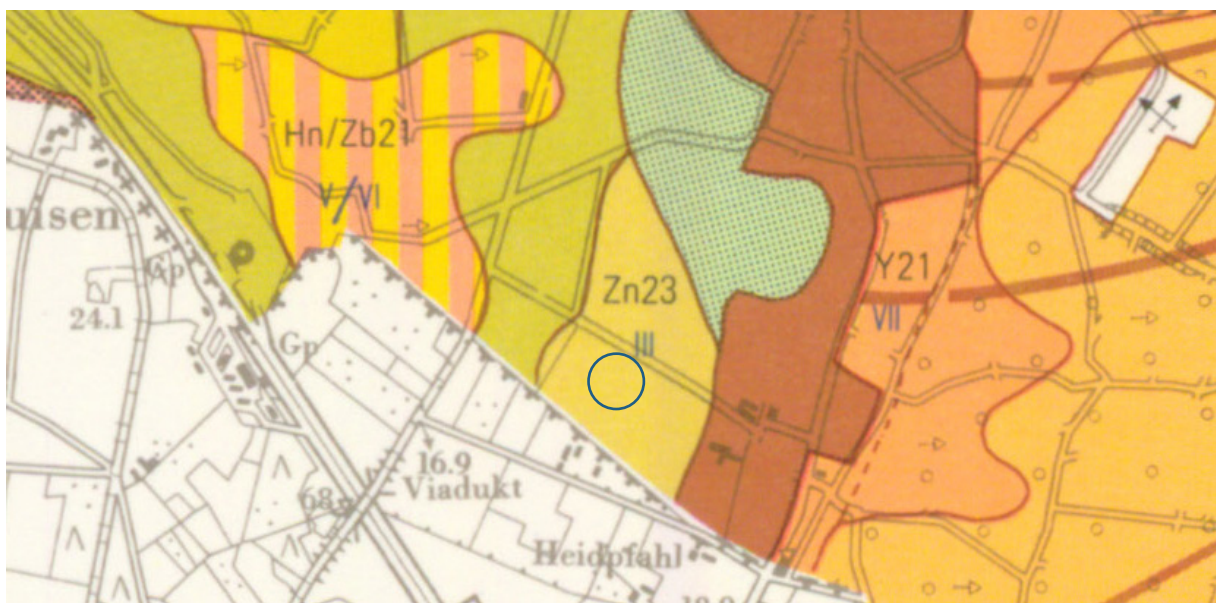
LANDSCHAP

Het erf ligt vlak bij de Duitse grens en het Montferland. Het ligt in het broeklandschap, een jonge ontginning dat zich kenmerkt door rechte lijnen en blokvormige percelen. De locatie zelf is een oude bebouwingslocatie, ontstaan aan een hoger gelegen dekzandkopje in de (natte) heide. Op oude kaarten ligt de bebouwing aan de rand van de ronde omzoomde kamp en bestaat de Melkweg nog niet. Met de ontginning van de broekgebieden is die structuur volledig verdwenen en is het erf opgegaan in de rechthoekige ontginning. Het van oorsprong kleinschaliger ontginningslandschap is nu open met grote kavels.

De boerderij ligt op enige afstand van de Melkweg en is met het voorhuis georiënteerd op de weg. Het erf was ook lange tijd vanaf de Duitse zijde ontsloten. Het achterhuis is georiënteerd op de voormalige kamp. De oude kern van het erf met kapschuur en een open ruimte ligt aan het achterhuis van de boerderij. Het erf heeft zich met de grote veeschuur ontwikkeld richting de Melkweg. Deze staat aan de noordwestzijde van de boerderij, tussen de oude kern en de weg. De boerderij met mansarde kap en herkenbare gevelindeling heeft een karakteristieke uitstraling en een groene open ruimte voor het voorhuis met vrij uitzicht richting de weg. Het geheel vormt samen met de stevige erfbeplanting één ensemble.



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

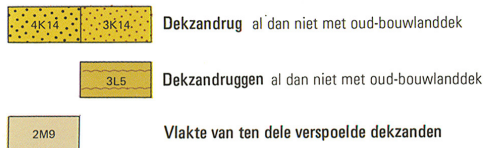


Bodemkaart (bron: Stichting voor bodemkartering)

GEOMORFOLOGIE

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug (3K14) al dan niet met oudbouwlanddek.

legenda vormeenheden



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.

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 in het heideontginningelandschap staan hieronder opgenoemd.

Aan het lint gelegen erven: transparantie

Aanplant van gebiedseigen beplanting dient op minimaal één zijde van de kavel plaats te vinden door middel van transparante beplantingen. Door het toevoegen van transparante beplantingen blijft er zicht op het achterliggende open landschap.

Diep op het perceel gelegen erven: variatie in beslotenheid

Aanplant van een bomengroep/bosperceel is het uitgangspunt. Hierdoor krijgt het erf een achtergrond en ligt het niet kaal in het landschap.

Erfbeplanting Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel (als achtergrond van het erf) of transparante beplanting (voor aan het lint gelegen erven).

Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel zijn bijvoorbeeld: Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els en Boswilg. Voor de woonzone is de keuze bijvoorbeeld: Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengaard) en Fruitbomen.

Bovenstaande soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.



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.
- De 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.



één bouwlaag met kap. Samenhangend kleur- en materiaalgebruik

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 beeldbepalend 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 hebben de voorkeur.



BESTAANDE BEPLANTING
MET STREEKEIGEN BEPLANTING
O.A. MEIDOORN, SLEEDOORN

BESTAA
HANDHA
VERWIJ

BESTAANDE EIKEN HANDHAVEN
VOORZIEN VAN GRAS

ZICHT OP
OPEN LANDSCHAP

NIEUW TE BOUWEN WOONGEBOUW
MET 2 WOONEENHEDEN (400 M³)
MET 50 M² INPANDIG BIJGEBOUW

HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD
MET O.A. APPELS, PEREN
EN PRUIMEN

NIEUW TE BOUWEN
KAPSCHUUR 100 M²

KNOT
LANGS

KNIP- EN SC
CA. 1.20 ME

NIEU
OP G

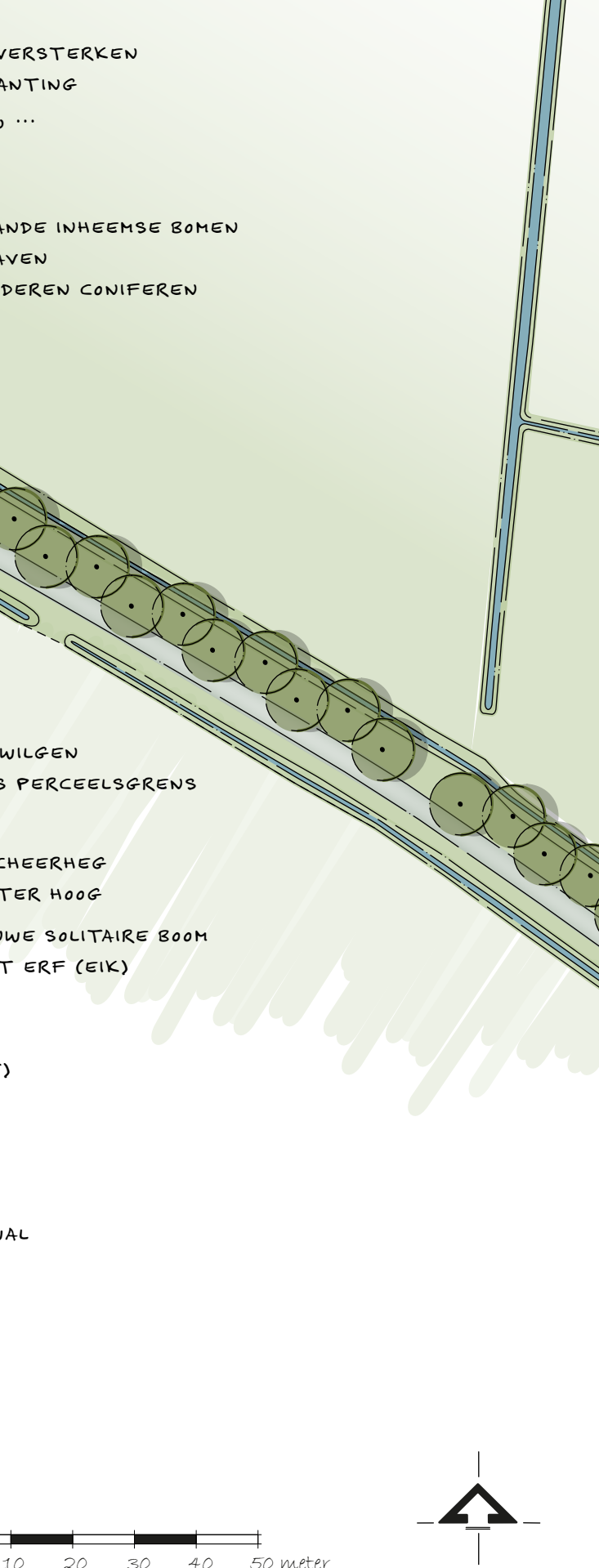
NIEUWE
SOLITAIRE BOOM (WALNoot)

ZICHT OP
LANDSCHAP EN STUW

BEHOUDEN BESTAANDE
HOOFDWONING EN EXTRA
ZELFSTANDIGE INWONING

BESTAANDE HOUTWAL
VERSTERKEN MET STREEKEIGEN
ONDERBEPLANTING
EVZ-MODEL DAS





HET PLAN

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

LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING

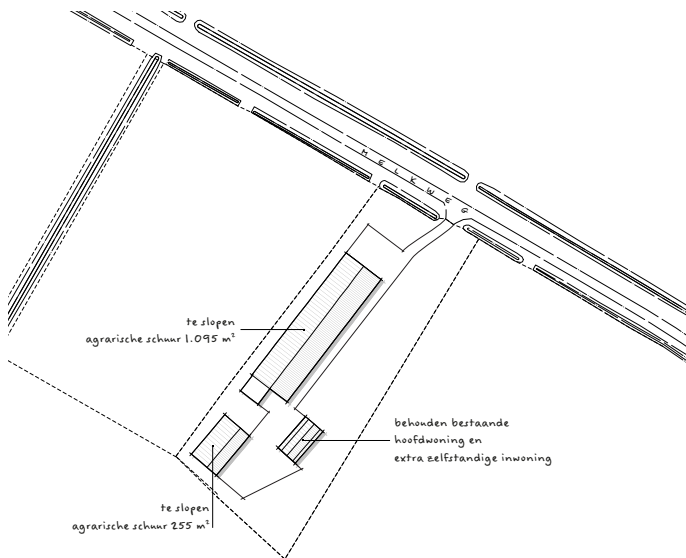
Het boerenerf maakt onderdeel uit van het heideontginningenlandschap die zich kenmerkt door de blokverkavelingen en de openheid met de typische bomenlanen. Het nieuwe erf is informeel ingericht met aan de voorzijde een lage knip- en scheerheg (1.20 meter) en hoge knip- en scheerheggen daar waar privacy gewenst is. Samen met een markante solitaire eik op het erf completeren het gezamenlijke erf.

Op de kavels zijn verschillende bomen en houtsingels toegepast. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde onder de bestaande eikensingel die voornamelijk uit boomvormers bestaat is onderbeplanting toegepast. De onderbeplanting zorgt dat het bouwvolume visueel deels wordt onderbroken en andersom vanaf de weg privacy wordt geboden aan het nieuwe woongebouw. Op beide erven staat een markante

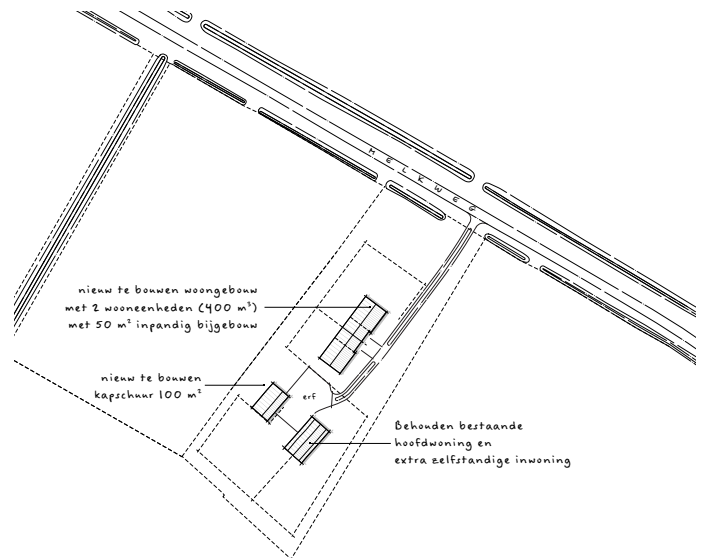
solitaire boom als accent (bijvoorbeeld een walnoot). Aan de achterzijde van de woningen staan houtsingels die voor beschutting en geborgenheid zorgen. Verder blijven de bestaande eiken op de tuingrens behouden. Deze bomen geven diepte aan de tuin en zicht op het open omringende agrarische landschap. Ten westen van de hoofdwooning komt een klein fruitboomgaard met zicht op het landschap. De toegepaste landschappelijke elementen betreffen allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen en houtopstanden.

ONTSluitING

De huidige toegangsweg wordt verplaatst richting het oosten. Oorspronkelijk lag hier de toegangsweg naar de boerderij. Het verleggen van deze weg zorgt voor een betere ruimtelijk opzet van het nieuwe erf. Via een karrespoor komt men op het centrale erf. Het erf is hier bewust open gelaten, alleen een knip- en scheerheg, zorgt voor een zichtrelatie met het open landschap en de stuwwal (Bergherbos). De verharding zal bestaan uit (authentieke) gebakken klinkers of halfverharding. Het parkeren zal plaatsvinden op centrale erf. Er zijn minimaal 6 parkeerplaatsen nodig.



Bestaande bebouwingssituatie in de vorm van een woonhuis met agrarische stallen



Nieuwe bebouwingssituatie in de vorm van een boerenerf

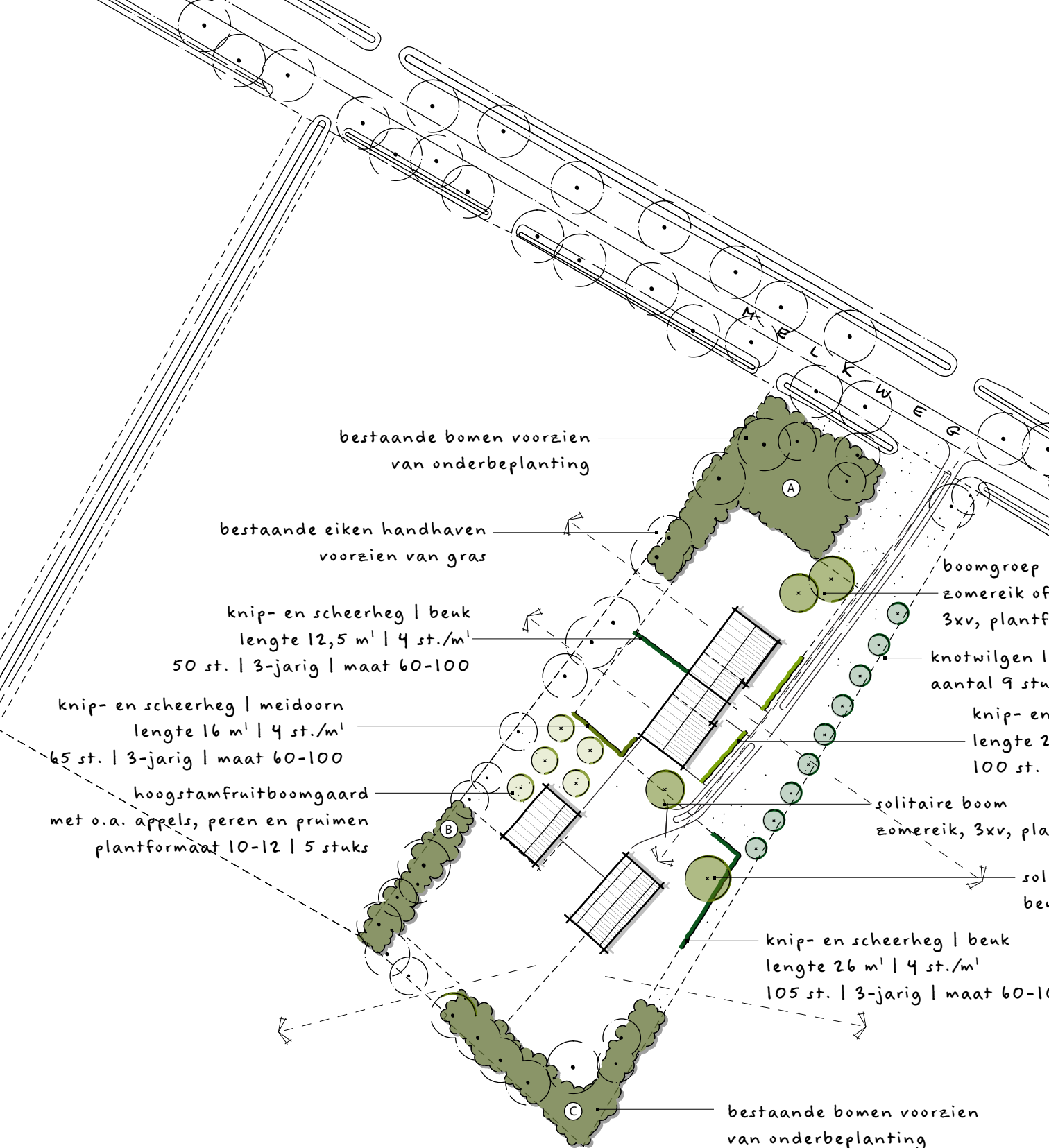
BEBOUWING

De huidige situatie bestaat uit een hoofdwooning met enkele agrarische opstallen. In totaal wordt er 1.320 m² aan agrarische gebouwen gesloopt:

1. 225 m² agrarische schuur
2. 1.095 m² agrarische schuur

In de nieuwe situatie zal er een nieuwe kapschuur nabij de huidige woning en op de locatie van grote agrarische schuur een nieuw woongebouw met twee wooneenheden gerealiseerd worden:

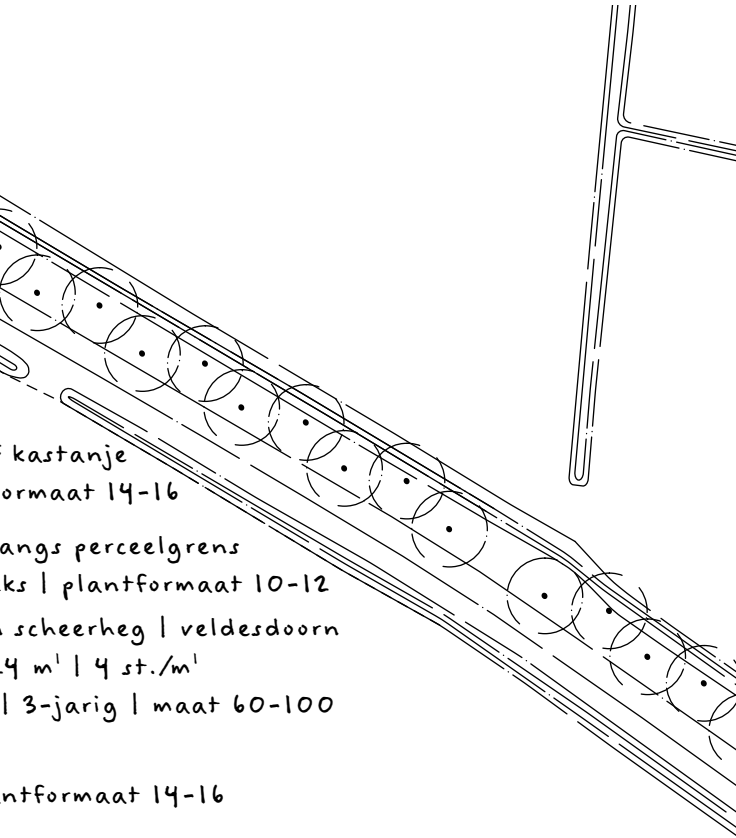
1. Een kapschuur van 100 m²
2. Een woongebouw met twee wooneenheden van 400m³ en ieders 50 m² inpandig bijgebouw.



- B: 75 st. bosplantsoen, opp. 160m²
 15 st. vuilboom, 3-jarig, maat 60-100
 25 st. krent, 3-jarig, maat 60-100
 10 st. geoorde wilg, 3-jarig, maat 60-100
 10 st. hazelaar, 3-jarig, maat 60-100
 15 st. Gelderse roos, 3-jarig, maat 60-100

A: 265 st. bosplantsoen, opp. 600m²

- 60 st. zwarte els, 3-jarig, maat 60-100
- 40 st. vuilboom, 3-jarig, maat 60-100
- 60 st. krent, 3-jarig, maat 60-100
- 25 st. geoorde wilg, 3-jarig, maat 60-100
- 40 st. hazelaar, 3-jarig, maat 60-100
- 40 st. Gelderse roos, 3-jarig, maat 60-100



kastanje
ormaat 14-16

angs perceelgrens
ks | plantformaat 10-12
scheerheg | veldesdoorn
4 m' | 4 st./m'
| 3-jarig | maat 60-100

ntformaat 14-16

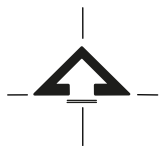
itaire boom
nk, 3xv, plantformaat 14-16

00

C: 135 st. bosplantsoen, opp. 300m²

- 30 st. vuilboom, 3-jarig, maat 60-100
- 40 st. krent, 3-jarig, maat 60-100
- 15 st. geoorde wilg, 3-jarig, maat 60-100
- 20 st. hazelaar, 3-jarig, maat 60-100
- 30 st. Gelderse roos, 3-jarig, maat 60-100

10 20 30 40 50 meter



BEPLANTINGSPLAN

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

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 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- en uitkijkplaats 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, 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.

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