

HERBESTEMMEN AGRARISCH ERF

Nachtdijk 5 - Cothen



Erfadvies Ruimtelijke Kwaliteit - Ervenconsulent Utrecht





INHOUD

Inleiding	4
Deel I	6
Opgave	8
Beleidskaders	10
Deel II	12
Landschap	14
Erf	16
Deel III	18
Conclusie	20
Colofon	22

INLEIDING



Aanleiding

Het landschap in de provincie Utrecht kent een rijke en gewaardeerde diversiteit. Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en landschappelijke kwaliteit in het bijzonder, staan in de provincie Utrecht hoog op de agenda. Als input voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS 2013) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) heeft de provincie haar landschapsbeleid vastgelegd in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011). De gids en de gebiedskaternen zijn te downloaden via <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids>. De landelijke tendens van veranderingen in het landelijk gebied, zoals schaalvergroting en herbestemming, is in het Utrechtse landschap goed zichtbaar. Om de veranderingen samen te laten gaan met een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied stimuleert de provincie het ervenconsulentschap. De ervenconsulent brengt bij erftransformaties advies uit aan initiatiefnemer (particulier, adviseur of instelling) en gemeente. De ervenconsulent levert maatwerk, doordat het vigerend beleid wordt toegespitst naar de locatie en het type ontwikkeling. Het advies is onafhankelijk, doordat het belang van de ruimtelijke kwaliteit leidend is. Wij zien deze ontwikkelingen als kans en uitdaging voor de streekeigen identiteit.

Werkwijze

De ervenconsulent werkt onafhankelijk. In ons advies staat het belang van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap voorop. Dit betekent dat wij, tijdens een keukentafelgesprek op locatie, zoveel mogelijk wensen en ideeën van de initiatiefnemer/opdrachtgever en de gemeente meenemen in het consult. We kunnen echter geen garantie geven dat alle wensen ook ingewilligd kunnen worden binnen het provinciaal beleid. Meerwaarde op het gebied van ruimtelijke kwaliteit blijft voor ons leidend.

Het erfadvies ruimtelijke kwaliteit is een integraal advies, omdat architectuur, landschap en cultuurhistorie in het advies worden meegenomen. De randvoorwaarden van het advies komen tot stand tijdens de integrale schetssessie, waarbij alle disciplines vertegenwoordigd zijn. Dit advies wordt teruggekoppeld met de gemeente en zal overhandigd worden aan zowel de adviseur en/of eigenaar als aan de gemeente. Indien u gebruik maakt van de subsidie zal dit document bij de verantwoording ook aan de provincie aangeboden worden.

Product en leeswijzer

Het advies is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel worden de opgave en de beleidskaders beschreven. In deel twee zijn de analyse, waardering en randvoorwaarden opgenomen: het landschap, het erf en de elementen. Tot slot worden in deel drie ons advies en ons standpunt ten opzichte van de ontwikkeling benoemd en de daarbij behorende harde criteria nogmaals opgesomd.

Wij wensen u een voorspoedig verloop van het verdere proces en menen dat dit advies de basis legt voor een waardevolle ontwikkeling voor u en het landschap.

DEEL I

Opgave en beleidskaders





Initiatiefnemer Familie van Vernooij

De agrarische activiteiten van de familie Vernooij zijn in de loop der tijd verschoven van het houden van vee naar het kweken van sedum. Deze functieverandering vraagt om een andere inrichting van het erf. Bij deze functieverandering verandert de bestemming van de nieuwe schuur van agrarisch naar bedrijfsbestemming. De oude, asbesthoudende varkensstal, die niet meer dienstbaar is, wordt ingezet voor de sloopeis van de provincie.

De gebouwen en elementen in het bijgaande overzicht zijn niet allemaal in eigendom van de familie, maar worden wel benoemd in het advies.

Gemeente Wijk bij Duurstede

De gemeente heeft in de vorm van een principebesluit medewerking verleend en heeft de procedure opgestart. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing gevraagd. Dit bracht dit initiatief bij de ervenconsulent.

Ervenconsulent

Binnen dit erfadvies geeft de ervenconsulent advies vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hierbij staat de ruimtelijke relatie tussen het landschap en het erf centraal. Het advies is onafhankelijk, omdat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap leidend is. In het advies worden de ontwikkelingen benoemd die vanuit de ruimtelijke kwaliteit wenselijk zijn.



Luchtfoto 2013



zijaanzicht van het erf

Gebouwen

1. bedrijfswoning
2. bijgebouw
3. oude varkensstal
4. nieuwe schuur
5. woning(*)
6. karakterstieke boerderij (*)
7. stro en hooiopslag
8. opslag landbouwmachines
9. jongveestal

Elementen

- A. tuin
- B. paardenbak
- C. opslag
- D. singel
- E. theetuin (*)
- F. sleufsilos
- G. sedumkwekerij
- H. oprijlaan Nachtdijk 7 (*)
- J. het oude erf
- (*) niet in eigendom



vooraanzicht van het erf

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de structuurvisie van de provincie Utrecht wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgidsen voor het Utrechts Landschap beschrijven de bestaande kwaliteiten en de manieren waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. De locatie behoort tot de gebiedskatern 'Rivierengebied' en valt in het deelgebied 'Kromme Rijn'. Het beleid voor het Kromme Rijn gebied staat vooral in het teken van het versterken van de landbouwstructuur. Daarbij wil de provincie de (latente) cultuurhistorische potenties van het gebied beter benutten en het daarmee nog aantrekkelijker maken voor recreatie en toerisme.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2009

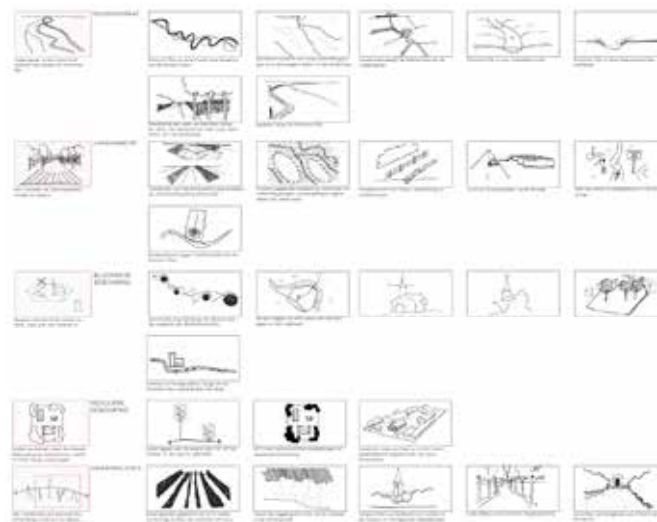
In het LOP maakt de locatie onderdeel uit van het landschapstype 'Afwisselend Rivierenlandschap'. De karakteristieken worden op pagina 38 van 'inventarisatie en analyse' beschreven. De problematiek en opgaven uit de conclusies (p.117) die van toepassing zijn op de locatie zijn:

- De landschapselementen op de overwallen versterken door de verschillen tussen oeverwallen en kommen sterker te maken
- Grote schuren en gebouwen beter landschappelijk inpassen
- Goede watervoorziening voor fruitteelt biedt wellicht mogelijkheden met natuurontwikkeling

Landschapsontwikkelingsvisie 2009

Onderstaande doelstellingen zijn het uitgangspunt voor de visie van het LOP. Zij vormen de leidraad voor de vertaling op gebiedsniveau van de genoemde opgaven.

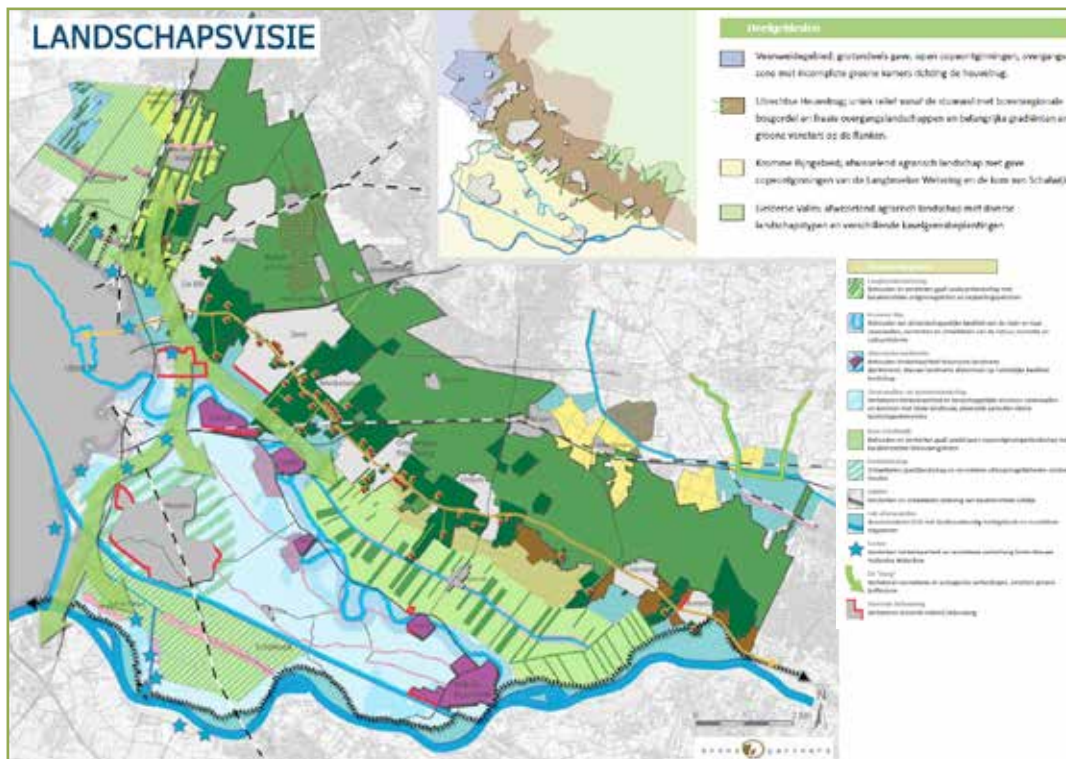
- Versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en de samenhang hierbij vergroten
- Waarborgen van het cultureel erfgoed dat aanwezig is in het buitengebied
- Versterken van de (be)leefbaarheid en het gebruik van het buitengebied
- Stimuleren van de betrokkenheid van de burger bij de ontwikkelingen en kwaliteiten van het buitengebied
- Ontwikkelen van een helder landschappelijk beleidskader voor de opgaven en functies van het buitengebied



Kwaliteitsgids 'Rivierengebied'; kenmerken van deelgebied 'Kromme Rijn'



Kwaliteitsgids 'Rivierengebied'; ontwikkelingsprincipes voor de 'Kromme Rijn' (met uitzondering van principes infrastructuur)



Landschapsontwikkelingsvisie 2009



Bestemmingsplan

Typologie- en welstandsbeleidkaart 2014

Beeldkwaliteitsplan (BKP) 2010

De locatie ligt in het deelgebied oeverwallen en kommen Kromme Rijn (p.105). Het vrij open agrarisch landschap heeft veelal een onregelmatige blokverkaveling met veel weidebouw en laagstamfruit. De hoofdwaterlopen liggen parallel en op enige afstand van wegen op de stroomrug. De dwarswegen zijn van latere datum en hebben een meer open karakter. De algemene richtlijnen voor het Kromme Rijngebied (p.132) die van belang zijn voor de locatie zijn:

- versterken eigen karakter dwarswegen
- ruimte voor ruimte

Bestemmingsplan (2014)

Nachtdijk 5 is bestemd agrarisch met aanduiding grondgebonden veehouderij (gv). Ook stal en opslag achter de karakteristieke boerderij 'de Winkel' behoren tot eigendom van de initiatiefnemer.

Welstand

De locatie ligt in gebiedstype H 5.3 Landelijke stroomruglinten. Deze worden gekenmerkt door een open structuur. De bebouwing ligt verder terug van het lint. De bebouwingsvorm komt overeen met de bebouwing aan de half-open stroomruglinten. Voor de landelijke stroomruglinten geldt het PLUS niveau van welstand als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied. De bedrijfsgebouwen liggen in een welstandsvrij (geel) gebied en liggen in de invloedssfeer van de typologie H 5.3.

DEEL II

Analyse, waardering en randvoorwaarden





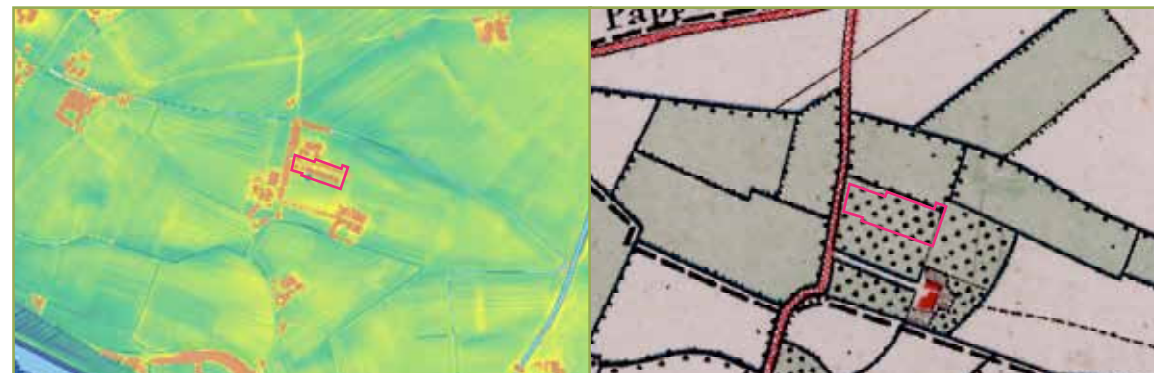
Het Kromme Rijn gebied bestaat uit een complex stelsel van stroomruggen en oude riviergeulen. Bij Werkhoven en bij Houten liggen de Werkhovense- en de Houtense stroomrug. Deze hogere gronden zijn afgezet door voorlopers van de Kromme Rijn. De Kromme Rijn zelf werd zo'n drieduizend jaar geleden actief en ontwikkelde zich tot de belangrijkste tak van de Rijn. De stroomruggen werden van oudsher bewoond. Toen men de lagere delen van het land ging ontginnen werden de jaarlijkse overstromingen een probleem. Door zij- of dwarsdijkjes loodrecht op de stroomruggen aan te leggen, werd het water van de stroomopwaarts gelegen gebieden gekeerd. De dijkjes konden vrij laag blijven, omdat het water niet hoog opliep. De Nachtdijk is zo'n dwarsdijk. Men neemt aan dat deze dijkjes al bestonden omstreeks het jaar 1000. Vanwege de waterkerende functie werd, met name aan de oostzijde, niet gebouwd.

Kwaliteiten

De structuur van de onbedijkte Kromme Rijn met het complexe stelsel van stroomruggen en oude geulen is een kwaliteit. Door de onregelmatige blokverkaveling wordt het landschap van de stroomrug niet bepaald door een duidelijke 'richting' of bebouwingslint. De boerderijen staan her en der, waardoor er een heel ruimtelijk landschap ontstaat. Bij deze ruimtelijkheid is het afwisselend erfsilhouet van bebouwing en beplanting kenmerkend.

Kansen

Door de schaalvergroting in de landbouw is er in de loop van de afgelopen decennia veel beplanting verdwenen en zijn er boerderijen en woningen bijgebouwd. Hierdoor ging de bebouwing samenklonteren en ontstond er een ongewenste 'verlinting' in het landschap/Nachtdijk. Door erfbeplanting kan de verhouding tussen bebouwing en beplanting terug in balans gebracht worden. De samenklontering van de erven wordt teruggebracht en de ruimtelijkheid van het landschap wordt ondersteund.



Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN)

1890



luchtfoto 1950 - in de jaren 70 is de oude varkensstal gebouwd - luchtfoto 2013



de oprijlaan naar de karakteristieke boerderij met zij aanzicht van het erf



Maak een afwisselend erfsilhouet

De locatie is vanuit de weide omgeving zichtbaar. Door de lange bakstenen gevel is het gebouw, ook van grote afstand, prominent in beeld. Doorbreek het 'platte', eentonig beeld van de lange gevel, door een groenstrook te planten, waardoor nog slechts 1/3 van de gevel te zien is. Door de afwisseling van beplanting, de overhoekse kopse gevel en de open ruimte die doorzicht geeft naar het achterliggende landschap wordt er een afwisselend erfsilhouet gecreëerd en de nieuwe schuur goed in het landschap ingepast.

Samenklontering van erven tegengaan

Door de zone tussen nieuwe schuur en het oude erf open te houden, blijft het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden. Dit is waardevol voor de ruimtelijke beleving van het landschap.



In de jaren zeventig is de oude varkensstal gebouwd. De woning stamt uit de jaren negentig. De nieuw schuur is vrij recent gebouwd.

De functieverandering vraagt om een nieuwe inrichting van het erf. Voor het kweken van sedum is er parkeer- en opslagruimte nodig. De nieuwe schuur wordt omgevormd naar opslag voor bedrijven. De oude varkensstal wordt afgebroken. De herstructurering moet functioneel en werkbaar zijn. Dit neemt niet weg dat er een behoorlijke kwaliteitswinst en 'ont-stening' te behalen valt:

Kwaliteiten

Het uitzicht vanuit de woning op het weiland en achtererf is een kwaliteit die gewaarborgd kan blijven.

Kansen

Door de ontsluiting naar de schuur en sedumkwekerij aan de zuidzijde van de nieuw stal te positioneren, wordt de geluidshinder tot een minimum beperkt. Hiervoor zal de paardenbak verplaatst moeten worden.

De paardenbak en de parkeer- en opslagruimte worden verplaatst naar de locatie van de oude varkensstal en door deze in te pakken met hoge beplanting, worden zij aan het zicht onttrokken.



waardevolle open ruimte tussen schuur en oud erf, mede door goede inpassing sleufsilos



het nieuwe erfpad sluit aan op de huidige inrit



groenstrook langs de schuur



oude varkensstal maakt ruimte voor paardenbak, zicht vanuit de woning op weiland waarborgen



huidige opslag wordt groenstrook



relatie tussen erf en landschap waarborgen door zicht vanuit de woning op weiland te behouden

Relatie tussen erf en landschap waarborgen

Door het zicht vanuit de woning op het weiland te behouden en het zicht op het achterterf vrij te houden, wordt de relatie tussen erf en landschap versterkt.

Forse groenstrook als groene buffer

Een groenstrook van minimaal acht meter vormt een buffer met de burens. Samenklontering van bebouwing wordt hierdoor voorkomen en deze beplanting geeft tevens privacy.

Oude varkensstal maakt plaats voor paardenbak, bos, parkeer- en opslag ruimte

In de schets is een paardenbak van 20 bij 40 meter ingetekend. De definitieve oppervlakten worden in overeenstemming met de gemeente bepaald. Net zo als de oppervlakte van de parkeer- en opslag ruimte. Een minimale afstand van 50 meter tussen omliggende bebouwing is wenselijk.

Gebruik van streekeigen beplanting

De erfbeplanting bestaat uit streekeigen beplanting. Het beplantingsplan zal nader uitgewerkt worden door de landschapscoördinator.



DEEL III

Conclusie en advies





CONCLUSIE



Uit ons onderzoek blijkt dat deze functieverandering een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Door deze ontwikkeling wordt (asbesthoudende) leegstaande agrarische bebouwing verwijderd. Daarnaast geeft deze ontwikkeling de mogelijkheid om de nieuwe schuur landschappelijk goed in te passen, waardoor er een afwisselend erfsilhouet gecreëerd wordt. Gezien de ruimtelijkheid van het landschap en de zichtbaarheid van de locatie heeft dit een forse, kwalitatieve impact op het landschap, mits er voldaan wordt aan alle genoemde randvoorwaarden en criteria. Er bestaat nog enige vrijheid in de manier waarop invulling gegeven kan worden aan de randvoorwaarden. In de toelichting van de randvoorwaarden worden diverse handreikingen gedaan voor de invulling:

Randvoorwaarden

Op niveau van het landschap

1. Maak een afwisselend erfsilhouet
2. Samenklontering van bebouwing tegen gaan

Op niveau van het erf

1. Relatie tussen erf en landschap waarborgen
2. Forse groenstrook als groene buffer
3. oude varkensstal maakt plaats voor paardenbak, bos, parkeer- en opslag ruimte
4. Gebruik streekeigen beplanting

Erfttransformatie:

Herbestemmen agrarisch erf
Nachtdijk 5 Cothen

Initiatiefnemer:

Familie Vernooij
Nachtdijk 5
3945 PK Cothen
030 60 121 63 / 06 22 99 63 82

Gemeente Wijk bij Duurstede

Contactpersoon
H. van Lange
0343 595 630
hvanlange@wijkbijduurstede.nl

Ervenconsulenten

Jolanda van Looij bnt, Landschap Erfgoed
Utrecht
Rob Hendriks, rayonarchitect
MooiSticht
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Dit project is mogelijk gemaakt door :

Provincie Utrecht
Landschap Erfgoed Utrecht
MooiSticht

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, februari 2015
Status: definitief (concept, versie 2, ongewijzigd)







LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT