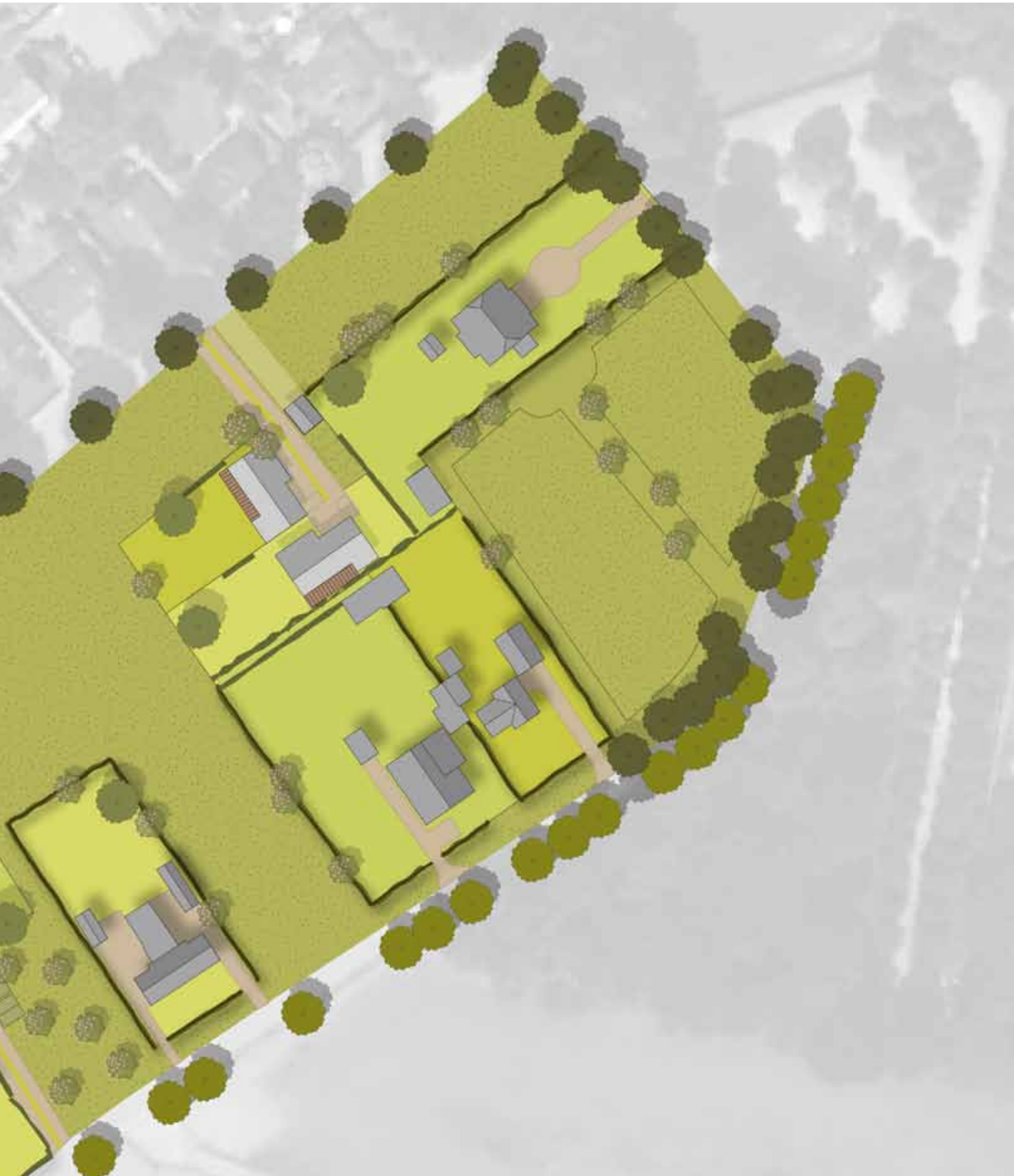




# LANDGOED MIDDACHTEN DE STEEG

Samenhangende transformaties creëren meerwaarde



Behoud door ontwikkeling, dat is het motto van Landgoed Middachten. Het landgoed wil zijn positie verbeteren met een samenhangend programma van natuurherstel, recreatie, transformatie van landbouw en ruimtelijke projectontwikkeling. Economische activiteiten dienen zich evenwel evenwichtig te verhouden tot de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische waarden van het landgoed.

Buro Lubbers is betrokken bij de herontwikkeling van diverse samenhangende locaties op Landgoed Middachten. Zo worden de stallen rondom de hoeve Oud Middachten vervangen door woningen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te verbeteren. Elders wordt een boerderij verplaatst uit ecologische en bedrijfsmatige overwegingen. De vrijgekomen locatie verandert van een agrarische naar een woonfunctie rondom een historische boerderij. Het nieuwe agrarische bouwblok vraagt vervolgens om zorgvuldige inpassing op het landgoed. Voor alle locaties maakten wij de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpen, ook ten behoeve van de vereiste bestemmingsplanwijzigingen. Onze aanpak bestond uit een uitgebreide analyse van het landgoedsysteem. Vervolgens hebben we met respect voor het landschap en de cultuurhistorie de nieuwe programma's ingepast. Door de ontwikkelingen te verbinden ontstaat meerwaarde: ecologisch, ruimtelijk en economisch.

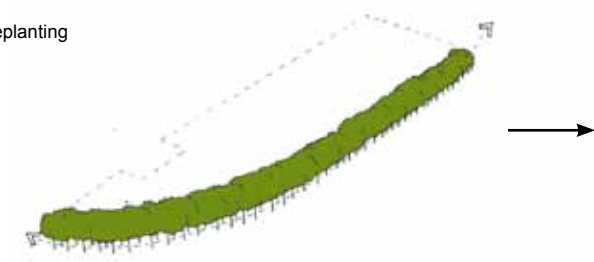
### Historische buitenplaats

Landgoed Middachten is onderdeel van de unieke historische landgoederenzone, die sinds de zeventiende eeuw is ontstaan op de grens van het Veluwemassief en de IJssel. De verschillende nog resterende landgoederen en buitenplaatsen worden gekenmerkt door rijke tuinen, formeel aangelegde lanen en weidse vergezichten. Landgoed Middachten is strategisch gelegen op de overgang van de hoge droge zandgronden van de Veluwezoom naar de lager gelegen natte zones langs de IJssel. De bossen van de Veluwe waren geschikt voor de jacht. Op de overgang van hoog naar droog werden akkers aangelegd en op de lager gelegen delen weilanden voor het vee. De IJssel werd gebruikt als watervoorziening en het vangen van vis. Schaapsdriften verbonden de hoge en lage delen van het landgoed. Op het landgoed zelf werden fruittuinen, akkers en een eendenkooi aangelegd voor de eigen voedselvoorziening. De drassige grond langs de IJssel maakte de locatie van Middachten bij uitstek geschikt als verdedigingswerk.

In de loop der eeuwen zijn de verschillende onderdelen van Landgoed Middachten op een organische manier ontwikkeld tot een samenhangend geheel. Naast het kasteel met zijn voorburch en tuinen zijn er verschillende (voormalige) pachtboerderijen en andere bouwwerken aanwezig.



laanbeplanting



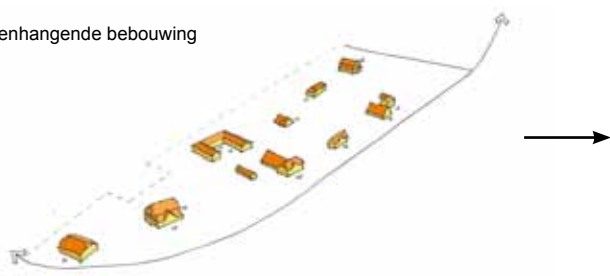
entrees aan Oversteeg



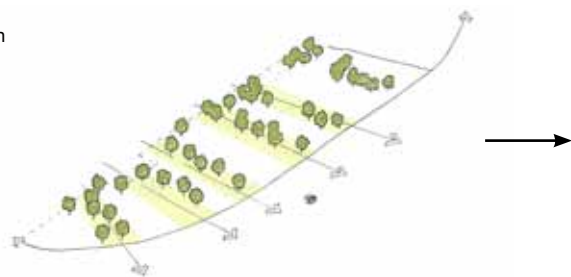
boerenhagen



samenhangende bebouwing



zichtlijnen



huisboom





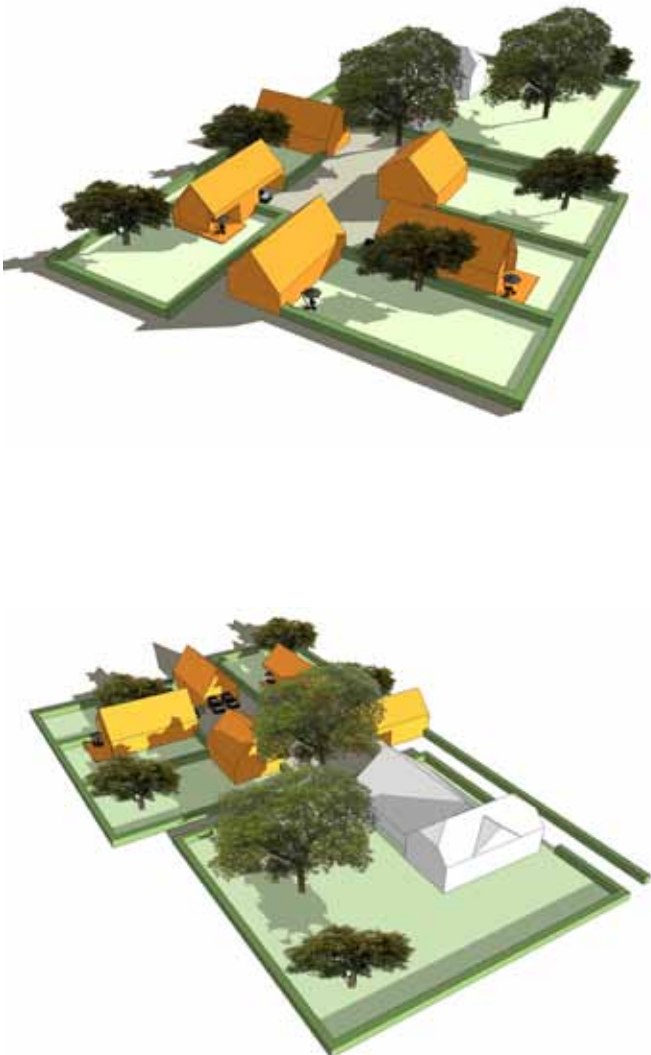
Bijgebouwen hoeve Oud Middachten maken plaats voor kleinschalige erfbebouwing.

### Wonen op Oud Middachten

Eén van de voormalige pachtboerderijen op het landgoed is hofboerderij Oud Middachten. De agrarische functie van deze boerderij aan de rand van het dorp De Steeg is inmiddels vervallen. Hierdoor is het mogelijk geworden om op het terrein woningen te ontwikkelen. Naast het aantrekkelijk landelijke woonklimaat dat hier ontstaat, heeft de ontwikkeling ook voordelen voor Landgoed Middachten. Zo krijgt de entree van het landgoed evenals van het dorp een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, betekent de woningbouw een vervangende vorm van inkomsten uit erfpacht en stimuleren nieuwe recreatieve verbindingen medegebruik.

De inpassing van de woningen respecteert en versterkt de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Nieuwe bebouwing op de erven van de bestaande bebouwing wordt, net als de oorspronkelijke bebouwing, ontsloten aan de Oversteeg. De overgang van dichte bebouwing in het dorp naar een meer half-open karakter aan de randen wordt gehandhaafd evenals de doorzichten naar het open karakter van de IJsselvallei. De woningen worden op losse erven of rondom een collectief erf achter de bestaande bebouwing geplaatst.

De ruimte tussen de samengestelde erven wordt ingericht als boomgaard met verspreid staande fruitbomen, zoals die ook voorkomen op de huidige erven. De fruitgaarden zijn voldoende transparant om doorzicht richting de IJsselvallei te garanderen. De ruimtes zijn in principe openbaar toegankelijk en geschikt voor recreatief medegebruik. De laanbeplanting langs De Oversteeg wordt hersteld en de oevers van de IJssel worden ingericht als recreatieve zone. Samen met de boerenhagen rond de erven, de boomgaarden tussen de erven, de familie van oude en nieuwe bebouwing en zelfs de walnoot op het erf wordt zodoende de eigen identiteit van Landgoed Middachten versterkt.





Locatie Borch Keppel: van boerenerf naar wonen



Locatie Eikenstraat X: naar toekomstig agrarisch bouwblok



Landschappelijke inpassing agrarisch bouwblok



Locatie Buitensingel 60: inpassing in 'panoramazicht Bergstein'

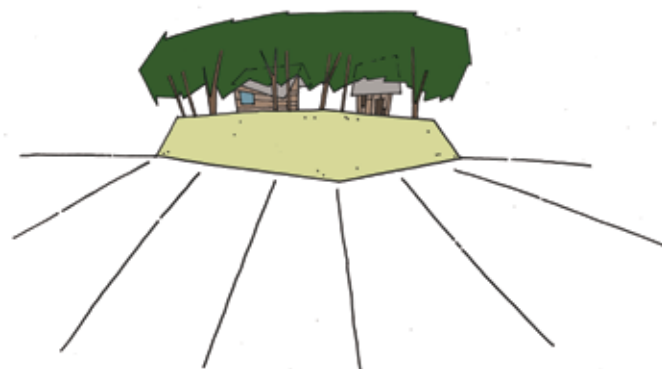


### Erven veranderen van functie

Op dit moment voeren nog enkele agrariërs hun volledige bedrijf op het landgoed (de zogenaamde hoevepachters). De pachtinkomsten zijn voor Middachten van wezenlijk belang. Ontwikkelingen in onder meer de landbouw en natuur- en waterbeleid vragen echter om functieveranderingen van enkele van deze agrarische bedrijven. Drie samenhangende locaties zijn hiermee gemoeid.

Het beperkte kavel van boerderij Borch Keppel belemmert een efficiënte bedrijfsvoering. Bovendien produceert het bedrijf mest die tot eutrofiëring van de aangrenzende bronbossen leidt. Daarom wordt de boerderij verplaatst naar een nieuwe locatie, Eikenstraat ongenummerd. Deze locatie krijgt een agrarische bestemming, omdat het de agrarische bestemmingen samenvoegt van zowel Borch Keppel als Buitensingel 60, de derde locatie. Wegens bedrijfsbeëindiging verandert Buitensingel 60 in een woonbestemming. De locatie behoudt de bedrijfswoning en voegt een bijgebouw en buitenbak voor de paardenhobby toe. Op de vrijgekomen locatie van Borch Keppel wordt kleinschalige woningbouw voorzien.

Het ontwerp van de drie nieuwe situaties houdt zorgvuldig rekening met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed. De nieuwe compositie van het erf voor Borch Keppel wordt onderbouwd door cultuurhistorisch onderzoek. De herinrichting van het woonerf aan de Buitensingel 60 draagt bij aan betere waterbalans van het landgoed. De nieuwe locatie voor het agrarische bedrijf aan de Eikenstraat ongenummerd is gebaseerd op het historische landgoedsysteem. Hier op de hogere delen van een voormalige schaapsdriфт wordt de nieuwe boerderij zorgvuldig ingepast en uit het zicht gehouden door beplanting. Kortom, economische bedrijvigheid, landschapsontwikkeling, natuurherstel en woongenot gaan dus hand in hand op Landgoed Middachten.



Bebouwing opgenomen in een clump in het open landschap



# BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reustedijk 13 | 5264 PC | Vught | Nederland  
+31 (0)73 6149321 | [info@burolubbers.nl](mailto:info@burolubbers.nl) | [www.burolubbers.nl](http://www.burolubbers.nl)

