

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN WITZAND 1 TE BARCHEM



Landschapsplan

Opdrachtgever: Solteko BV

Maart 2021

Opgesteld door BA. J. Cundall


Erf- en landschapsontwerp

(GE)BOUWEN OP HET ERF

Witzand 1, Barchem

Aanleiding

Het erf aan de Witzand te Barchem is één van een cluster van 3 erven: van oudsher Nieuwenhuis, Smeenk en Harmelink genoemd. Op het erf Nieuwenhuis, of te wel Witzand 1, heeft de kans zich aangediend om de oude gebouwen te slopen en twee nieuwe wooneenheden voor in de plaats te bouwen. De woningen zullen één bouwvolume vormen met een dubbele kap. Beide woningen worden voorzien van een schuur.

Het te herinrichten erf dient zich in de omgeving te passen en zich aan te sluiten op de kenmerken van het landschap waarin het ligt. Om tot een landschappelijke inpassing te komen worden de volgende punten in acht genomen:

- De abiotische omstandigheden van het plangebied;
- De historische ontwikkeling van het landschap en de daar uitvloeiende landschapstype;
- Het gemeentelijke beleid;
- Het wooncomfort van toekomstige bewoners, waaronder energie-neutraal bouwen.

Dit rapport verdiept zich in deze uitgangspunten en voegt ze samen tot een ruimtelijke inpassing. Deze wordt vastgelegd in een schetsontwerp en een beplantingsplan.

De gesloopte gebouwen

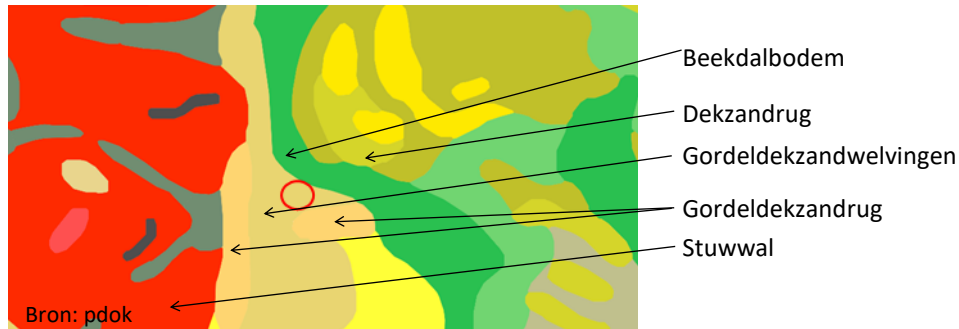
De gebouwen op het erf zijn reeds gesloopt, de gesloopte gebouwen worden hieronder in kaart gebracht.



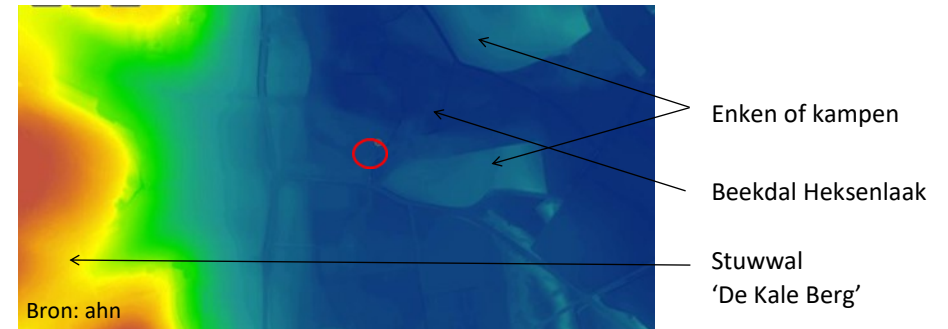
DE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP

Van bodem naar topografie

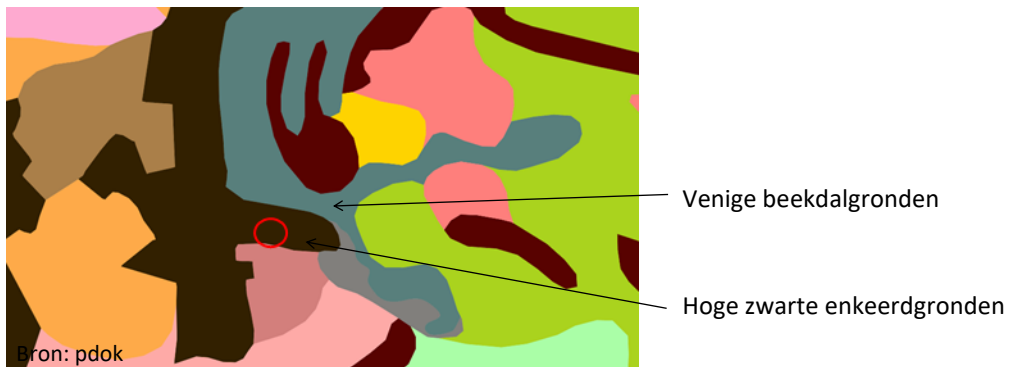
Geomorfologische kaart



Hoogte kaart



Bodem kaart



Topografische kaart circa 1905



Oorspronkelijk kwamen ontwikkelingen in het cultuurlandschap tot stand vanuit de natuurlijke, abiotische omstandigheden. De relatie tussen landgebruik en bodem was vanzelfsprekend sterk. In het plangebied wisselt de geologie op korte afstand zich sterk af, en dit zien we terug in de diversiteit aan landschapstypes en landschapselementen. De kaart van 1905 brengt deze duidelijk in beeld. Ten westen van het te herinrichten erf ligt de stuwwal 'De Kale Berg'. De kern van de stuwwal is bebost. De gloeiende flanken van de stuwwal zijn daarentegen open van karakter. Aan de voet van de stuwwal loopt de kwelbeek de Heksenlaak. De beekloop is terug te zien op de geomorfologische kaart als een beekdalbodem, en op de bodem kaart als venige beekdal gronden. In het beekdal bevindt zich een grillig patroon van weilanden. Verspreid langs het beekdal liggen (gordel)dekzandruggen. Deze hoger gelegen stukken gronden zijn van oudsher de akkers; de zogenaamde enken of kampen. Ook op de gloeiende flanken van de stuwwal werd akkerbouw gepleegd. Het akkerbouw is op de bodemkaart veelal terug te zien als hoge zwarte enkeerdgronden. Het te herinrichten erf ligt in feite op de overgang tussen stuwwal en beekdal, onderaan de open gloeiende flanken.

DE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP

Het cultuurlandschap

Topografische kaart circa 1905



- Enken of kampen
- Beekdal Heksenlaak
- Stuwwal
'De Kale Berg'

Topografische kaart circa 1950



Huidige topografische kaart



De paarse pijl op de kaarten geeft de verbinding tussen het erf en de stuwwal aan.

De bebossing op de stuwwal is intact gebleven, en de flanken van de stuwwal hebben hun kenmerkende open karakter behouden. Het beekdal en de enken daarentegen zijn wel door de jaren heen veranderd. Houtwallen, bosschages, zandweggetjes en bomenrijen zijn verdwenen waardoor het beekdal en de enken een meer open karakter hebben gekregen. Het verschil tussen het meer kleinschalige landschap van de enken met de open flanken is dus verwaterd.

Het erf ligt onder aan de flanken van de stuwwal, op de overgang naar het beekdal. Het erf heeft van oudsher een sterke verbinding met de stuwwal; het staat in de verlenging van een open as die de stuwwal in strekt. De sterke verbinding tussen stuwwal en erf wordt op de kaarten aangegeven met een paarse pijl.

DE ONTWIKKELING VAN HET ERF

Situatie

Luchtfoto heden (bebouwing reeds gesloopt)



Bomen en struiken bevinden zich nabij de gebouwen en ook langs de perceelsgrenzen van het bouwvlak; het perceel is verder vrijwel kaal van begroeiing. Het open karakter van het perceel maakt dus onderdeel uit van de open as/flanken van de stuwwal.

Langs de oprit naar het erf Smeenk stond voorheen een rij dennen. Hierdoor werd de privacy van de bewoners gewaarborgd. Hoewel de erven als een cluster liggen, hebben ze elk een duidelijk afgebakend terrein.

De oprit splitst zich in twee; de oprit voor het erf Harmelink ligt als een tweede inrit aan de Witte Zand.



Links, net in beeld, een doodgaande peer; in het midden een markante kers; rechts een oude maar nog vitale peer. Deze laatste twee blijven behouden en worden gesnoeid.

Op het erf staan een aantal bomen waaronder walnoot, kers en peer. Een aantal van deze bomen zijn in hun laatste levensfase en hebben bovendien last van ziekte of droogte. Waar mogelijk worden de fruitbomen gesnoeid om de groei te bevorderen. Compensatie bomen worden op het erf geplant voor bomen die gekapt moeten.

Landschapsontwikkelingsvisie

Het te herinrichten terrein valt onder het deelgebied Lochemse Berg: een stuwwalkern in open landschap. De visie geeft aan dat de 'openheid van de enken op de flanken van de berg is een grote kwaliteit van het gebied: het gebied wordt daardoor optimaal beleefd'. In essentie streeft de landschapsontwikkelingsvisie naar:

- Behoud en accentuering van glooiende open enken (aan de flanken van de berg)
- Behoud openheid gebieden aan weerszijden van de berg

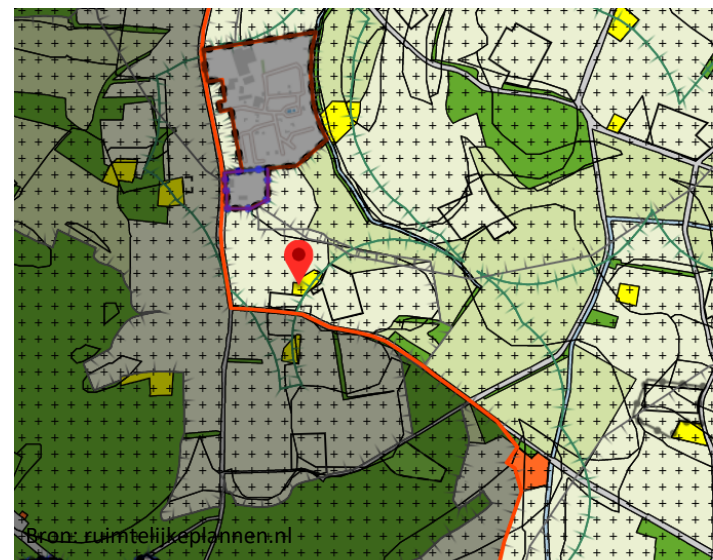


Deze foto is gemaakt vanaf het perceel richting de stuwwal. De foto laat zien de openheid die de landschapsontwikkelingsvisie wilt behouden.

Buitengebied Lochem

Het te herinrichten terrein heeft de gebiedsaanduidingen 'beekdallandschap' en 'essen en enken'. Ook dit beleid gaat uit van de open houden van essen en enken als uitgangspunt.

De kaart hieronder brengt het gebiedsaanduiding 'beekdallandschap' in beeld: de verlichte kleuren geven het gebied weer. Het perceel valt net binnen het beekdallandschap. Dit is te merken in het veld: omdat het perceel richting de stuwwal rekt heeft het erf en perceel een sterkere verbinding met de open flanken van de stuwwal dan het beekdal van de Heksenlaak. Ook van oudsher is dit het geval. (Daarentegen heeft het erf Harmelink wel een sterke relatie met het beekdal: de cluster van erven ligt echter op de overgang tussen de twee landschapstypes).



De verlichte kleuren: het beekdallandschap

Uitgangspunten nieuwe inrichting

Uitgangspunten vanuit het landschap

Zowel de geschiedenis, het huidige landschap als het gemeentelijke beleid vertellen in feite hetzelfde verhaal: de open flanken, waarop het perceel gericht is, open houden. Dit betekent de volgende voor de nieuwe inrichting:

- Begroeiing op het perceel zal zich beperken tot het bebouwde gedeelte.
- De gebouwen, in het bijzonder hun oriëntatie, dienen de al sterke relatie tussen de stuwwal en het erf te versterken. Zo wordt het landschap nog sterker beleefd.

Uitgangspunten vanuit duurzaam bouwen

De woningen worden duurzaam gebouwd. Dit heeft de volgende gevolgen voor de landschappelijke inrichting:

- De daken van de woningen zijn voorzien van zonnepanelen. De daken dienen daarom op het zuiden gericht te zijn.
- Ten behoeve voor de optimale werking van de zonnepanelen dienen bomen op afstand van de woningen te staan (of aan de noord kant).
- De schuren (en een gedeelte van de daken van de woningen) worden voorzien van een groene dak. Om deze reden zijn bomen vlak naast de schuren/ woningen onwenselijk.

Overige uitgangspunten

- Vanuit de gemeente dienen de woningen geschakeld te zijn; ze zullen één bouwvolume vormen. Voor elke woning wordt een schuur van 125m² gebouwd.
- De locatie van de inrit van het erf blijft behouden.
- De privacy van de bewoners dient gewaarborgd te zijn. De nieuwe inrichting zal zich voort breien op de huidige situatie; groepen of stroken van struiken en hagen zullen worden toegepast om privacy te creëren.
- De nieuwe aanplant zal uit inheemse soorten bestaan. Er zal een variëteit aan soorten geplant worden ter bevordering van een hoge biodiversiteit. Vervangende bomen worden aangeplant op het erf voor bomen die weggaan wegens doodgaan/verminderd vitaliteit of ten behoeve van de zonnepanelen.

Positie gebouwen

De geschakelde woningen met de daken gericht op het zuiden vinden een zelfsprekende locatie binnen de bouwkvael. De woningen zijn gericht op de stuwwal waardoor de relatie tussen het erf en de gloeiende flanken versterkt wordt. Bovendien hebben de toekomstige bewoners een geweldig uitzicht.

De schuren krijgen een functionele locatie op het erf en samen met de geschakelde woning vormen ze een prettig erf ensemble. De gebouwen zijn gerangschikt rondom een centraal, gezamenlijk erf. Deze is, in tegenstelling tot de open karakter van de westkant van het terrein, een besloten ruimte, omgrensd door verschillende nieuw te planten groene elementen.

Groene elementen

De nieuwe aanplant van bomen vindt plaats aan de noordzijde en de oostzijde van het erf waar de zonnepanelen geen last ervan zullen ondervinden. Vanaf de inrit gezien zullen de bomen op de noordgrens van het perceel op ten dure een groene achtergrond voor de woningen en schuur vormen; hierdoor worden de gebouwen in het landschap verankerd. Een fruitboomgaard komt op de plek van de voormalige boerderij en maakt onderdeel uit een centraal, gezamenlijk erf. Een nieuw te planten walnoot vindt een prominente plaats op het erf.

Een brede strook van inheemse struiken worden geplant om de privacy van de bewoners te waarborgen, en zullen de gebouwen verder in het landschap verankeren.

Doordat de groene elementen, op één eik naar, zich aan de oostkant van het perceel bevinden, blijft de openheid van het landschap gewaarborgd.



Impressie landschappelijke relatie. De woningen zijn sterk met de open flanken van de stuwwal verbonden. Groen beperkt zich tot de oostkant van het perceel om de openheid te handhaven.

Verharding

Doel is om de oppervlakte verharding te beperken. Parkeerplekken voor bezoekers worden gecreëerd langs de rechte kant van de oprit. Deze parkeerplekken worden niet verhard; er wordt op het gras geparkeerd, of eventueel op grasbetontegels. De parkeerplekken zijn bovendien omgrensd door een haag en worden opgenomen in geheel door de hoogstam fruitbomen.



Gebouwen

1. Nieuw te bouwen woning met bijbehorende schuur 1a.
2. Nieuw te bouwen woning met bijbehorende schuur 2a.
De twee woningen vormen één bouwvolume met een dubbele kap
De locaties van de schuren zijn afgebeeld; de daken worden 'groen'
3. Bestaand erf met bijbehorende gebouwen en schuren.

Groene elementen

Bestaand - aantallen en locaties geven impressie

4. Groep struiken langs de grens
5. Beeldbepalend volwassen kers
6. Volwassen peer
7. Groep struiken langs de grens
8. Een paar hazelaars en een teruggenomen taxus

Nieuw te planten

9. Groep inheemse struiken
10. Rij van 3 eiken
11. Solitaire eik
12. Solitaire walnoot
13. Twee lindes
14. Hoogstam fruitboomgaard
15. Brede strook inheemse struiken met enkele overstaanders.
16. Hagen (ook rondom bezoekers parkeerplek) Veldesdoorn. Hoogte 1,10m, waar privacy wenselijk is 1,70m.

Overige

17. Half verharding
18. Karrensporen van halfverharding
- P. Bezoekers parkeerplek op gras

Beplanting en beheer

Groep struiken aan zuidgrens (gedeeltelijk onder rij 3 eiken, op schets nr. 9)

Een stuk of 50 inheemse struiken worden geplant, waaronder wintergroen struiken. Onderling afstand 1,50m. Driehoeks verband. Bp. = bosplantsoen 60/90 A kwaliteit gekweekt plantgoed

Hulst	Ilex aquifolium	15st.	Bp. / kluit
Taxus	Taxus baccata	15st.	Bp.
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	6st.	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	8st.	Bp.
Hondsroos	Rosa canina	6st.	Bp.

Brede strook struiken met enkele overstaanders (op schets nr. 15)

Een stuk of 400 inheemse struiken, en 4 boomvormers/overstaanders worden geplant. Boomvormers 4x Quercus robur (zomereik) maat 10/12. Onderling afstand 1,50m. Driehoeks verband. Bp. = bosplantsoen 60/90 A kwaliteit

Hazelaar	Corylus avellana	60st.	Bp.
Meidoorn	Crataegus monogyna	60st.	Bp.
Vogelkers	Prunus padus	30st.	Bp.
Gewone vlier	Sambucus nigra	30st.	Bp.
Hulst	Ilex aquifolium	40st.	Bp. / kluit
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	30st.	Bp.
Taxus	Taxus baccata	25st.	Bp.
Vuilboom	Frangula alnus	40st.	Bp.
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	30st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	30st.	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	25st.	Bp.

Solitaire bomen

Op het terrein worden een aantal solitaire bomen aangeplant. Minimaal maat 10/12.

Hollandse linde	Tilia europaea	2st.
Zomereik	Quercus robur	4st. (1 in wei, 3 als rij)
Walnoot	Juglans regia	1st.

Fruitbomen

Een totaal van 9 hoogstam fruitbomen worden geplant.

Hagen

Een totale lengte van 90m hagen wordt aangeplant. Een inheemse soort wordt gekozen, het voorstel is veldesdoorn (Acer campestre) 4 stuks per strekkende meter. Maat 60-90cm.

Aanplant en beheer

Ten eerste is een goede grondbewerking nodig voor succesvolle aanslag. Nieuwe aanplant vindt bij voorkeur in het najaar plaats. Water geven aan het bosplantsoen is in principe niet noodzakelijk, maar als de droogte aanhoudt wel. Aan de bomen wordt gedurende de eerste jaren na aanplant in droge periodes water gegeven. In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval en waar nodig ingeboet.

Wat betreft de struiken is in de eerste groeifase geen beheer nodig. Na 6-8 jaar, afhankelijk van de groeisnelheid, worden dunningen uitgevoerd. Dunningen vinden plaats om de gewenste struiken te bevoordelen. Dit vindt plaats bij voorkeur in de winter.

Bomen, inclusief de fruitbomen, aanplanten met boompaal en wild beschermer. Boompalen dienen de eerste 4 jaar extra steun te geven en kunnen daarna weggehaald worden. Boompalen van Larix gaan 4 jaar mee en zijn daarom het meest geschikt. De bomen dienen na circa 10 jaar opgesnoeid te worden (de walnoot in de zomer). De fruitbomen volgens fruitboom snoeitechnieken.

Wat betreft de hagen zijn 2 knip beurten per jaar nodig.