



DORP 114 BENSCHOP

Inrichtingsschets met de ruimtelijke randvoorwaarden

Deze schets is geen blauwdruk. Het is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer en de ervenconsulenten.

Landschap

- beleving van middeleeuwse ontginningsstructuur waarborgen door het terugbrengen van watergangen en het aanplanten van bomenrijen langs de waterkant.
- het historische karakter van het erf versterken en waarborgen als boegbeeld van het boerderijlint Polsbroek/Benschop
- het slopen van de twee schuren en omvormen tot weiland om de ruimtelijkheid en het doorzicht naar het achterland weer te herstellen.
- het terugbrengen van de zonering compact erf/weiland

Erf

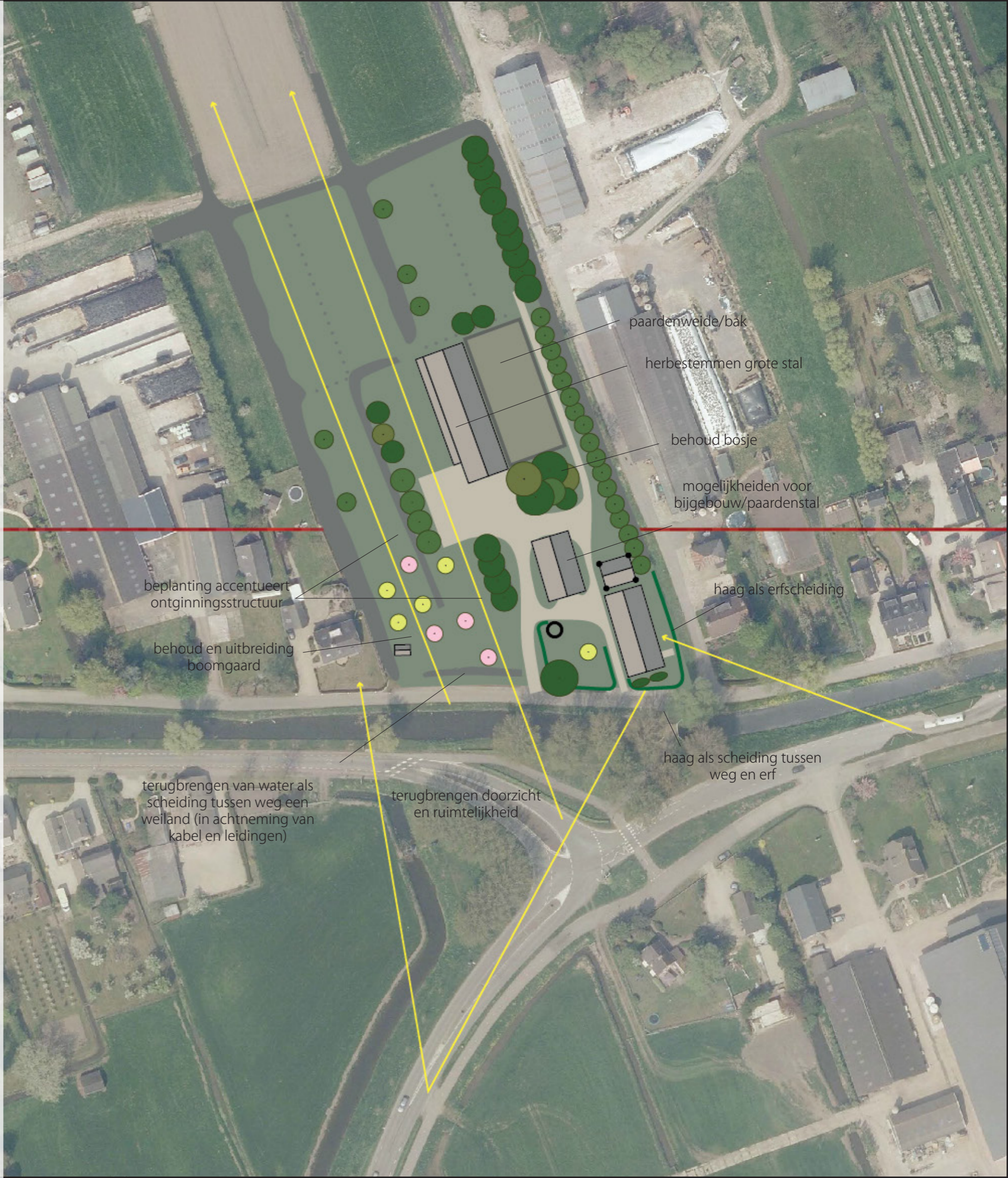
- het waarborgen van het boerderijensemble van de boerderij, de hooiberg (inclusief de roeden) en de kleinere bijgebouwen rondom de boerderij
- waarborg de zonering van het representatieve voorerf en het werkgerelateerde achtererf
- behoud van de oude boomgaard, het bosje en de grotere bomen op het erf
- het verwijderen van niet-streekeigen beplanting
- het terugbrengen van het aantal inritten op het erf

Elementen

- passend materiaal- en kleurgebruik
- parkeren uit het zicht en verharding speelt geen hoofdrol
- nieuwe aanplant is gebiedseigen
- groene, natuurlijke oevers

Bebouwing

- eventuele nieuwbouw op de locatie van de verdwenen schuur
- basis voor de architectuur is reconstructie van het karakter van dit 'eerste' bijgebouw
- aan te brengen toegangsdeur in de grote stal/het bedrijfsgebouw met een duidelijk agrarisch karakter (bijv. schuifdeur in plaats van overheaddeur).
- extra daglichtopeningen in dit gebouw zijn van meerwaarde voor de kwaliteit, mits ze het eenvoudige karakter en de bouwmasa niet aantasten met zorg ingepast



PROJECT

Datum:
Locatie:
Opdrachtgever:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Herbestemming van een boerenerf

8 december 2015
Dorp 114 te Benschop
familie Bode
-
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



Dorp 114

Door de knik in de wetering komt het zijaanzicht van boerderij en voorerf in beeld.

Door de komst van de Ir. F.E.D. van Enschedeweg is de beleving van het erf extra bijzonder geworden. De draaiing in de weg en de knik in de wetering maken het erf tot het boegbeeld van het boerderijenlint Polsbroek/Benschop.



1800

1890

1950

1996

2013

weiland
compact erf

weiland
compact erf

Compact erf en weiland/boomgaard. Door de knik in de wetering komt het zijaanzicht van boerderij en voorerf in beeld.

Dit wordt versterkt door de komst van de weg. Compact erf en weiland/boomgaard.

Gebouwen waaieren uit over erf, relatie met het achterland staat onder druk.

Door de sloop op het compacte erf is zonering voor/achtererf onhelder.



oude boomgaard is overwoekerd door niet-streekeigen beplanting

de ontginningstructuur is vertroebeld door niet-streekeigen beplanting

grote oprit blijft hoofdontsluiting van het erf

grote oprit omvormen tot 'karrespoor'

erfafscheiding door haag

De ruimtelijke relatie met het achterland is verloren gegaan.

De derde inrit straalt geen boeren, of landelijke sfeer uit.

Grote oppervlakten grind zorgen voor een stenige uitstraling. Het toevoegen van beplanting, zullen het beeld tot een idyllisch tafereel maken.



Luchtfoto van het erf.

Op het grasveld stond een bijgebouw dat beeldbepalend was voor het ensemble.

De roedes van de hooiberg zijn beeldbepalend voor het erfsilhouet.

Vervallen schuur draagt qua maat en schaal bij aan het compacte ensemble.

Het terugbrengen van de ontginningstructuur is een kans.



De twee oude stallen zijn in zeer slechte staat. Het saneren van de gebouwen levert een grote kwaliteitswinst op voor het erf en het landschap.

Het slopen van de loopgang levert minimale kwaliteitswinst.

De grote stal is van betere kwaliteit. Herbestemmen is van meerwaarde.



Goed beheer van boomgaard is kwaliteitswinst.

De gedempte watergang terugbrengen is kwaliteitswinst.

Slopen van de schuur en terugbrengen van het weiland is kwaliteitswinst.

Behoud van groene, natuurlijke oevers en behoud beplanting in de kavelrichting is kwaliteitswinst.



schuur van de burens aan het zicht onttrekken

behoud vrij zicht

schuur van de burens aan het zicht onttrekken

Door het aanplanten van beplanting langs de waterkanten wordt het zicht op de naastgelegen bebouwing aan het zicht onttrokken.

Kwaliteiten van het landschap

- De middeleeuwse cope-ontginningstructuur wordt op Europees niveau gewaardeerd als een bijzondere kwaliteit.
- Door de knik in de wetering komt het zijaanzicht van de boerderij en het voorerf in beeld. Hierdoor komt het erf prominenter in beeld dan de andere boerderijen in het boerderijenlint Polsbroek/Benschop. Door de komst van de ingenieur F.E.D van Enschedeweg is het erf nog prominenter in beeld komen te liggen. Dit maakt het erf tot een boegbeeld in het boerderijenlint. Met de boomgroep en het oude bruggetje over de wetering vormt dit een idyllisch geheel.

Kwaliteiten op het erf:

- Het boerderijenensemble van de boerderij, de hooiberg (inclusief de roeden) en de kleinere bijgebouwen rondom de boerderij.
- De hiërarchie in bebouwing en oriëntatie in de lengterichting van de verkaveling.
- De oude boomgaard en het bosje en de grotere bomen op het erf zijn karakteristiek en beeldbepalend voor het erfsilhouet.
- Het grind rondom de boerderij; de materiaalkeuze is perfect, de omvang /oppervlakte waarin het gebruikt wordt overstijgt de gewenste schaal rond de boerderij.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- In het dubbele boerderijenlint Polsbroek/Benschop zijn, door de komst van de provinciale weg in de jaren '50 veel boerenerven aangetast. Dit erf vormt door zijn liggen een belangrijke schakel in het lint en biedt hier de mogelijkheid om het historische karakter van het boerderijenlint te versterken en te waarborgen in de toekomst.
- Door het terugbrengen van het weiland middels het slopen van de twee schuren, wordt de ruimtelijke relatie tussen lint en achterland hersteld. De ruimtelijkheid en het doorzicht wordt hierdoor teruggebracht.
- Het terugbrengen van de kenmerkende ruimtelijke zonering van het perceel: compact erf/weiland en voorerf/achtererf.
- Door herbouw/nieuwbouw van kleinere bijgebouwen rondom de boerderij wordt het compacte erf weer hersteld, waardoor de schaal van het erf meer in overeenstemming komt met de oorspronkelijke situatie.

Problematiek

De locatie heeft momenteel een woonbestemming met twee wooneenheden. De familie Bode overweegt om zich, en hun bedrijf genaamd CBM, hier te vestigen. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Lopik. Dit houdt in dat onder andere de provincie Utrecht medewerking moet verlenen voor een bestemmingsplanwijziging. De provincie wil graag de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken door medewerking te verlenen aan ontwikkelingen die aan de beoogde kwaliteitswinst voldoen.

Wij zien kansen tot een forse kwaliteitsverbetering op dit perceel. Door de specifieke ligging in het lint, zijn deze kansen niet alleen een kwaliteitsverbetering op het erf, maar ook voor de omgeving. De kwaliteitswinst zit voornamelijk in het slopen en saneren van asbest van de twee schuren. In verband met de financiële haalbaarheid zal de sloop gefaseerd plaats vinden. Het herbestemmen van de grote schuur zien wij als ruimtelijke meerwaarde voor het boerderijenensemble. Vanuit ruimtelijk oogpunt passen de bedrijfsactiviteiten qua maat en schaal op een boerenerf. Bij ingebruikname van de tweede woonbestemming kan er vanuit ruimtelijk oogpunt druk ontstaan op de zonering van het voorerf/achtererf.

Uit het boek 'Linten in de leegte' kan inspiratie opgedaan worden voor een karakteristieke erfinrichting. Voor deskundigheid over erfbeplanting verwijzen wij u door naar de landschapscoördinator Kees de Leeuw.