

Principeverzoek Hoeve Sterkwijk Herstructurering Hollendewagenweg 21 te Werkhoven



2-07-2014

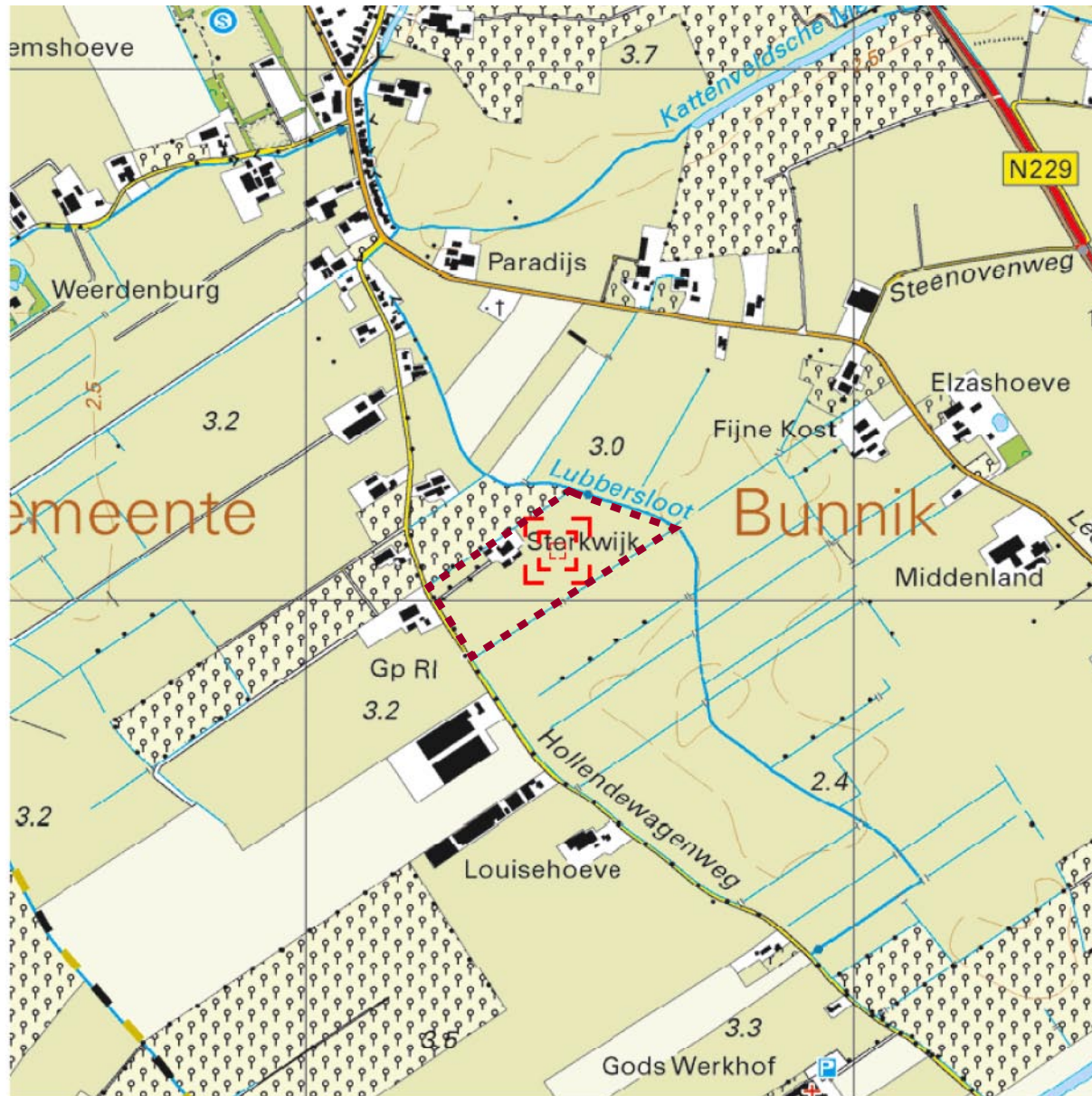


Plangebied, zicht op oprijpad vanaf erf

Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Inhoudsopgave | 3 |
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Projectbeschrijving | 6 |
| 2.1 Foto's plangebied | 6 |
| 2.2 Huidige situatie | 9 |
| 2.3 Gewenste ontwikkelingen | |
| 3. Beleid en locatie analyse | 10 |
| 3.1 Cultuurhistorische situering | 10 |
| 3.2 Ligging provinciaal | 13 |
| 3.3 Ligging gemeentelijk | 16 |
| 4. Voorlopig inrichtingsmodel | 18 |
| 5. Conclusie | 21 |
| Colofon | 23 |

1. Inleiding



Ligging plangebied Hoeve Sterkwijk.

Inleiding

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit principeverzoek gekoppeld aan een eerste haalbaarheidsstudie voor een herstructurering van het perceel gelegen aan de Hollendewagenweg 21 in Werkhoven. De opzet van de haalbaarheidsstudie wordt uiteengezet in de leeswijzer.

Aanleiding

De familie Verkerk (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om een herstructurering binnen bestaande bebouwing te laten plaatsvinden op de percelen gelegen aan de Hollendewagenweg 21 te Werkhoven, welke ook wel bekend staat als Hoeve Sterkwijk (hierna te noemen plangebied). Op de topografische kaart hiernaast is het plangebied en haar omgeving weergegeven. Het plangebied is hier rood met stippellijn omkaderd. Het plangebied, in eigendom van de familie Verkerk is ruim 6 hectare groot en valt binnen de gemeente Bunnik, gelegen in de provincie Utrecht. Om van plan tot realisatie te komen heeft de initiatiefnemer aan B4o Landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling, de opdracht gegeven een eerste haalbaarheid te onderzoeken voor dit initiatief en dit te koppelen aan een principeverzoek aan de gemeente waarin medewerking wordt gevraagd voor het initiatief.

Doel

Doel van deze haalbaarheidsstudie is een eerste analyse van ruimtelijke relevante aspecten en het vervaardigen van een eerste inrichtingsplan. Het rapport is opgesteld om een aantal ontwikkelingen binnen het plangebied te laten plaatsvinden. Deze zijn bedoeld om een duurzame exploitatie van het plangebied te realiseren.

Uitgangspositie is de wens van de initiatiefnemer om te komen tot een herstructurering van het perceel. Doel van deze haalbaarheidsstudie is een eerste analyse van ruimtelijke relevante aspecten en het vervaardigen van de eerste inrichtingsplan. Een uitgebreide beschrijving van de doelstellingen zijn beschreven in paragraaf 2.3 'gewenste ontwikkelingen'.

Deze haalbaarheidsstudie geeft aanleiding om de lokale politiek en directe belanghebbenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling in Werkhoven. De gemeente is dan ook gevraagd om een principe-uitspraak te doen om mee te werken aan de realisering van de voorgenomen ontwikkeling. Indien de gemeente het principeverzoek positief beantwoordt dan zal de volgende stap naar een verdere realisering van het initiatief genomen worden. Onderdeel hiervan is het opstellen van een verdere uitwerking van het plan waarin rekening gehouden wordt met alle randvoorwaarden en eisen.

Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Daarbij komen ook de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkelingen naar voren. In hoofdstuk 3 volgt een analyse van het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij worden belangrijke onderdelen uitgelicht. Hoofdstuk 4 geeft een inrichtingsschets waarin de toekomstige ontwikkeling is weergegeven. Tenslotte is in hoofdstuk 5 de conclusie gegeven betreffende de haalbaarheidsstudie.

2. Projectbeschrijving

2.1 Foto's plangebied Hollendewagenweg 21



Oprijlaan naar het erf



Het erf



Hoofdgebouw dwarshuisboerderij



Monumentaal bijgebouw



Het erf



Kapschuur

Projectbeschrijving



Zijkant van het erf



Noordzijde hoeve Sterkwijk



Achterland buitengebied



Oud bijgebouw



Oud bijgebouw vanuit binnenzijde erf



Voorterrein met boomgaard buren

Projectbeschrijving

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een boerenerf met agrarische grond bestaande uit ruim 6 hectare oppervlak (60.3465 m²). Op het erf staat verschillende bebouwing waaronder een monumentale wagenshuur. De bebouwing is deels in gebruik ten behoeve van de activiteiten van het bedrijf aan de Hollandewagenweg 8 aan de overzijde van het plangebied.

De hoofdboerderij wordt gebuikt voor opslag en bewoning. De overige opstallen hebben nu de functie van opslag ten behoeve van onderhoud en agrarische activiteiten. Het plangebied valt binnen de gemeente Bunnik. Hieronder een kadastrale kaart van het perceel De kadastrale aanduiding betreft sectie F, perceel 74.



Erf met opstallen.



- A Dwarshuisboerderij
- B Bijgebouw (schaapskooi)
- C Kapschuur
- D Oude schuur



Projectbeschrijving

2.3 Gewenste ontwikkelingen

De wens van de initiatiefnemer is het ontwikkelen van verschillende onderdelen binnen Hoeve Sterkwijk. Hierbij kunnen de doelstellingen voor de landgoedontwikkeling als volgt worden omschreven:



Binnenaanzicht stallen dwarshuisboerderij, toekomstig zorgappartementen.



Binnenaanzicht oude schuur, toekomstig beheerderswoning.

1. Versterken van de landschappelijke structuur.

De ontwikkelingen binnen hoeve Sterkwijk worden gebruikt om de landschappelijke structuur te versterken. Na analyse van de geomorfologische ondergrond en de cultuurhistorie zijn er verschillende landschappelijke uitgangspunten op te stellen die hierbij gebruikt kunnen worden. Het heeft de wens om nieuwe ontwikkelingen landschappelijk zorgvuldig in te passen binnen de omgeving waarbij het versterken en opnieuw herinrichten van beeldbepalende landschapselementen een belangrijke rol speelt in de totale samenhang van hoeve Sterkwijk.

2. Beheren en creëren van nieuwe natuur.

Binnen het plangebied is een groot oppervlak agrarische grond aanwezig. Een deel van de agrarische grond kan worden ingericht om er natuurterrein te ontwikkelen en beheren. Hierbij is een rangschikking van het terrein onder de Natuurschoonwet een optie waarmee hoeve Sterkwijk de status landgoed krijgt. Door deze natuurdoelstelling kan de natuurwaarde van het plangebied toenemen. De natuurlijke invulling van het plangebied op een verantwoorde wijze draagt bij aan de attractieve waarde van niet alleen het plangebied zelf, maar ook voor het omliggende landschap.

3. Bestaande bebouwing van functiewijzigen door het landschappelijk inpassen van 4 zorgappartementen en een beheerderswoning.

Het heeft de wens om in de voormalige stallen van de dwarshuisboerderij 4 appartementen te realiseren voor ouderen waar zorg op afroep kan worden gegeven. Daarnaast heeft het de wens om de schuur om te vormen naar een beheerderswoning. Door de toekenning van nieuwe functies binnen bestaande bebouwing kunnen er enerzijds middelen vrij komen om de monumentale bebouwing duurzaam in stand te houden voor de toekomst en tegelijkertijd de beeldkwaliteit van de locatie te vergroten. Hiermee wordt ook het cultuurhistorische karakter van de plek versterkt. Anderszijds wordt er ingespeeld op een groeiende vraag naar kleinschalige woonvorm in vorm van zorgappartementen. Al deze ontwikkelingen dienen daarbij bij te dragen aan het laten toenemen van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.

3. Beleid en locatie analyse

3.1 Cultuurhistorische situering

De historische kaarten geven een beeld van de ontwikkeling van het plangebied door de tijd heen. Wat opvalt is dat de ligging van hoeve Sterkwijk al in de kaart van 1882 duidelijk gepositioneerd ligt binnen het landschap. Rondom de hoeve was reeds een boomgaard en omsluitende watersloot. In de loop van de tijd heeft de landschappelijke structuur van het landschap geen

zeer grote wijzigingen ondergaan. Er zijn boerderijen bijgekomen in de omgeving en de structuur van de verkaveling is grootschaliger geworden. Boomgaarden, zoals nu in de huidige situatie aan de noordzijde van de hoeve zijn altijd in het gebied aanwezig geweest.

1882



1905



1930



1966



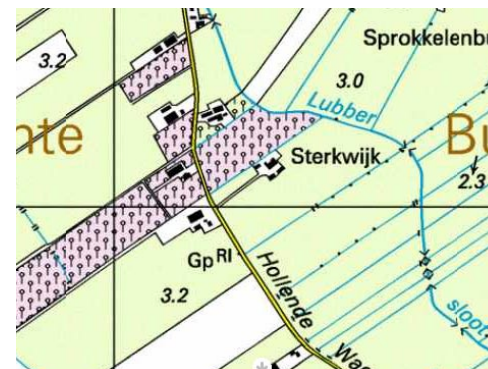
1985



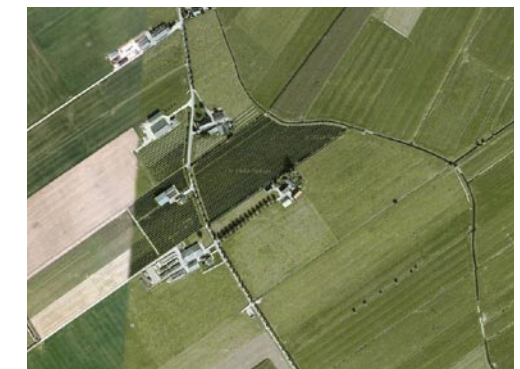
1999



2013



luchtfoto huidig beeld



Beleid en locatie analyse

Historische beschrijving

Henk Reinders heeft op 18-9-1986 een historische beschrijving uiteen gezet van de hoeve Sterkwijk onder Werkhoven. Deze tekst geeft uitvoerige informatie over de ontstaansgeschiedenis en is hieronder weergegeven:

Aan de Hollendewagenweg 21 onder Werkhoven ligt de Hoeve die de naam draagt: 'Sterkwijk'. De naam is volgens C. Dekker (Het Krommerijngedebied in de Middeleeuwen, Zutphen, 0183 pag. 223 e.v.) verbasterd van Hederycwijk, Herewijk, Hericwijk of Herwijk naar Sterkwijk. De naam is waarschijnlijk een verbastering van herik, een soort onkruid dat de merkwaardige eigenschap heeft dat een zeer sterk zaad voortbrengt. Dit kan vele tientallen jaren diep onder de grond overleven, terwijl alle andere zaden doodgaan. Als een weiland wordt gescheurd, dan komen alle oude zaden die destijds die onder zijn geploegd, weer boven. De herik is het enige zaad dat zijn kiemkracht heeft behouden en binnen korte tijd groeit er overal herik. Toen het gebied in cultuur werd gebracht, werd het land diep geploegd en kwam de herik of hedderik waarschijnlijk boven. De boer zal zo onder de indruk zijn geweest van deze overvloed aan herik dat hij de plaats (=wijk, Wick) daarnaar Heddrick-Wick genoemd heeft. De naam is later verbasterd tot Sterkwijk.

Gezien de lengte van de percelen en hun parallelle ligging in het landschap hebben we in Sterkwijk te maken met een 'grote' of cope ontginning uit de 13e eeuw. De oudste vermelding stamt van 10 december 1277 (dekker pag. 226, noot 93), maar het is niet zeker of het hier hoeve Sterkwijk of een andere hoeve onder het gebied Herikwijk betreft.

Als we de boerderij bekijken, dan zien we het prototype van de Krommerijnse boerderij: een half verdiepte maaskelder opgetrokken uit kloostermoppen met een jongere boerderij eromheen. De geschiedenis van dit soort boerderijen is overbekend. Ze stammen aanvankelijk uit de 15e eeuw, toen vele houten boerderijen vervangen werden door bakstenen. De muren waren geheel opgetrokken uit kloostermoppen, de spanten van geïmporteerd eikenhout en de dakbedekking was riet. In 1672, het rampjaar toen de Fransen de rivieren overtrokken en het beleg voor Utrecht sloegen, werd het hele gebied leeggeplunderd. De meeste boerderijen brandden af en werden korte tijd later herbouwd. De vroegste herbouw valt op 1674 te dateren, de meeste vallen omstreeks 1680, maar een enkele is halve eeuw later nog niet herbouwd.

Omdat het enige dat geen overwegende schade had opgelopen, de verdiepte kaaskelder met stenen gewelf was, bleef deze meestal staan. Bijna altijd werd de boerderij vergroot om deze aan te passen aan de verbeterde landbouwmethoden met daarbij horende gestegen opbrengsten. Vooral het aantal koeien schijnt van gemiddeld acht op gemiddeld zestien te zijn gebracht. Als fundering werden de oude kloostermoppen van de vroegere muren gebruikt. Onder nagenoeg alle oude boerderijen worden deze aangetroffen. Ze kunnen meestal op de 15e eeuw worden gedateerd. Daarna werd de boerderij opnieuw opgetrokken met de bakstenen zoals die toen populair waren. Bij het uiterlijk zijn barokke invloeden merkbaar. Er is bij de herbouw goed gelet op symmetrie en verhoudingen. Het woonhuis is meestal vrij groot. Het dak is rietgedekt en meestal afgewolfd aan de zijde van het woonhuis, dit spaarde stenen. Tussen het woongedeelte en het achterhuis staat een zware brandmuur die het woongedeelte tegen brand door hooibroei in het achterhuis moest beschermen. In het achterhuis is meestal ruimte voor ongeveer 24-30 beesten. Meestal volwassen koeien, wat pinken, varzen en acht paarden.

Ook de boerderij Sterkwijk is van dit type. De boerderij is ongetwijfeld rond 1860 herbouwd, door het verloren gaan van bijna alle Werkhovense archiefmateriaal is dit niet meer na te gaan, omdat hij volledig aan bovenstaande omschrijving voldoet.

Oudste gegevens

Sterkwijk is zeer lang eigendom geweest van het Barbara en Laurens Gasthuis (ook wel genoemd: Kranengasthuis) te Utrecht. Dit gasthuis is gesticht door bakker Ghisebrecht Weddeloep in 1359). Aanvankelijk hield dit Gasthuis zich vooral bezig met verzorging van berooide zieke passanten, maar later werd het een bejaardenoord. Vooral in de 14e en 15e eeuw kreeg het veel schenkingen en het is waarschijnlijk dat daar ook Hoeve Hedderikwick (Sterkwijk) bij was. In het archief van dit gasthuis is geen verkrijgingsakte aanwezig. Er is wel een kaart uit 1611 waar de hofstede en de landerijen op staan (Bew. Arch II 1453). Aan de tekening van het huis is echter niets af te lezen. Die is niet gedetailleerd genoeg. In de vorm van landerijen is zeer goed de cope-ontginning te herkennen.

Historische beschrijving

Enkele pachtbedragen:

- 1708 WED. Jan Willemsz van Doorn f 200.- p.j. (GAU Bew. Arch II 1459)
(Er wordt gesproken over de hofstede Henrikwijk)
1753 Hendrik van Dijk (her-verhuur) f 335.- p.j. (GAU Bew. Arch II 1457)
1762 idem f 368.- p.j. + 4 mud weijt
ca. 1820 Arie Vermeulen f 900.- p.j. (Gau Ver. Gods- en Gasthuizen 204)

Bij de eerste nummering begin vorige eeuw kreeg de hoeve het nummer 13. Later werd dit o.a. A10 aan de Achterdijk. Dit stuk Achterdijk werd later Hollendewagenweg genoemd.

Zelden komt het voor dat percelen die in 1828 door het kadaster zijn opgemeten, in de afgelopen anderhalve eeuw geen enkele verandering hebben ondergaan. Bij de hoeve Sterkwijk is dat wel het geval.

Het perceelnummer 115 in sectie C van Werkhoven, is nooit veranderd. De omschrijving luidde van 1828 tot 1985 in het kadaster steeds 'Huis, schuur, bergplaats'. De boerderij werd in klasse 5 ingedeeld bij de klassering van gebouwde eigendommen die in Werkhoven tot 9 liep. Een 'gemiddeld' huis dus. In klasse 5 treffen we bijna alle boerderijen uit de periode rond 1680 aan. Niet alleen in Werkhoven, maar in het hele Krommerijng gebied. Alleen in het 'arme' Odijk was dat anders. Sterkwijk was eigendom van een belegger die de boerderij verhuurde. Dat zou zo blijven tot 1921. Hoewel er zonder enige twijfel een schaapskooi naast de boerderij Sterkwijk staat, komt deze in de omschrijving nergens voor. Vermoedelijk stamt de schaapskooi uit de 18e eeuw, toen schapen hier (tijdelijk) populair waren. Ze werden vermoedelijk geïntroduceerd als alternatief voor het rund. Ook in andere plaatsen komen dan schapen voor. Rond 1800 zijn de meeste al weer verdwenen. Er was hier vermoedelijk sprake van een mislukt experiment. In de volkstelling van 1829 komt al geen schaapherder meer voor. Het rund herneemt dan weer zijn plaats als duizenden jaren oude beeldbepaler van het Krommerijnse weidelandschap. In deze tijd van melkplassen en boterbergen komt het schaap echter weer opzetten. Er is blijkbaar nog geen sprake van een wolberg.

Rond 1838 werd Sterkwijk verkocht aan D.F.W. Otterbein, een grootgrondbezitter uit Rijzenburg. Na het overlijden van zijn echtgenote kwam Sterkwijk in 1860 met 39 bunder grond aan zijn dochter L.M.H. Otterbein, gehuwd met Jr. C.T.J.A. Carpentier.

Via hun dochter, M.L.F.D.A. Carpentier uit Anderlegt in België, kwam het goed in 1875 onder de hamer. De 'Bouwmanshuizinge met achterhuis, bakhuis met annexe schuren, nog een schuur en 3 bergen, erf groententuin, boomgaard, bouwland en weilanden met nu nog maar 7 hectare grond werd ingezet bij opbod door Cornelis van Rooyen Janszoon op f 15.300.- Bij de afslag deed Johannes Nicolaas Vernooij, landbouwer uit Cothen, er nog eens f 600.- gulden boven op. Later bleek dat hij had gehandeld voor C.W. van Voorst van Beest, een zwager van Baron Van Heeckeren op de Beverweerd. Deze had bij de veiling nog meer gekocht zodat Sterkwijk sindsdien ruim 37 hectare omvatte. De boerderij droeg toen het nummer 13. Binnen deze familie ging de boerderij van hand tot hand tot in 1921 Antonius Verkerk eigenaar-bewoner werd. Van de koopprijs van 80.000 gulden kon hij er 30.000 op tafel leggen, een enorm bedrag voor een boer. De overige 50.000 bleef hij de verkoper verlopig schuldig tegen 5% per jaar.

Inmiddels was het nummer gewijzigd in 'Wijk B No. 38'. Werkhoven is een geliefd jachtgebied en de jacht op de landen bij de boerderij was dan ook verhuurd tot 1 juli 1934 aan Marius van Markwijk Kooy uit de Bilt voor 50 gulden per jaar. De boerderij was inmiddels zo slecht dat de heer en mevrouw Verkerk (toen zeventigers) er de voorkeur aan gaven om een nieuw huis aan de andere kant van de Hollendewagenweg (toen nog Achterdijk) te bouwen. In 1947 werd de bouwvergunning verstrekt. Toen mevr. G.C. Verkerk-van-Schaik in 1952 overleed bestond het bezit dan ook uit twee huizen, het oude huis met 25 hectare op een taxatiewaarde van f 51.700.- en het nieuwe huis met 11 hectare getaxeerd op f 32.500.- Het had voor de hand gelegen dat beide zoons A.P. en J.J.T. Verkerk ieder een huis uit de inboedel hadden genomen, maar dat gebeurde niet. Ze begonnen een Vennootschap onder Firma met de naam: 'Gebroeders Verkerk' die tot 31 december 1985 bestond. Sindsdien is A.P. Verkerk eigenaar van de boerderij, J.J.T. van de nieuwe. De oude boerderij is in slechte staat. In de scheidingsakte van 1985 werd 'Sterkwijk' dan ook niet meer omschreven als een boerderij, maar slechts als 'weiland'. Vergissing of visoen?"
A.P. geborden +/- 1920 J.J.T. geboren +/- 1930.

Beleid en locatie analyse

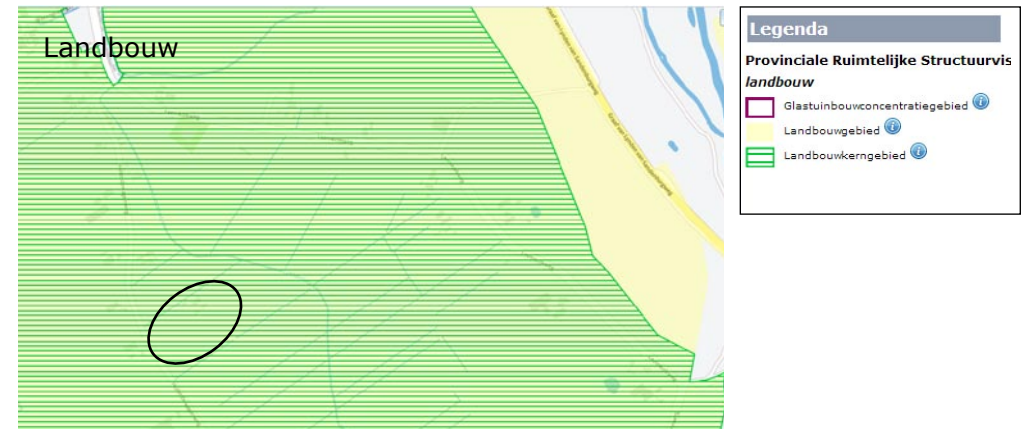
3.2 Ligging provinciaal

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (4 feb 2013)

In verschillende thematische kaarten wordt de ligging van het plangebied binnen de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie inzichtelijk.



Het plangebied ligt binnen het landschap 'Rivierengebied'. Bij ontwikkeling- en in dit landschap staat het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de verschillende deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.



Het plangebied ligt in 'Landbouwkerngebied'. In deze gebieden wordt ingezet op de landbouwstructuurversterking rekening houdend met natuur, landschap en het bodem- en watersysteem. De landbouwkerngebieden zijn in veel gevallen waardevolle landschappen. Daarnaast herbergen ze vaak ook natuurwaarden, zoals weidevogels.

Beleid en locatie analyse



Het plangebied ligt buiten grootschalige bestaande natuur zoals de EHS en Natura 2000. Wel zijn er op kleinschalig niveau binnen het plangebied diverse natuurwaarden door aanwezige flora en fauna.

Nieuwe natuurontwikkeling dient passend te zijn bij het agrarisch karakter van het gebied. Een voorbeeld zou kunnen zijn de ontwikkeling van (vochtig)kruidenrijk gras waarmee een open landschappelijk beeld behouden blijft, maar waarmee wel diverse natuurwaarden worden vergroot en de diversiteit in flora en fauna kan toenemen.



Het plangebied ligt in de zone 'Bovenlokaal recreatieterrein'. In de structuurvisieperiode kunnen er initiatieven ontstaan voor nieuwe ruimte vragende bovenlokale recreatieterreinen. Binnen de visie is er hiervoor ruimte in de recreatiezone.

Als een terrein aantoonbaar voorziet in een dagrecreatieve behoefte van meer dan de aanliggende kernen wordt het terrein beschouwd als een bovenlokaal recreatieterrein. Voor het exploitabel houden van bovenlokale dagrecreatieterrainen kan het nodig zijn voorzieningen toe te staan die inkomsten kunnen genereren. Wij denken daarbij aan horeca, groepsaccommodatie, verblijfsrecreatie, leisurevoorzieningen en andere commerciële activiteiten voor zover passend bij de aard en de kwaliteit van de terreinen.

De beste kansen voor nieuwe ruimte vragende bovenlokale recreatievoorzieningen (golfbanen, openlucht zwembad, verblijfsrecreatie, wandelgebieden) liggen in de nabijheid van stedelijk gebied, in de recreatiezones in de regio's Utrecht en Amersfoort. Deze voorzieningen kunnen dan ook bijdragen aan de verbetering van de recreatieve routestructuren en mogen deze niet in de weg staan.

Beleid en locatie analyse

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen - rivierengebied

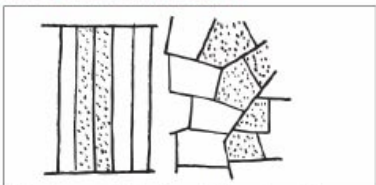
Het is de taak van de provincies om de Nationale Landschappen exact te begrenzen en de kernkwaliteiten uit te werken. In de provincie Utrecht is de begrenzing van de Nationale Landschappen vastgelegd in de streekplan-uitwerking Nationale Landschappen van april 2008. De provincie heeft de kernkwaliteiten in een kwaliteitsgids omschreven. De kwaliteitsgids bestaat in totaal uit één koepelkatern en zes gebiedskaternen.

Het plangebied valt binnen het gebiedskatern 'Rivierengebied'.

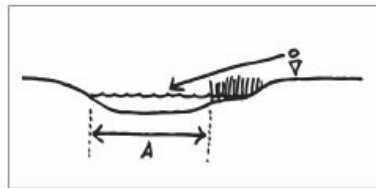
De meanderende Kromme Rijn en verbindingswegen geven dit deelgebied zijn lineaire karakter. De provinciale weg is de belangrijkste hedendaagse verbindingsweg, maar wordt vergezeld door oude verbindingswegen. Tussen twee steden rijgen Kromme Rijn en provinciale weg dorpen, met kerken en windmolens, aan elkaar. Een mozaïek van boomgaarden, akkers en weilanden in blokverkeveling wordt afgewisseld met meer open ruimten van weilanden in strokenverkeveling. Oude dwarsdijken en -kades geven dwarsrelaties tussen de oude verbindingswegen en naar de aangrenzende kommen van Schalkwijk en Langbroek.

In de kwaliteitsgids staan verschillende ontwikkelingsprincipes die een rol kunnen spelen voor de herstructurering van Hoeve Sterkwijk.

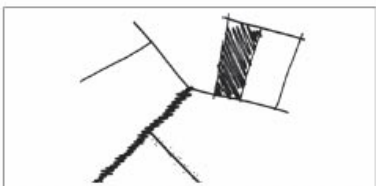
NATUURONTWIKKELING



bij natuurontwikkeling blijft verkeveling zichtbaar



bij natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn tussen pad en water het zicht behouden door laaghouden beplanting

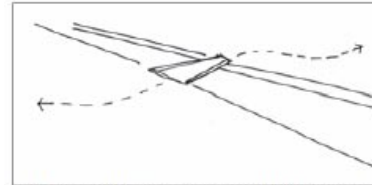


verschillen in natuurlijke kavelgrenzen ondersteunen de blokverkeveling

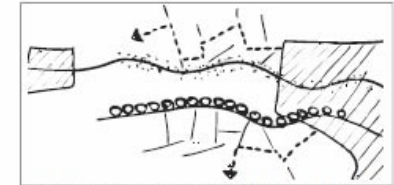


verkevelingsstructuur gebruiken voor intensiever groen raamwerk

RECREATIEVE GROEI



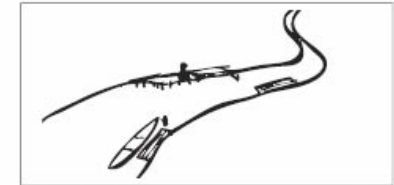
met minimale ingrepen recreatief toegankelijk maken van het landschap: plank over een sloot



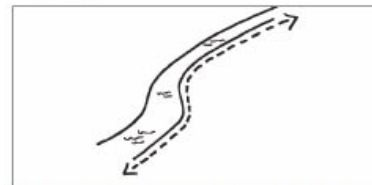
oude wegenpatronen en kavellijnen benutten voor recreatieve stad-land verbinding



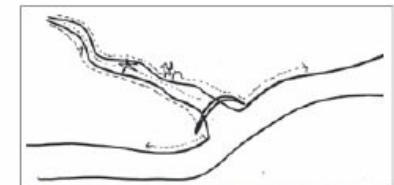
met minimale ingrepen recreatief toegankelijk maken van het landschap: opstap over afrastering



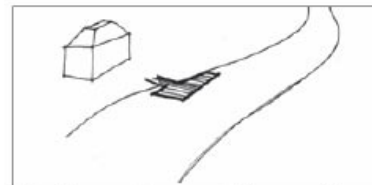
aanleg steigers en visplaatsen maken rivier toegankelijk



continue recreatief wandelpad langs de Kromme Rijn



oude rivierarmen recreatief toegankelijk en beleefbaar maken voor langzaam verkeer



attractiever maken van de Kromme Rijn voor (water)recreatie met rustpunten bij landmarks

Illustraties afkomstig uit Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen - juli 2011

Beleid en locatie analyse

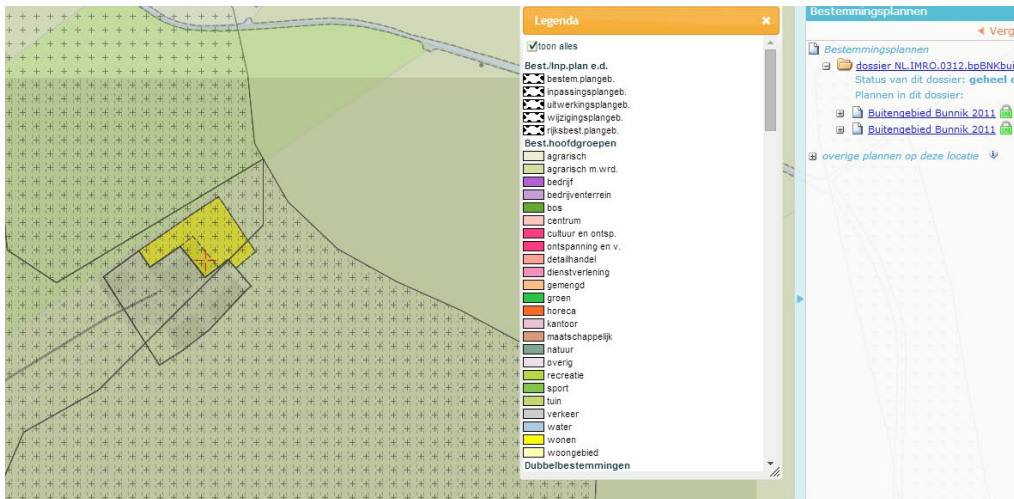
3.3 Ligging gemeentelijk

Plangebied bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011

Hieronder een uitsnede van het huidige bestemmingsplan met daarin het plangebied met agrarisch bouwblok en woonbestemming.

'Hoeve Sterkwijk', dwarshuisboerderij en schaapskooi zijn een gemeentelijk beschermd monument.

Plangebied binnen uitsnede bestemmingsplankaart



Afkomstig uit Ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan buitengebied staat het volgende te lezen; Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet mogelijk zijn, waarbij nadelige ruimtelijke effecten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen.

Als aanbevelingen voor de planopzet wonen en bedrijvigheid is benoemd; *Meervoudige bewoning van monumentale gebouwen moet mogelijk worden gemaakt.*

Ten aanzien van de Cultuurhistorie is binnen het bestemmingsplan ten aanzien van 'karakteristieke panden' het volgende opgenomen:

In het plangebied komen diverse karakteristieke panden voor. Het betreffen hier rijks- en gemeentelijke monumenten, MIP-panden en karakteristieke panden (boerderijen met een deel). Laatstgenoemde categorie is door de gemeente geïnventariseerd.

Om de instandhouding van deze monumenten, MIP-panden en karakteristieke panden (boerderijen met deel) te stimuleren, zijn in de bijbehorende regels via afwijking onder voorwaarden ruimere functiemogelijkheden mogelijk gemaakt, zoals zakelijke dienstverlening, "bed and breakfast"-appartementen, kampeerboerderij, zorgboerderij. Voorwaarde is wel dat de functies duidelijk bijdragen aan de instandhouding van de betreffende bebouwing.

De gewenste ontwikkeling op Hoeve Sterkwijk sluit hier goed op aan. Door de nieuwe ontwikkeling kan er een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de verdere instandhouding van de monumentale bebouwing.

Toekomstvisie Bunnik

In 2004 is de Toekomstvisie Bunnik vastgesteld. Het structuurplan vormt de ruimtelijke uitwerking van die toekomstvisie. De toekomstvisie biedt diverse keuzemogelijkheden. Op de volgende pagina is een omschrijving gegeven van onderdelen uit deze toekomstvisie die van toepassing kunnen zijn voor de herstructurering.

Beleid en locatie analyse

De toekomstvisie Bunnik richt zich op vijf kwaliteitspijlers:

- Sterke identiteit:

de identiteitsdragers Kromme Rijn en Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen beter ontsloten te worden, zodat deze dragers beter toegankelijk zijn:

- Meer beeldkwaliteit in dorpen, bedrijfslocaties en landelijk gebied:

- nieuwbouw in de dorpen dient zorgvuldiger ingepast te worden in de omgeving, waarbij meer gelet moet worden op het totaalbeeld. De entrees, centrale pleinen en de relatie tussen dorp en omringend landelijk gebied, moet versterkt worden;

- er zal aandacht moeten zijn voor bebouwing in het landschap en bestaande karakteristieken in een gebied.

- Duurzaam:

ontwikkelingen dienen zo opgezet te worden dat veranderingen mogelijk zijn binnen de structuren van de identiteitsdragers (Fort vechten, Fort Rhijnauwen, Amelisweerd, kasteel Beverweert, landhuizen, karakteristieke boerderijen en fruitboomgaarden);

gebieden en gebouwen zijn duurzaam als ze, door de tijd heen, andere functies kunnen bevatten;

- Leefbaarheid:

de overheid is niet de enige verantwoordelijke voor de leefbaarheid van de (woon)omgeving, ook bewoners dienen hun verantwoordelijkheid te dragen voor eigen leefomgeving;

- Sociale samenhang:

om de sociale samenhang te vergroten zijn ontmoetingsmogelijkheden nodig.

In de Toekomstvisie is weergegeven dat de gemeente opgedeeld kan worden in verschillende gebieden. In de cultuurhistorische as van Romeinse Limes/Kromme Rijn kunnen potenties uitgebuit worden, onder andere door de recreatie en het toerisme te versterken.

Agrarisch gebied

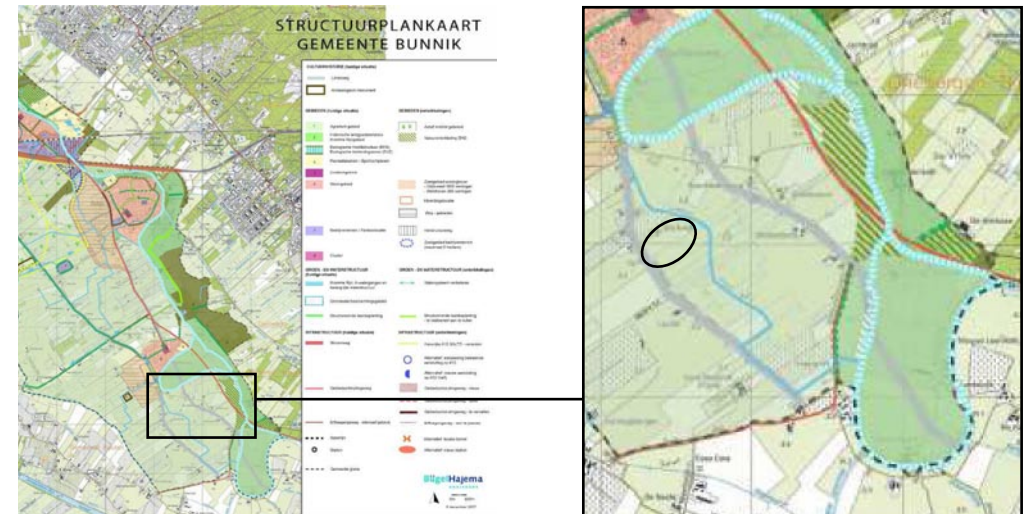
Agrarische bedrijfsbeëindiging leidt niet automatisch tot minder agrarische grond, aangezien de overblijvende agrarische bedrijven meer grond nodig hebben. Agrarische gebouwen verliezen hun functie, eventuele functieverandering naar recreatie, toerisme en bijzondere woonvormen is mogelijk, waarbij de beeldkwaliteit versterkt moet worden.

Er moet nog verder gezocht worden naar ingrijpendere alternatieven, bijvoorbeeld combinaties met recreatie zorgvoorzieningen of werklandschappen, voor het geval er wel agrarische grond vrijkomt.

Afkomstig uit structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

Structuurplankaart gemeente Bunnik

Hieronder is de structuurplankaart te vinden afkomstig uit het Structuurplan van de gemeente Bunnik. Het plangebied ligt binnen agrarisch gebied en heeft een ontsluiting langs een cultuurhistorische limesweg.



4. Voorlopig inrichtingsmodel

4.1 Landschappelijke uitgangspunten

Vanuit de eerste analyse van de fysieke en ruimtelijke situatie, de planologische randvoorwaarden en de specifieke wensen is er een eerste schets gemaakt. Dit schetsontwerp dient direct ook als eerste overlegstuk voor betrokken instanties.

Nieuwe functies binnen bestaande bebouwing

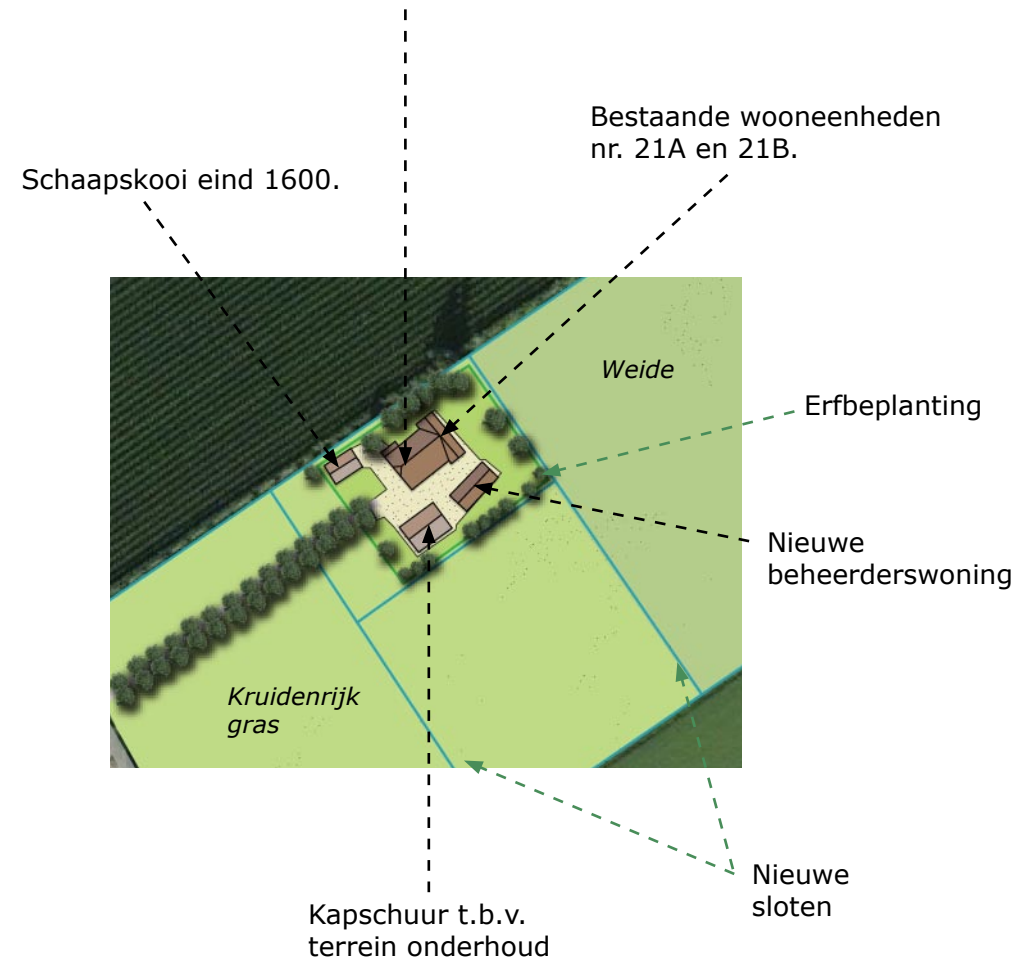
In het inrichtingsmodel is aangegeven binnen welke bebouwing de nieuwe functies gesitueerd dienen te worden. Daarnaast kan zoals eerder aangegeven een deel van de agrarische grond worden omgevormd tot natuur. Hiervoor is het exacte natuurdoeltype nader te bepalen. In de inrichtingschets is uitgegaan van kruidenrijk-bloemrijk gras. Rondom het erf is op een aantal plekken nieuwe erfbeplanting gesitueerd wat zorgt voor een grotere natuurwaarde, maar waarmee ook het erfensemble binnen de open polder verder versterkt wordt. Daarnaast zijn er een aantal oude verkavelingslijnen teruggebracht door middel van nieuwe sloten. Hiermee wordt het cultuurhistorische karakter van hoeve Sterkwijk verder versterkt. Binnen het erf is ruimte voor nieuwe parkeergelegheid. Dit kan in een nadere uitwerking verder worden uitgewerkt.

Natuurschoonwet

Hoeve Sterkwijk kan uiteindelijk ook gerangschikt worden onder de de Natuurschoonwet (NSW). Deze wet is in 1928 tot stand gekomen en was bedoeld voor eigenaren van een landgoed. De wet moest voorkomen dat het landgoed na de dood van een of meer eigenaren zou worden versnipperd. Een NSW-rangschikking biedt enerzijds een instandhoudingsverplichting voor de eigenaar voor minimaal 25 jaar, anderszijds geeft het diverse fiscale voordelen aan eigenaren. Onderstaand een beknopte opsomming van de belangrijkste eisen om voor rangschikking onder de Natuurschoonwet in aanmerking te komen:

- De ondergrens van de oppervlakte van het terrein bedraagt 5 hectare. Het terrein bestaat minimaal voor 30% uit houtopstanden en/of natuurterrein (bijvoorbeeld kruidenrijk gras)
- Voor nieuw aan te leggen houtopstanden en natuurterreinen moet een plan voor natuur en/of een plan voor beplanting opgesteld worden.
- De looptijd van de rangschikking bedraagt 25 jaar, bij het voortijdig beëindigen van de rangschikking wordt het belastingvoordeel naar gelang de rangschikkingduur berekend en verrekend.

4 nieuwe appartementen voor ouderenzorg op afroep in de (voormalig) stallen van de dwarshuisboerderij uit ca. 1600.



Voorlopig inrichtingsmodel



B40

**Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling**

Herculesplein 207 B - unit 7 Telefoon: 030 274 1780
3584 AA Utrecht Telefoon mobiel: 06 22791350
Internet: www.b40.nl Email: info@b40.nl

0 30 60 90 120
meter

schaal
1:3000

opdrachtgever
familie Verkerk

formaat
A4

datum
2-7-2013

project
Herstructurering Hoeve Sterkwijk

tekening
Schetsontwerp





Zicht op toekomstig beheerderswoning

5. Conclusie

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven willen de initiatiefnemers het plangebied herstructureren door een tweetal bestaande gebouwen van functie te wijzigen. Om dit mogelijk te maken zijn de initiatiefnemers bereid tot de volgende maatregelen.

- De ruimtelijke kwaliteit van hoeve Sterkwijk met beeldbepalende monumentale bebouwing vergroten. Het renoveren van bestaande bebouwing om de beeldkwaliteit te vergroten.
- Het streekeigen karakter van het plangebied versterken. Onder andere door middel van het terugbrengen van historische verkaveling en landschappelijke inpassing van het erf door nieuwe erfbeplanting.
- Bij de herstructurering van Hoeve Sterkwijk een kwalitatief hoogwaardig beheer van de gronden realiseren en een langdurige instandhouding van de monumentale bebouwing.
- In overleg, indien wenselijk, een deel van de landbouwpercelen welke momenteel een landbouwfunctie hebben omvormen tot natuurterrein. In verder overleg en studie kan worden bepaald welke nieuwe natuur doeltypen passen bij het agrarische open karakter van het plangebied en de omgeving.

Uit de gebiedsinventarisatie, de beleidsanalyse en een eerste inrichtingsmodel kan geconcludeerd worden dat er verschillende aanknopingspunten en kansen zijn betreffende het voorgenomen initiatief van de initiatiefnemers.

- Het provinciaal en gemeentelijk beleid biedt, onder diverse voorwaarden, mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe functies binnen bestaande agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Om de instandhouding van karakteristieke monumentale bebouwing te stimuleren, zijn via afwijking onder voorwaarden ruimere functiemogelijkheden mogelijk. Daarnaast kan er ook een esthetische meerwaarde ontstaan door renovatie van de bestaande bebouwing.
- Hoeve Sterkwijk betreft een cultuurhistorische bijzondere locatie in het rivierengebied van de Kromme Rijn. De beschreven historische ontwikkeling laat zien dat de locatie een bijzondere plek heeft binnen de historische ontwikkeling van het gebied. Door de herstructurering kan de landschappelijke structuur in het rivierenlandschap worden versterkt.
- Wanneer binnen het plangebied voldoende natuurterreinen aangelegd worden voldoet het plangebied aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet en kan het plangebied hieronder gerangschikt worden. De specifieke natuurdoeltypen dienen bij verdere uitwerking bepaald te worden. Het creëren van extra natuurwaarde met bijvoorbeeld natuurbeheer in de vorm van bloeirijk grasland zorgt enerzijds voor extra natuurwaarde, anderzijds zorgt het ervoor dat het plangebied op bepaalde plekken open kan blijven in de ruimtelijke karakteristiek.
- De functiewijziging van bestaande bebouwing op de locatie zorgt voor nieuwe inkomsten wat kan bijdragen aan de zelfredzaamheid van de hoeve Sterkwijk. Er kunnen inkomsten worden gerealiseerd om de monumentale bebouwing voor langdurige periode te onderhouden.

Colofon

Principeverzoek herstructurering Hoeve Sterkwijk is vervaardigd door:



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 LL Utrecht
Tel: 030 274 1780
Email: info@b4o.nl
Internet: www.b4o.nl

Contactpersoon:
ir. Floris Bouwman, landschapsarchitect
06 22 79 1350

In opdracht van:

Familie Verkerk
Hollendewagenweg 8
3985 SG Werkhoven

Datum: 2 juli 2014

