



Erfinrichtingsplan

Achtersloot 160



Maart 2015



BügelHajema
Plek voor ideeën

1 *Inleiding*

1.1 **De opgave**

1.2 **Leeswijzer**

2 *Landschappelijke context*

3 *Karakterschets erven aan de Achtersloot*

4 *Erfinrichtingsschets*

5 *Erfinrichtingsplan*

5.1 **De erfopbouw: een actief en passief gedeelte**

5.2 **Kwaliteitsimpuls huis- of boerenboomgaard**

5.3 **Beplantingssoorten bomen**

5.4 **Beplantingssoorten struiken en haag**

5.5 **Kwaliteitsimpuls bebouwingsensemble**

6 *Referentiebeelden*

Colofon

1 Inleiding

Dit erfinrichtingsplan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, die betrekking heeft op het perceel aan de Achtersloot 160.

1.1 De opgave

De eigenaar van het perceel is voornemens om een bedrijf aan huis op te richten in combinatie met een B&B/guesthouse. De nevenactiviteiten zijn noodzakelijk om inkomsten te genereren, waardoor het mogelijk wordt om de monumentale boerderij, brug en bijbehorende schuren als ensemble-waarde te kunnen behouden.

Met deze initiatieven wordt echter een groter oppervlakte gerealiseerd voor nevenactiviteiten dan is toegestaan vanuit het geldende bestemmingsplan. De gemeente IJsselstein heeft aangegeven medewerking te willen verlenen, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het erf in het landschap.

Dit erfinrichtingsplan geeft aan op welke wijze er een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt, zodat er sprake is van een sterkere samenhang tussen erf en landschap.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft bondig weer in welk landschapstype de Achtersloot 160 gelegen is. De karakteristieke landschappelijke waarden vormen het uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering tussen het erf en het landschap.

In hoofdstuk 3 wordt er een karakterschets van de aangrenzende erven aan de Achtersloot gegeven door middel van beelden. Deze beelden kunnen dienen als referentie voor de uitstraling van het erf aan de Achtersloot 160.

Hoofdstuk 4 toont de erfinrichtingsschets. De nadere toelichting van deze schets volgt in hoofdstuk 5 waarin aangegeven is op welke wijze een kwaliteitsimpuls geleverd wordt.

Tot slot is er door middel van referentiebeelden in hoofdstuk 6 een verduidelijking en sfeerimpressie gegeven van de te ontwikkelen kwaliteitsbijdrage.

Landschappelijke context 2

Het plangebied, de Achtersloot 160, is gelegen op een oude stroomrug van de Hollandse IJssel. De Achtersloot vormt de voet van deze oeverwal. Op deze hogere delen komen van oudsher al oude erven voor. Deze lagen verspreidt aan de voet van de oeverwal op de overgang van de hoge naar de lage gronden. Ten westen van de oude stroomrug is sprake van een waard. Een waard is een vlak land in het rivierengebied. Het wordt gebruikt als open weidelandschap. Het natte karakter is goed te zien aan de strokenverkaveling, haaks op de Achtersloot.



Reliefkaart (rode cirkel is Achtersloot 160)



1880



1930



1980



1990

Karakteristieke landschappelijke waarden van de oude stroomruggen van de Hollandse IJssel zijn*:

- Slingerende wegen.
- Mozaiek van akkers, weiden, bosjes en boomgaarden.
- Variërende verkaveling.
- Oude monumentale boerderijen met gedetailleerd woonhuis en erf.
- Dijk met open lint op afstand van de rivier.

* bron: Gebiedskatern Groene Hart. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Provincie Utrecht, 2011.

3 Karakterschets erven aan de Achtersloot



Luchtfoto



Boomgaard



Halfverharding



Luchtfoto



Inrit begeleidt door lage hagen



Boomgaard



Luchtfoto



Boomgaard omgeven door hekwerk



Boomgaard



Luchtfoto

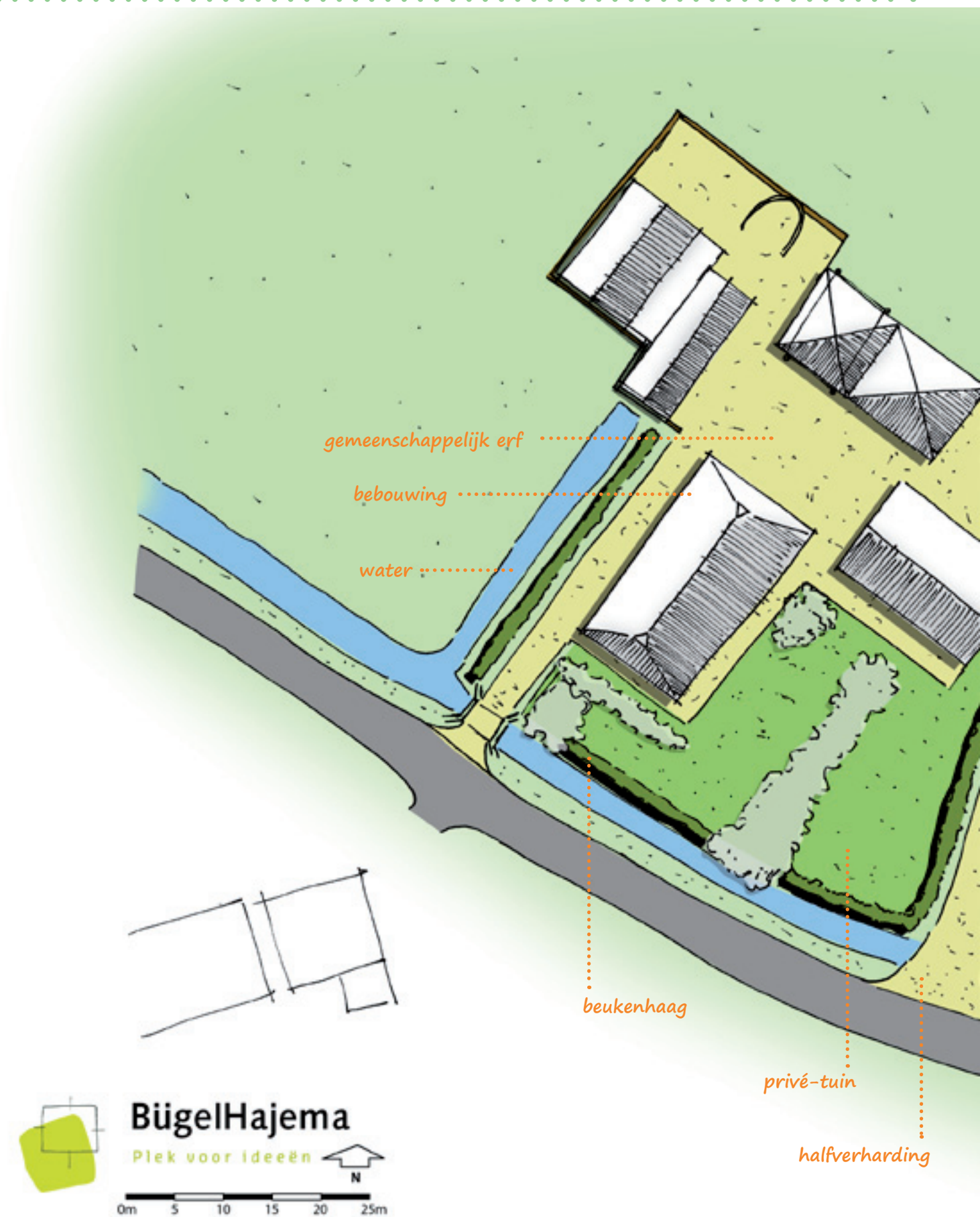


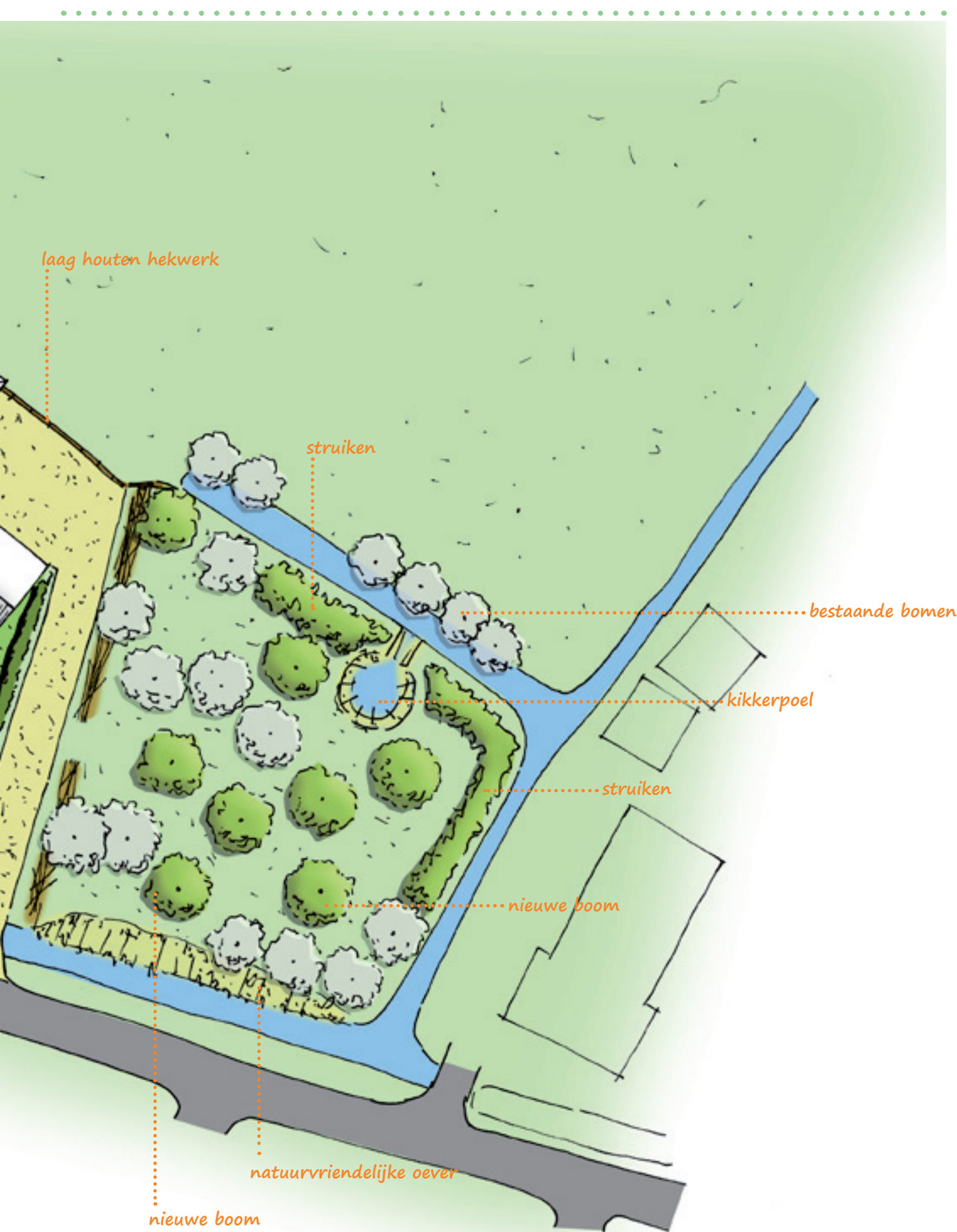
Overgang boomgaard naar open landschap



Boomgaard

4 Erfinrichtingsschets





5 Erfinrichtingsplan

5.1 De erfopbouw: een actief en passief gedeelte



De toekomstige erfsituatie gaat uit van een scheiding in een actief gedeelte (west) en een passief gedeelte (oost).

Het actieve gedeelte

Dit gedeelte bestaat uit de bebouwing die rondom een gemeenschappelijk erf gelegen is. In deze bebouwing is sprake van diverse functies, zoals wonen (oude boerderij), bed&breakfast (oude koeienstal), bedrijvigheid (hooimijt) en stalling (garages). Kernkwaliteit voor dit gedeelte is de cultuurhistorische sfeer van het oude erf. De noodzakelijke ingrepen aan de bebouwing (onderhoud/herstel en geschikt maken aan de nieuwe functies) worden met gevoel voor de originele uitstraling van het erf gedaan. Samenhang tussen de bebouwing is daarbij belangrijk. Aan de voorzijde en zijkant van de oude boerderij is sprake van een privé-tuin. Deze wordt omlijst door een beukenhaag. Hierdoor is de relatie met dit deel van het erf sterker, omdat voor de invulling van de boomgaard (het passieve gedeelte) een meer natuurlijkere vormgeving centraal staat.

Het passieve gedeelte

Een huis- of boerenboomgaard is karakteristiek voor deze omgeving en heeft zodoende een hoge natuurlijke en landschappelijke waarde. Daarnaast is het een aangenaam rustpunt voor bezoekers en bewoners aan de Achtersloot 160. Voor de invulling van de boomgaard is gekozen voor een meer natuurlijke uitstraling. Hierbij wordt gelet op het aanplanten van soorten die een hoge ecologische waarde hebben. De toekomstige invulling van de boomgaard betekent een grote winst voor de natuur en zal dan ook zeer interessant zijn voor vogels, (kleine) zoogdieren, insecten, amfibieën en mensen! In de volgende paragraaf is dit nader toegelicht.

Erfverharding

De inrit die in het midden van het perceel gelegen is vormt een duidelijke scheiding tussen het actieve en passieve gedeelte. Door aan weerszijden van de inrit beplanting toe te voegen wordt deze grotendeels uit het oog onttrokken. Daarnaast zal de ondergrond bestaan uit een halfverharding. Dit draagt bij aan de natuurlijke sfeer rondom de boomgaard en zorgt ervoor dat regenwater makkelijk in de ondergrond kan worden opgenomen.

5.2 Kwaliteitsimpuls huis- of boerenboomgaard

Aan het erf is een huis- of boerenboomgaard gelegen. Huis- en boerenboomgaarden komen overal in het land voor, maar vooral in het rivieren- en veenweidegebied. Op de oude stroomrug van de Hollandsche IJssel is deze boomgaard dan ook een karakteristiek element behorende bij de erven. Een huisboomgaard onderscheidt zich van een productieboomgaard door de kleinere omvang en grotere verscheidenheid aan soorten en rassen. De kwaliteitsimpuls bestaat uit het vergroten van de verscheidenheid aan soorten in de boomgaard. Hierdoor krijgt deze een hogere ecologische betekenis en een fraaiere uitstraling. De volgende ingrepen leveren deze kwaliteitsverbetering:

Verdichting bomenbestand

De bestaande boomgaard is vrij diffuus en bestaat voornamelijk uit fruitbomen (appels en peren). De bestaande boomgaard wordt sterker verdicht door enkele nieuwe vrijstaande bomen toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan traditionele soorten die van oudsher vaak te vinden zijn in boomgaarden, zoals: de okkernoot, de rode beuk en de kerspruim.

Omringende beplanting

Aan de noord- en oostzijde van de boomgaard worden struiken aangeplant. Deze dienen als beschutting tegen de wind en leveren een natuurwinst. Daarbij wordt gelet op soorten die bessen of zaden dragen, zoals de Gelderse roos, lijsterbes of vlier.

Houtril / Takkenwal

Aan de zijde van de inrit wordt een houtril (takkenwal) opgeworpen waartussen het snoeiafval van de boomgaard geworpen kan worden. Deze houtril heeft een hoogte tussen de 0,50 en 1,50 meter. Om te zorgen voor een strakke netjes uitzijnde ril worden aan weerszijden staken in de grond gezet. De houtril vormt een beschutte woon- en voortplantingsgelegenheid voor kleine zoogdieren zoals egels, wezels en muizen. Daarnaast heeft deze waarde voor vogels, insecten en amfibieën en vormt het een mooi contrast met de beukenhaag aan de andere zijde van de inrit rondom de privé-tuin.

Natuurvriendelijke oever en kikkerpoel

Aan de zuidzijde van de boomgaard is sprake van een flauw talud van de waterloop. Dit biedt de mogelijkheid om een ruige vegetatie tot bloei te laten komen, die bijdraagt aan de ecologische waarde van de boomgaard.

Net zoals een meer natuurvriendelijke oever draagt een kikkerpoel bij aan de ecologische betekenis van de boomgaard. Rondom de kikkerpoel is ook sprake van een flauw talud, zodat ruige vegetatie tot ontwikkeling kan komen.



Dichtheid huidige boomgaard



*Referentiebeeld dichtheid boomgaard
(onderlinge plantafstand min. 5m en max. 10m)*

5 Erfinrichtingsplan

5.3 Beplantingssoorten bomen

Juglans regia - Okkernoot

- Gebruik: Van oudsher bij boerderijen.
- Hoogte: 15-18 meter hoog.
- Kroon: Breed en laag.
- Blad: Oneven geveerd en heldergroen.
- Vrucht: De bekende eetbare walnoten.
- Bodem: Diep, open en liefst lemige bodem.



Fagus sylvatica 'Rohanii' - Rode beuk

- Gebruik: Goede parkboom of solitair.
- Hoogte: Relatief kleine beuk, 12-14 meter.
- Kroon: Compact.
- Blad: Donker bruinrood blad, loopt helderrood uit.
- Vrucht: Kleine beukenootjes
- Bodem: Nie te nat, goed doorlatende humusrijke bodem.



Prunus cerasifera 'Nigra' - Kerspruim

- Gebruik: Inheems
- Hoogte: 6-8 meter.
- Kroon: Ovaal tot rond.
- Blad: Roodbruin blad.
- Bloemen: Roze bloemen in Maart-April.
- Vrucht: Zelden donkerrode vruchtjes.
- Bodem: Vruchtbare en vochthoudende bodems.



5.4 Beplantingssoorten struiken en haag

Viburnum opulus - Gelderse roos

- Gebruik: Komt vrijwel overal in Nederland voor.
- Hoogte: Tot 3,5 meter.
- Bloei: Mei-Juni.
- Blad: Handvormig ingesneden blad met meestal drie lobben.
- Vrucht: Steenvruchten met platte pit of steenkern omgeven door vruchtvlees.
- Bodem: Groeit op vrijwel alle bodemsoorten (behalve op zeer arme zand- en veengronden).



Sambucus nigra - Gewone vlier

- Gebruik: Regelmatige aanplant en vaak gebruikt als sierstruik.
- Hoogte: 3 tot 4m, maar kan uitgroeien tot hoge boom.
- Bloei: Witte schermen van vijftallige bloemen in Mei-Juli.
- Blad: Enkel- of dubbel geveerd. Tegenoverstaand.
- Vrucht: Blauwzwarte, eetbare steenvruchten.
- Bodem: Veel voorkomende struik zonder voorkeur voor een bepaalde grondsoort.



Sorbus aucuparia - Wilde lijsterbes

- Gebruik: Ecologisch waardevolle soort.
- Hoogte: Kleine boom van 12-15m.
- Bloei: Roomwitte platte bloemschermen in Mei-Juni.
- Blad: Oneven gepaarde samengestelde bladeren.
- Vrucht: Felgekleurde oranje of rode schijnvruchten.
- Bodem: Voedselarme zand-, veen en leembodems.



Fagus sylvatica - Beuk

- Gebruik: Veel gebruikte soort voor hagen (bladhoudend).
- Hoogte: Grote boom (soms meer dan 30m).
- Bloei: Kleine bloemen in April.
- Blad: Eirond of langwerpig eirond, met een ondiep soms sterk golvende en lichtgetande bladrand.
- Vrucht: Eetbare driekantige notjes.
- Bodem: Leemhoudende en kalkrijke bodems en zandgronden.



5 Erfinrichtingsplan

5.5 Kwaliteitsimpuls bebouwingsensemble

Uitstraling van de schuren op het westelijke deel van het perceel



De schuren hebben niet dezelfde kwalitatieve uitstraling vergeleken met de andere bebouwing op het erf en zijn goed zichtbaar vanaf de Achtersloot. De maat en schaal van de beide schuren zijn echter beperkt en beide schuren zijn op afstand van de Achtersloot gelegen. De uitstraling van het erf wordt vanuit het westen dan ook vooral bepaald door de oude boerderij.

Het toevoegen van beplanting rondom deze bebouwing heeft een beperkte meerwaarde voor het gehele erf en functioneert meer als 'schaamgroen'. Logische landschappelijke lijnen (zoals een sloot) ontbreken hier waardoor de beplanting vreemd gepositioneerd staat. Het voorstel is dan ook om in plaats van beplanting toe te voegen, de bakstenen schuur beter te laten aansluiten bij de sfeer van het bebouwingsensemble.

Concreet betekent dit dat de uitstraling van de schuur aangepast wordt op de uitstraling van de hooimijt (atelierruimte). Dit kan door het toepassen van hout in dezelfde donkere kleur als die van de hooimijt. Beide gebouwen zijn rondom het gezamenlijke erf gelegen, waardoor de eenheid sterker wordt. Daarnaast onderscheiden deze gebouwen zich dan sterker van de oude boerderij. De oude boerderij wordt daardoor nog beeldbepalender.

Aankleding van de parkeerplaats



Door het gebruik van halfverharding straalt het erf een informele sfeer uit. De parkeergelegenheid past zich hierop aan. Het is niet de bedoeling om een deel van het erf de uitstraling van een parkeerplaats te geven. Ten oosten van de hooimijt waar gelegenheid is voor parkeren, is sprake van een zeer groene voorgrond door de kwaliteitsverbetering van de boomgaard. Door het toevoegen van lage hagen, een houtril en extra bomen wordt het zicht op deze ruimte vrijwel geheel ontnomen. Daarnaast is er aan de achterzijde reeds sprake van enkele wilgen als begeleiding van de sloot en is het zicht op eventueel geparkeerde auto's beperkt (de afstand vanaf de Zuid IJsseldijk bedraagt 400 m).

Houtril / Takkenwal



Natuurvriendelijke oever



Kikkerpoel





Opdrachtgever

de heer Van Hartingsveldt

Notitie

Frank Fähnrich
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Wim Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

751.11.01.00.00

BügelHajema Adviseurs BV
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45
Telefax: (033) 461 14 11
Email: amersfoort@bugelhajema.nl
Internet: www.bugelhajema.nl

