

LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN

GRAAFDIJK-WEST 2 T/M 4 TE MOLENAARSGRAAF



Bureau *Helsdingen* MONUMENTEN
BOERDERIJEN
BOUWHISTORIE

Landschapsinpassingsplan

Graafdijk-West 2 t/m 4 te Molenaarsgraaf

Colofon

Opdrachtgever:

Dhr. E. van Dieren

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: 05-03-2021

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Landschappelijke context	5
3	Visie op Landschapsinpassing	9
4	Beplantingsontwerp	10
5	Soortenlijst	12

1 INLEIDING

De familie Van Dieren heeft boerderij Graafdijs - West 3 - 4 te Molenaarsgraaf gekocht en is voornemens de boerderij te bewonen. Om dit te bereiken zal de rijksmonumentale boerderij gerestaureerd worden. Er staan twee schuren op het erf; één zal herbouwd worden en een ander wordt gesaneerd. Een bakhuis blijft behouden. Ten oosten van de boerderij zal een nieuwe woning gebouwd worden ten behoeve van de huidige bewoners, die levensloopbestendig willen wonen.

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.



*Graafdijs-West 3 - 4.
Het plangebied is rood
omkaderd.*

*Bron: kadastrale-
kaart.com*

De locatie ligt ten westen van het dorp Molenaarsgraaf in de gemeente Molenlanden en wordt aan de noordzijde begrensd door de Graafdijs-West. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door landbouwgrond. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door lintbebouwing.

2 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het plangebied ligt in de polder van Molenaarsgraaf, een polder die in de 12^e eeuw 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 Graafdijs-West, met daaraan lineair gegroepeerde boerderijen met erfbeplanting, is een dijk tussen de polder Molenaarsgraaf en de hoofdwetering de Graafstroom.



Het grondgebruik bij Graafdijs-West 3 – 4 op de Kadastrale Minuut uit 1832. Bos is donkergroen, water blauw, tuin paars, bouwland roze, weiland lichtgroen, erf grijs, gebouwen rood, hooiland geel en kade bruin. Het noorden is links op de kaart.

Bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl met bewerkingen door Bureau Helsdingen.

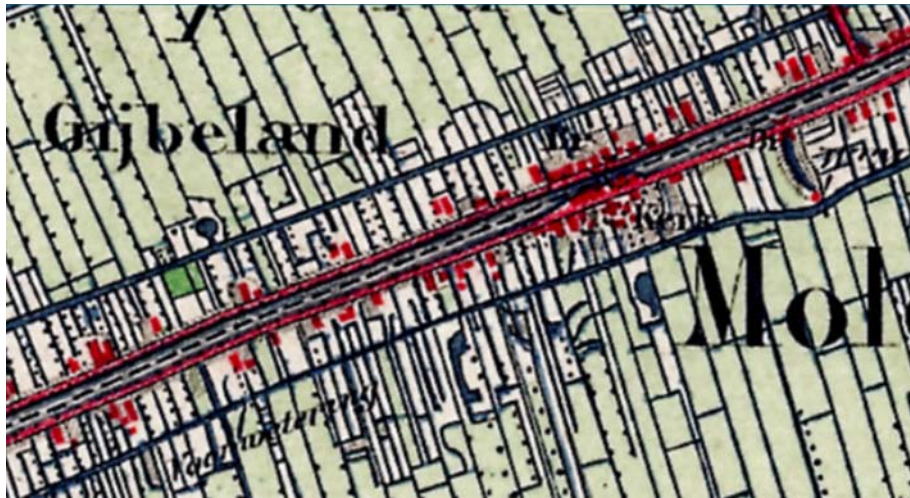


Detail van bovenstaande kaart.

Bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl met bewerkingen door Bureau Helsdingen.

Het landschap is sinds 1832 drastisch veranderd. De loop van de Graafdijs-West en de Graafstroom zijn gelijk gebleven, maar het grondgebruik is ingrijpend veranderd. De lintbebouwing was in 1832 al aanwezig maar is sindsdien verdicht. Het landschap had in de buurt van de bebouwing een gesloten karakter bestaande uit hakhoutbosjes en hennepakkers (bouwland). Meer naar achter in de polder werd het landschap opener en werd de grond gebruikt als wei- en hooi-

land. Het belangrijkste verschil tussen de huidige situatie en die van 1832 is dat de meeste sloten in de loop der tijd zijn gedempt.



Molenaarsgraaf in 1878.

Bron: topotijdreis.nl

Ten opzichte van 1832 is het landschap tot 1878 weinig veranderd. De bebouwing in het lint is iets verdicht. Enkele landbouwpercelen zijn gesplitst. Op het land van Graafdijs-West 3 – 4 lijkt een hakhoutbosje te zijn geplaatst in plaats van weiland.



Molenaarsgraaf in 2019.

Bron: topotijdreis.nl

Ten opzichte van 1878 is het landschap ingrijpend veranderd. Het landschap heeft een meer open karakter gekregen en er zijn minder sloten. De meeste bouwlanden zijn nu in gebruik als weiland. Het hakhoutbosje op de Graafdijs-West is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een weg; er staan hier en daar nog een paar knotwilgen. De bebouwing is sinds 1878 verdicht. Ook zijn er diverse grote loodsen en stallen bijgebouwd.

Het originele ontginningspatroon 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 zuidzijde is het gebied vrij open. In het oosten en het westen is lintbebouwing aanwezig. Ten noorden van de boerderij liggen de Graafdijs-West en de Graafstroom, aan de overkant hiervan ligt de polder Grijbeland. Ten zuiden van de boerderij ligt een open gebied dat reikt tot aan de Provincialeweg.



Het erf vanuit het zuiden gezien. Hier zijn geen wijzigingen gepland.



De achtertuin van Graafdijk-West 3 – 4. In het nieuwe ontwerp worden rondingen rechtgetrokken en worden streekeigen (fruit)bomen en struiken toegepast, zodat het erf een meer agrarisch voorkomen krijgt.



De achtergevel van Graafdijk-West 3 – 4.



Deze schuur zonder cultuurhistorische waarde zal worden gesaneerd.

3 VISIE OP LANDSCHAPSINPASSING

De openheid van het landschap is volgens het *Molenwaards kookboek* van voormalige gemeente Molenwaard een kernkwaliteit van de Alblasserwaard. Ook het plangebied heeft naar het zuiden toe een open karakter. In het noorden, oosten en westen grenst het plangebied aan een historisch boerderijenlint. Deze diversiteit is in de afgelopen 190 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 Graafdijs-West 3 - 4 is een agrarisch gebied. Ondanks dat Graafdijs-West 3 - 4 geen agrarische maar een woonbestemming krijgt, blijft dit karakter behouden en door de restauratie van de rijksmonumentale boerderij wordt dit karakter zelfs versterkt waardoor de situatie verbeterd. Ook wordt een nieuwe sloot gegraven, waardoor het oorspronkelijk waterrijke karakter van de omgeving wordt versterkt.

Om de identiteit van het landschap te versterken wordt alle niet-karakteristieke bebouwing rondom Graafdijs-West 3 - 4 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 zuidoosten van de boerderij een moestuin aangeplant. Ook worden verspreid over het erf fruit- en knotbomen geplant. Er is bewust voor gekozen geen boomgaard aan te planten. Boomgaarden kwamen in de Alblasserwaard weinig voor, op oude kaarten is van een boomgaard bij Graafdijs-West 3 – 4 niets te zien. Om toch aan fruit te kunnen komen, plantten de voor een groot gedeelte zelfvoorzienende boeren in de Alblasserwaard losse fruitbomen op de hogere plekken op het erf.

Naast een versterking van de landschappelijke identiteit sluit dit plan ook aan op de planologische structuur, omschreven in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Graafstroom. Hier is sprake van functiemening binnen een bestaand lint, waarbij een seniorenwoning wordt toegevoegd. Een rijksmonumentale boerderij krijgt een nieuwe functie, waardoor leegstand wordt voorkomen. Door de combinatie met een aan huis gebonden beroep blijven de werkgelegenheid en het voorzieningspeil in Molenaarsgraaf intact.

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 Alblasserwaard 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 (moestuin, sloot) teruggebracht zonder dat dit ten koste gaat van de doorzichten naar de polder of de openheid van het landschap.

4 BEPLANTINGSONTWERP

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

-de voortuin blijft gelijk. De belangrijkste verandering is de toevoeging van een oprit ten behoeve van de nieuw te bouwen seniorenwoning. De bestaande houtopstanden blijven behouden. Het historische hek in de voortuin zal worden gerestaureerd.

-ten oosten van de boerderij wordt een seniorenwoning gebouwd. Een streekeigen haagsoort vormt de afscheiding tussen beide percelen. Om te voorkomen dat dit nieuwe perceel zijn relatie met het hoofdgebouw verliest, begint de haag pas ter hoogte van de nieuw te bouwen woning. De boom op dit nieuwe perceel kan behouden blijven.

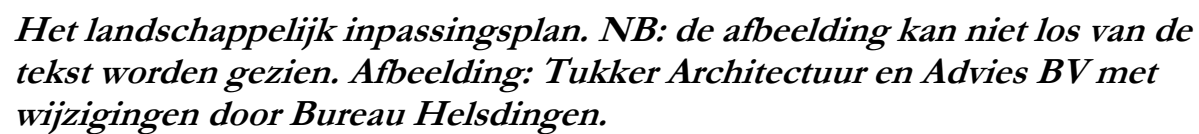
-ten westen van de boerderij wordt een nieuwe sloot gegraven als erfgrens. Hierdoor wordt het oorspronkelijk waterrijke karakter van de omgeving versterkt. Ook worden aan de westzijde van het achtererf fruit- en notenbomen geplaatst, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande doorzichten. Nieuwe bomen zullen namelijk voornamelijk achter de bebouwing geplant worden. Naast de nieuwe sloot komt een bijgebouw, ter vervanging van de bestaande schuur aan de zuidgrens van het perceel.

-de parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast zonder dat zij als het ware worden 'ingepakt' door ondoordringbaar groen. Dit wordt gedaan door de parkeerplaatsen achter de bestaande bebouwing te realiseren. Dit betekent geen verslechtering van het uitzicht van de bewoners van Graafdijs-West 5; de bestaande haag tussen beide percelen blijft behouden. Ook wordt er in de huidige situatie al op deze plaats geparkeerd.

-de bestaande afscheidingen zullen zo veel mogelijk behouden blijven.

-in de zuidoosthoek van het perceel komen een kippenren, een moestuin en een buitenverblijf.

De omvang en de locatie van de elementen op de tekening is 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 inheems.



5 SOORTENLIJST

Boomvormers:

Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Hollandse linde	<i>Tilia x vulgaris</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Spaanse aak	<i>Acer campestre</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>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hollandse iep	<i>Ulmus hollandica</i>

Struiken:

Wilde 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 helix</i>
Vijfbladige wingerd	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>