



Hofstede Schevichoven

Masterplan

‘Duurzame toekomst, met oog voor het verleden’.

Colofon

19 juni 2017

Hofstede Schevichoven
Middelweg 85
3956 TL Leersum

Opdrachtgever:

M. van Dam
Middelweg 85
3956 TL Leersum

Opsteller masterplan:

Koopmans Beheer
J. Koopmans
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
E: info@koopmansbeheer.nl
W: www.koopmansbeheer.nl

Ontwerp stedenbouwkundig kader:

Buro voor Bouwkunde Liefing
G. van Ingen
Stationsweg 379
3925 CC Scherpenzeel
E: gerco@burovoorbouwkunde.nl
W: www.burovoorbouwkunde.nl



Afb. 1 Hofstede Schevichoven, Middelweg 85 te Leersum

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Huidige situatie	7
1.1 Geschiedenis	7
1.1.1 Periode Broekhuizen	7
1.1.2 Periode: Wederopbouw jaren 50	9
1.1.3 Periode: Agrarisch bedrijf 80	9
1.2 Gebiedsbeschrijving	11
1.3 Huidige bebouwing	13
2. Gewenste situatie	15
2.1 Werken op Schevichoven	17
Lokaalhout biedt kansen voor Schevichoven	17
Sloop niet waardevolle bedrijfsbebouwing (ontstening)	17
Functieverandering bijgebouwen en opstallen	17
2.2 Generatie-wonen op Schevichoven	21
A. Boerderij met jachthuis	21
B. Bakhuis/dienstwoning	21
C. Witte kippenschuur	23
2.3 Natuur op Schevichoven	25
Aandacht voor natuur en landschap	25
2.4 Recreatie op Schevichoven	26
Aansluiting op Klompenpad	26
Selectieve openstelling	26
Bloemencorso Leersum	26

2.5 Gerealiseerde kernkwaliteiten	27
2.6 Eindbeeld	29
2.6.1 Planvorming en -overleg	30
3. Stedenbouwkundig kader	31
3.1 Omschrijving, kernkwaliteiten en visie per gebouw	33
3.1.1. Historische (monumentale bebouwing)	33
3.1.2. Bebouwing t.b.v. proefboerderij (jaren 50)	43
3.1.3 Bebouwing particulier agrarisch bedrijf (jaren 80)	49
3.1.4. Nieuwe bebouwing	53
3.2 Stedenbouwkundig plan	55
3.3 Beeldkwaliteit	56
4. Financiële paragraaf	60
5. Bestemming(en)	61

Bijlagen:

Dwarsdoorsneden Liefding



Afb. 2 Hofstede Schevichoven



Afb. 3 Proefboerderij te Schevichoven omstreeks 1960



Afb. 4 Landgoed Broekhuizen in 19de eeuw

Inleiding

In het buitengebied van Leersum (Provincie Utrecht) aan de Middelweg 85 is Hofstede Schevichoven gelegen. Schevichoven is een bijzonder complex met diverse historische, karakteristieke gebouwen. Een boerderij met middeleeuws jachthuis, een 17^{de} - eeuwse duiventoren, een rietgedekte hooiberg en een schaapskooi. Allen zijn rijksbeschermd monumenten.

Schevichoven is gelegen binnen de historische buitenplaats Broekhuizen. Eeuwenlang was Schevichoven eigendom van Landgoed Broekhuizen. Tot 1953, in dat jaar werd Schevichoven gekocht door het Centraal Veevoeder Instituut (CVI), welke een proefboerderij vestigde op het complex. De boerderij werd hiervoor groots verbouwd en diverse opstallen werden toegevoegd.

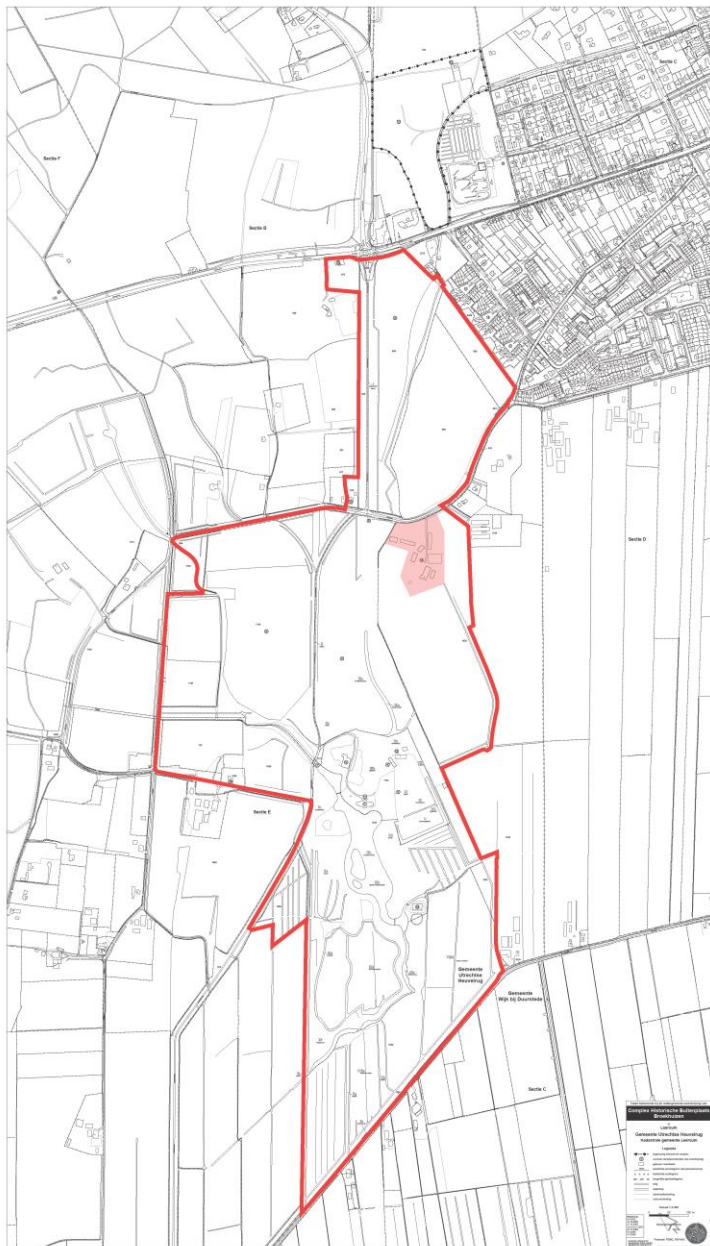
Lang heeft Schevichoven niet ten dienst gestaan van de proefboerderij. Begin jaren 70 kwam het complex leeg te staan en trad verval op. In 1981 deed zich een particuliere koper voor die Schevichoven de functie van intensieve veehouderij met melkvee gaf. Het complex werd gerestaureerd en (deels) verbouwd naar hoe deze was alvorens de transformatie tot proefboerderij. Later in de jaren 80 werden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering nog een aantal opstallen toegevoegd aan het complex.

Tot 2013 vormde de agrarische functie de economische drager voor Schevichoven. Echter, kende de intensieve veehouderij geen bedrijfsopvolger en waren de opstallen verouderd, evenals de melkinstallatie. In het jaar 2014 werd Schevichoven weer te koop aangeboden.

In 2015, heeft zich een nieuwe eigenaar aangediend; de familie van Dam, welke met zijn duurzame onderneming Houtlokaal BV (bekend onder de merknaam Lokaalhout) nieuw leven wil geven aan Schevichoven. Lokaalhout is al jaren actief in de Nederlandse bosbouw en promoot daarin sterk het gebruik van Nederlands en lokaal hout. Gelieerd aan Lokaalhout is Zwarthout, welke hout verduurzaamt middels het aanbrengen van een verkoolde laag.

Met het betrekken van Schevichoven wil de familie nieuwe economische drager(s) realiseren middels de pijlers werken, (generatie)wonen en natuur, om de instandhouding en duurzame toekomst van het historische complex Schevichoven te waarborgen.

Samen met Koopmans Beheer heeft de nieuwe eigenaar, familie van Dam, hun ideeën zorgvuldig uitgewerkt en onderbouwt in dit samengestelde masterplan. Eerdere versies van het masterplan zijn besproken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Provincie Utrecht waar deze definitieve versie (juni 2017) uit is voort gekomen.



Afb. 5 Bolletjeskaart Landgoed Broekhuizen bron: Rijksdienst Cultureel Erfgoed



Afb. 6 Historische zichtlijn vanuit Broekhuizen over de gronden van Schevichoven naar de tombe



Afb. 7 Landgoed Broekhuizen in omstreeks 1869

1. Huidige situatie

1.1 Geschiedenis

1.1.1 Periode Broekhuizen

Schevichoven verankerd in landgoed Broekhuizen

In de archieven gaat de geschiedenis van Schevichoven terug naar 1394, toen het goed voor de eerste keer werd beleend aan Johan van Broichusen (Broeckhuysen), eigenaar van landgoed Broekhuizen. Nadat het landgoed van generatie op generatie is overgegaan, kwam het in 1813 in bezit van Cornelis Jan van Nellesteyn. Oud- en Nieuw Broekhuizen (incl. Schevichoven) vormde vanaf toen één groot landgoed. Van Nellesteyn heeft zijn eigen stempel op het landgoed gedrukt en het landgoed gevormd zoals wij deze nu kennen.

Compositorisch onderdeel van landschapspark

Eigenaar van landgoed Broekhuizen, Cornelis Jan van Nellesteyn, liet in 1792 het landgoedpark in Engelse landschapsstijl aanleggen door de gerenommeerde ontwerpers J.G. Michaël, zijn schoonzoon J.D. Zocher sr. en diens zoon J.D. Zocher jr. Tot het ensemble van het park behoren lanen, fraai gebogen paden, romantisch vormgegeven waterpartijen met bruggen op cruciale plekken en zichtlijnen op focuspunten tot ver in de omgeving.

Ook bouwde hij een graftombe op de Donderberg, die vanuit het kasteel te zien was. Deze specifieke zichtlijn loopt over de gronden van Schevichoven. De Bonnekaart van 1918 geeft een goede weergave van dit magistrale gezicht over het terrein van Schevichoven en het weiland ten noorden van de Middelweg in richting van de tombe. Voor dit gezicht werd de omwalling rondom het door een boszoom omgeven weiland voor een deel vrijgehouden, zoals tot op heden waarneembaar is. Nellesteyn bepaalde per servituut dat deze tombe vanuit het kasteel (bel-etage) voor altijd zichtbaar moest blijven. Onder die voorwaarde werd de tombe later aan de gemeente overgedragen.

Echter lijkt het servituut niet in acht te zijn genomen, waardoor ter hoogte van de grens tussen Schevichoven en Broekhuizen het doorzicht wordt belemmerd. Desalniettemin behoort het park volgens kenners tot de top drie van de landschapsparken in Nederland.

Hoewel Schevichoven anno 2017 niet meer in eigendom is van landgoed Broekhuizen, is deze nog altijd cultuurhistorisch sterk verbonden en onderdeel van de historische buitenplaats. Door versnippering en leegstand heeft landgoed Broekhuizen achterstallig gekend. Gelukkig hebben veel verschillende onderdelen van het landgoed de afgelopen jaren nieuwe eigenaren gekregen welke allen flink geïnvesteerd hebben in het herstel van Broekhuizen; zoals het kasteel en het landschapspark. Schevichoven is één van de laatste onderdelen van het landgoed welke nog geen herstelplan kende.

Kernkwaliteiten: periode Broekhuizen:

- Rijksbeschermd boerderij met jachthuis, duiventoren, hooiberg en schaapskooi zijn van oorsprong uit de periode Broekhuizen.
 - Langhuis boerderij met afgewolfd rietgedekt zadeldak.
 - Jachthuis met trapgevel en raamluiken (zandloper).
 - Zeventiende eeuwse duiventoren opgetrokken
 - Boerderij, jachthuis, bakhuis/dienstwoning en duiventoren opgetrokken uit baksteen.
- Onderdeel van historische buitenplaats Broekhuizen.
Dubbelbestemming: Landgoed.
NSW-gerangschikt.
- Lanenstructuur met de historische *Steegh van Schevichoven*.

Dit is Uw proefboerderij
"Schevichoven"



1 WOONHUIS
2 LOOPSTAL
3 SCHAAPSKOOI
4 VARKENSHOK
5 PLUIMVEEHOKKEN
6 VARKENSHUTTEN

VEVOEDER
C.V.I.

Ja, voor U werd zij gesticht, deze hypermoderne proefboerderij Schevichoven, die alle aspecten van de veehouderij omvat.

Voor U worden daar de bevindingen van de wetenschappelijke medewerkers van het C.V.I., onmiddellijk en met een nooit aflatende nauwkeurigheid, aan de behoeften en eisen van de praktijk getoetst.

Voor U betekent dit: nóg betere C.V.I. mengvoeders, die U nog meer profijt zullen bezorgen.

In de volgende publicaties zullen wij U rondleiden op Schevichoven, waardoor U zelf kunt zien welk belangrijk werk daar gedaan wordt in het belang van onze C.V.I.-mengvoeder verbruikers.

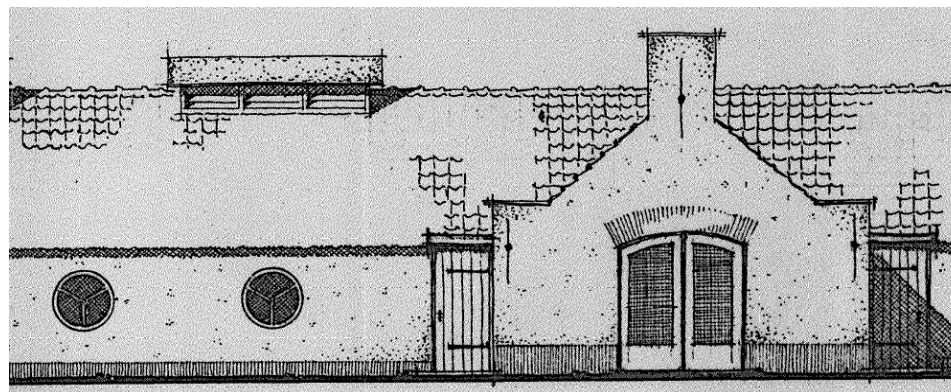
Treed ook toe tot onze steeds groeiende kring van verbruikers. Ook U zult ervaren:
**Betere uitkomsten
brengen
hogere inkomsten!**

W. Peters-van Oijen C.V.
VENLO - TEL. 04700-3741

Afb. 8 Krantenadvertentie uit de jaren 60



Afb. 9 Luchtfoto van de proefboerderij laat in de jaren 50



Afb. 10 Uitsnede van ontwerp H.E. Schulte van de witte varkensschuur (links van de oprijlaan)

1.1.2 Periode: Wederopbouw jaren 50

Na de tweede wereldoorlog volgde de Wederopbouwperiode waarin voortvarend aan de toekomst van Nederland werd gewerkt. De Nederlandse overheid zag in de wederopbouw vooral een mogelijkheid om de landbouw te moderniseren, mede om de voedselvoorziening op peil te houden. En omdat de middelen in die tijd beperkt waren, werd uitgegaan van een kostenbesparend plaatje. De proefboerderij is hier een mooi voorbeeld van; waar onderzoek werd verricht naar diverse mengvoerders om maximale 'resultaten' te behalen.

Transformatie van Schevichoven

Begin 1900 versnipperde landgoed Broekhuizen en werd Schevichoven in 1954 overgenomen door het Centraal Veevoeder Instituut (CVI), welke van Schevichoven een proefboerderij maakte voor het verrichten van onderzoek naar diverse mengvoerders. Schevichoven werd hiervoor groots verbouwd naar het ontwerp van architect H.E. Schulte uit Utrecht. De boerderij werd omgebouwd tot een dwarshuis en werd verbonden met de naastgelegen schuur, welke op zijn beurt deels werd verbouwd tot dienstwoning. Tevens werden in 1953 en 1955 een tweetal witte schuren op het complex gebouwd; een varkensschuur en kippen-schuur. Met de transformatie werd een eenheid gecreëerd door alle stenen gebouwen wit te pleisteren en te voorzien van tuitgevels en (deels) ronde vensters.

Kernkwaliteiten: Wederopbouwperiode jaren 50

- Witgepleisterde gevels, tuitgevels en ronde vensters
 - Boerderij met deel
 - Witgepleisterde deel en voorhuis
 - Ronde vensters deel
 - Tuitgevels (verdwenen in jaren 80)
 - Varkensstal en kippen-schuur
 - Witgepleisterde gevels
 - Ronde vensters
 - Tuitgevels (verdwenen in jaren 80)
 - Dienstwoning/stal
 - Witgepleisterde gevels (verdwenen in jaren 80)
 - Ronde vensters (deels)
 - Tuitgevels
 - Verbinding met boerderij (verdwenen in jaren 80)

1.1.3 Periode: Agrarisch bedrijf 80

Van proefboerderij naar particuliere veehouderij

Enkele jaren heeft het Centraal Veevoeder Instituut (CVI) op Schevichoven onderzoek gedaan naar mengvoerders. Na jaren van leegstand werd Schevichoven in 1981 verkocht door het CVI en omgevormd tot particuliere boerderij met de functie van intensieve veehouderij. In de jaren 80 werden nogmaals enkele stallen op Schevichoven toegevoegd, om totaal ruimte te kunnen geven voor 773 vleesvarkens, 64 melkkoeien, 35 stuks jongvee en één stier.

Geen bedrijfsopvolger voor Schevichoven

De inmiddels verouderde opstallen, de oude melkinstallatie en het uitblijven van een bedrijfsopvolger binnen de familie, heeft men doen beslissen Schevichoven te koop aan te bieden in 2014. Schevichoven is gelegen in een extensiveringsgebied. Een bedrijfsbeëindiging voor de intensieve veehouderij ligt voor handen.

Nieuwe eigenaar, nieuwe toekomst

In 2015 heeft de familie van Dam Schevichoven aangekocht. Door de nieuwe eigenaar wordt gekeken naar nieuwe passende duurzame functie(s) voor Schevichoven met een toekomstbestendige economische drager om de instandhouding van dit bijzondere historische complex te waarborgen.



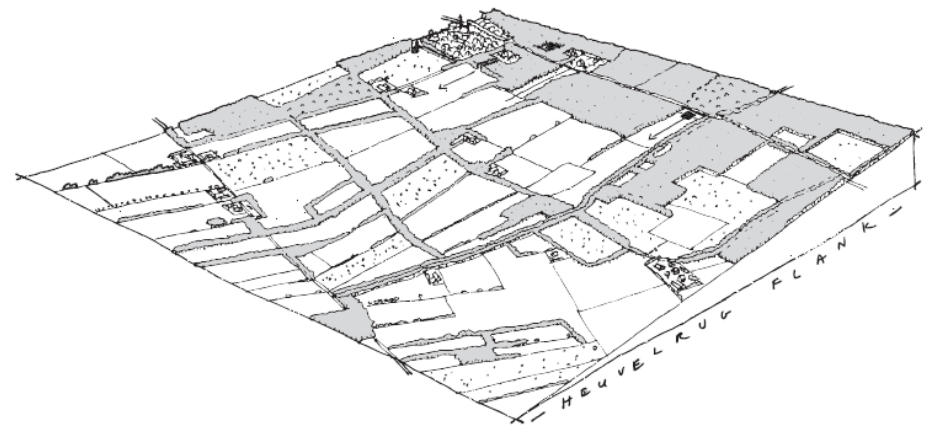
Afb. 11 Landschappelijke kernkwaliteiten; groenstructuren, omsloten akkers, zichtlijn vanaf Kasteel Broekhuizen



Afb. 12 Historische groenstructuur op huidige situatie



Afb. 13 Historische elementen



Afb. 14 Flank Utrechtse Heuvelrug

1.2 Gebiedsbeschrijving

Het complex Schevichoven ligt op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang van Heuvelrug naar het rivierengebied van de Kromme Rijn. Op de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei. Tussen besloten bos op de stuwwal rug en de opener natte graslanden van het Rivierengebied. De N225 loopt als een doorgaande weg over de flank. Aan deze weg ligt een kralensnoer van bebouwingskernen, landgoederen en buitenplaatsen waaronder de historische buitenplaats Broekhuizen. Hofstede Schevichoven is gelegen binnen de historische buitenplaats Broekhuizen en vormt als het ware één van de kralen van de Stichtse Lustwarande.

Flankesdorp Leersum

Leersum en omgeving is een ontginning van de Heuvelrug vanuit flankesdorpen met akkercomplexen of engen aan de hoge zijden en met weiden en hooilanden aan de lage zijden. De bossen gaan van een gesloten bos op de top van de Heuvelrug naar een meer open strookvormige kamers in de flanken met daarin agrarische bebouwing deels verborgen in opgaand groen met daarbij omsloten akkers en weiden.

Bron: Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug, Provincie Utrecht 2011

Schevichoven

Kijkend naar de landschappelijke kernkwaliteiten is Schevichoven gelegen aan de bebouwingslint van Leersum. Rondom Schevichoven vindt de overgang plaats van een gesloten bos naar een meer open en strokenvormige kamers. Een voorbeeld hiervan is de historische zichtlijn vanuit het gesloten landschapspark op landgoed Broekhuizen over de weidse gronden van Schevichoven en de achterliggende enge naar de tombe op de Donderberg.

Naast de historische zichtlijn is de groene laan langs de akkers richting Schevichoven een belangrijk historische omzoming van het park. Deze laan, Steegh van Schevichoven, liep van oudsher vanaf de Gooyerdijk (over het erf van Schevichoven) naar de Middelweg. Deze historische groene laan wordt door bebouwing (ligboxenstal) op Schevichoven onderbroken.

Kernkwaliteiten: landschappelijk

- Overgang van Utrechtse Heuvelrug naar Rivierenlandschap; van besloten naar open landschap.
- Historische Steegh van Schevichoven; laan.
- Gelegen nabij historische zichtlijn van Kasteel Broekhuizen naar de tombe op de Donderberg.
- Solitaire beeldbepalende bomen en boomstructuren.



Afb. 15 Schematische weergave van de huidige situatie op Schevichoven met foto's.

1.3 Huidige bebouwing

In de tabel wordt het huidige gebruik van alle bebouwing op Schevichoven weergegeven:

	RM*	GM**	Bouwjaar	Verbouwd in	Huidige functie	Opp. m ²
1. Boerderij met jachthuis			± 17 ^{de} eeuw (en in 1919 de deel)	1954, 1981	Woning	430
2. Dienstwoning/stal			± 1930	1954, 1981	Aanleunwoning/opslag	180
3. Hooiberg			± 1919	-	Carport	60
4. Duiventoren			± 17 ^e eeuw	-	Opslag	16
5. Schaapskooi			1983 (grote restauratie)	-	Opslag	149
6. Vleesvarkensstal (wit)			1953	1981	T.b.v. de intensieve veehouderij	312
7. Kippenschuur (wit)			1955	1968, 1981, 1997	T.b.v. de intensieve veehouderij	485
8. Garage			± 1985	-	Opslag	234
9. Vleesvarkensstal			± 1985	-	T.b.v. de intensieve veehouderij	225
10. Ligboxstal			± 1985	-	Melkveestal	767
11. (Sleuf)silo's			± 1981	-	Opslag ruwvoer	84
Totaal						2942

*Beschermd Rijks Monument **Gemeentelijk Monument



Afb. 16 Gewenste situatie



Afb. 17 Historische en karakteristieke bebouwing in de huidige situatie



Afb. 18 Niet waardevolle bebouwing in de huidige situatie



Afb. 19 Functies op Schevichoven

2. Gewenste situatie

Instandhouding Schevichoven

De basis van instandhouding is de economische vermogenswaarde van Schevichoven. Met het wegvallen van de intensieve veehouderij is het van belang dat er een nieuwe economische drager(s) aan Schevichoven wordt gekoppeld om de instandhouding van dit bijzondere complex te waarborgen.

De historische Rijksmonumenten en meest authentieke gebouwen op Schevichoven dienen hierbij in stand gehouden te worden. Onder deze gebouwen vallen de dwarshuis-boerderij met jachthuis, de naastgelegen dienstwoning/stal, de duiventoren, de hooiberg, de schaapskooi en de twee witte schuren (afb.17). Deze gebouwen zijn van belang vanwege hun ouderdom, architectonische vormgeving en hun typologische cultuurhistorische waarde als onderdeel van de historische buitenplaats Broekhuizen en/of als onderdeel van de voormalige proefboerderij. In de nieuwe gewenste situatie is gezocht naar passende duurzame functie(s) ten behoeve van de instandhouding deze historische gebouwen.

Waarden landschapskwaliteiten

Kijkend naar het complex Schevichoven als geheel en haar landschapskwaliteiten in de omgeving, is het gewenst om de historische zichtlijnen, historische lanen en de groenstructuur te herstellen en/of te versterken. Door niet waardevolle bebouwing te slopen (ontstening) kan de belevingswaarde van de historische bebouwing en het landschap worden versterkt.

Functies groeperen

Men wil graag de combinatie 'wonen en werken' op Schevichoven behouden, waarbij de functie 'werken' ook (deels) de economische drager voor het complex blijft. Door de sloop van de ontsierende bebouwing, wordt de mogelijkheid gecreëerd om 50% van de gesloopte vierkante meters te gebruiken voor deze economische drager.

Tevens wil men de functie 'natuur' toevoegen en de functie wonen versterken door deze om te vormen naar 'generatie-wonen'. Door de functies te clusteren, wordt de verrommeling van het complex tegen gegaan.

In de volgende sub-hoofdstukken worden de functies nader uitgewerkt:

- Werken op Schevichoven – *Hoofdstuk 2.1*
- Generatie-wonen op Schevichoven – *Hoofdstuk 2.2.*
- Natuur op Schevichoven – *Hoofdstuk 2.3*
- Recreatie op Schevichoven – *Hoofdstuk 2.4*



Afb. 20 Schematische weergave van de gewenste functie 'werken' op Schevichoven.

2.1 Werken op Schevichoven

Lokaalhout biedt kansen voor Schevichoven

De nieuwe eigenaar van hofstede Schevichoven is eigenaar van de onderneming Houtlokaal BV (bekend onder de merknaam Lokaalhout). Lokaalhout is al jaren actief in Nederlandse bosbouw en promoot het gebruik van Nederlands (inlands) hout, waardoor bespaard wordt op transport en de CO₂-uitstoot gering blijft. Lokaalhout streeft ernaar om de keten van Nederlands bosbouw naar de eindgebruiker zo kort en duurzaam mogelijk te houden.

Met een fijnmazig netwerk van vele bos- en landgoedeigenaren vormt Lokaalhout niet alleen een kennisbron, maar verbindt zij boseigenaren met lokale afnemers. Lokaalhout voorziet in de meest prachtige houtsoorten en werkt samen met o.a. Staatbosbeheer, Natuurmonumenten en diverse (particuliere) landgoed-eigenaren.

Met de bedrijfsvestiging van Lokaalhout op Schevichoven, in het hart van de Utrechtse Heuvelrug en als onderdeel van landgoed Broekhuizen, is Lokaalhout dicht bij zijn doelgroep gelegen. Naast landbouw is bosbouw immers een belangrijke economische drager voor landgoederen in de Utrechtse Heuvelrug. Inmiddels heeft Lokaalhout voor de restauratie van Broekhuizen bomen uit het parkbos verwerkt tot hout voor in het kasteel.

Gelieerd aan Lokaalhout is de onderneming Zwarthout. Zwarthout verduurzaamt hout middels een van oorsprong Japanse techniek (Shou Sugi Ban). Hout wordt hierbij aan de oppervlakte gebrand om een verkoolde laag te creëren van enkele millimeters die het hout weerstand biedt tegen weersinvloeden. Zwarthout produceert op bestelling. Het hout van Zwarthout wordt vooral toepast als gevelbekleding, maar ook voor schuttingen en in interieurs.

Sloop niet waardevolle bedrijfsbebouwing (ontstening)

Met de komst van Lokaalhout kan een deel van de opstallen ten dienst komen te staan van de nieuwe economische drager 'werken'. Echter, kent Schevichoven vele voormalige bedrijfsgebouwen (veehouderij) waarvan een drietal zonder cultuurhistorische of karakteristieke waarde. Dit zijn de garage, varkensstal en de ligboxenstal. Deze ontsierende gebouwen worden gesloopt (1310 m²) en de nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen zich vestigen binnen de bestaande historische bebouwing en binnen een nieuw op te richten kapschuur (600 m²) ten behoeve van de opslag van hout.

Beleid geeft de mogelijkheid om van de gesloopte vierkante meters maximaal 50% te gebruiken voor nieuwbouw: in dit geval de nieuwe kapschuur à 600 m² (economische drager).

Belangrijk is ook dat met de sloop van de ontsierende bebouwing (ligboxenstal) de historische laan (Steegh van Schevichoven) kan worden hersteld.

Functieverandering bijgebouwen en opstallen

De volgende gebouwen kunnen ten dienst komen te staan van de nieuwe bedrijfsactiviteiten van Lokaalhout op Schevichoven.

A. Schaapskooi

De schaapskooi op het complex is een Rijksmonument. Hier wil Lokaalhout graag haar showroom vestigen. De ambachtelijke houtproducten van Nederlandse hout kunnen hier worden getoond. Deze activiteiten vormen geen belasting op het historische pand. Het monument hoeft niet te worden aangepast voor de activiteiten.

B. Witte varkensstal

De witte varkensstal, links van de oprijlaan, is een authentiek en streekeigen gebouw gebouwd in 1954, in de Wederopbouwperiode. In overleg met de gemeente is dit karakteristieke gebouw aangewezen tot een gemeentelijk monument in 2015.

Met een grote restauratie en interieuraanpassingen kan deze schuur een nieuwe functie krijgen binnen Lokaalhout als ambachtelijk atelier voor kleinschalige houtbewerking. Met vakmanschap zullen hier mooie producten als meubels worden gemaakt van het lokale hout.

Tevens biedt de voormalige varkensschuur voldoende ruimte voor de gelieerde onderneming Zwarthout.

C. Kapschuur (nieuwbouw)

De kapschuur biedt ruimte voor het tijdelijk opslaan van (rond)hout afkomstig van de Nederlandse landgoederen en bossen. Deze schuur dient een oppervlakte te hebben van ongeveer 600 m², zodat een goede voorraad kan worden opgebouwd voor een financieel gezond Lokaalhout; één van de economische dragers van Schevichoven. Om de schuur landschappelijk in te passen, wordt deze aan de buitenzijde afgewerkt met hout. Rondom de schuur wordt nieuw groen aangeplant.



Afb. 21 Schematische weergave van de gewenste situatie in relatie tot **werken** op Schevichoven.

Beperkt aantal verkeersbewegingen

Wat betreft de verkeersbewegingen, zal er driemaal per week een vrachtwagen Schevichoven toedoen. Deze zal zowel hout brengen als ophalen, waardoor de hoeveelheid opgeslagen rondhout nooit explosief zal toenemen. Voor de overige verkeersbewegingen (naast het normale woonverkeer) zal er sprake zijn van wat werken bezoekverkeer gericht aan Lokaalhout. Schevichoven biedt hiervoor voldoende parkeergelegenheid op het erf.

In relatie tot de huidige bestemming zullen de verkeersbewegingen eerder afnemen, dan toenemen.

Voldoende rangeerruimte op erf

De sleufsilo's, tussen de ligboxstal en de witte varkensschuur, zullen geruimd worden en geven het erf één open verharde vlakte. Deze verharde open ruimte zal zorgen voor voldoende rangeerruimte op het erf. Tevens biedt dit ook voldoende parkeergelegenheid voor Lokaalhout/Zwarthout.

De rangeerruimte zal worden omsloten door bebouwing en nieuw groen. De inrichting van het nieuwe groen zal in overleg met een landschapontwerper worden uitgevoerd.

Beleid

Deze ontwikkeling valt onder Artikel 4.7 lid 2 uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht. Alle 1310 m² bedrijfsbebouwing (niet historisch of karakteristiek) wordt gesloopt. Een nieuwe loods van 600 m² wordt terug gebracht. Er wordt hiermee meer dan 50% aan voormalige bedrijfsbebouwing gereduceerd.

Stiltegebied

Het beoogde erf voor de functie werken (schaapskooi, witte varkensstal en nieuwe kapschuur) ligt in de zogeheten bufferzone van het stiltegebied Overlangbroek. Artikel 16 lid 2 van de PMV (Provincie Utrecht) zegt: *Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een inrichting binnen een stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq, 24h, op een afstand van 50 meter vanaf de inrichting.*



Voor de tijdelijke omgevingsvergunning van de bedrijfsactiviteiten (vooruitlopend op het Masterplan) zijn diverse onderzoeken uitgevoerd; milieuzonering, flora en fauna QuickScan, historisch bodemonderzoek en een stikstofberekening. Deze onderzoeken hebben ook met zorg en aandacht gekeken naar de mogelijke geluidseffecten op de omgeving door de beoogde activiteiten en werkzaamheden.

Van de installaties waar Zwarthout mee werkt produceert de afzuiginstallatie het meeste geluid met 60 dB. Dit is vergelijkbaar met het geluid van een normaal gesprek. Volgens de berekeningen geeft dit op een afstand van 50 meter nog zo'n 25,87 dB; zonder rekening te houden met de dempende werking van de omgeving.

Geluidsniveau in dB(A)	60	54	48	42	36	30	24	18
Afstand vanaf geluidsbron in meters	1	2	4	8	16	32	64	128

Bovendien zullen alle activiteiten omtrent houtverduurzaming zich binnen de witte varkensstal afspelen, waardoor de varkensstal een geluids-isolerende rol zal spelen. De vorkheftruck is elektrisch.

Conclusie

Het uitstralende effect van geluid door de activiteiten en werkzaamheden is dusdanig laag dat dit geen negatieve effecten heeft in haar omgeving en het stiltegebied.



Afb. 22 Schematische weergave van de gewenste situatie in relatie tot **wonen** op Schevichoven.

2.2 Generatie-wonen op Schevichoven

De nieuwe eigenaar en zijn gezin met drie kinderen wil naast het zelf bewonen van de boerderij op Schevichoven, ook zorgdragen voor beide ouder(s) door voor hen twee woningen te realiseren op het complex. Kinderen zullen in de toekomst vaker zelf zorg moeten gaan dragen voor hun ouder wordende ouders. De nieuwe eigenaar hoopt voor volgende generaties op deze wijze een duurzame woon- en zorgsituatie te realiseren op Schevichoven; generatie-wonen.

A. Boerderij met jachthuis

De nieuwe eigenaar van Schevichoven, de familie van Dam met hun drie kinderen, zal de boerderij met jachthuis bewonen. De boerderij kent al de bestemming *wonen* en is prima onderhouden. Na enige onderhouds- en restauratiewerkzaamheden heeft de familie de boerderij kunnen betrekken. Men zal zorg dragen voor de instandhouding van de boerderij met jachthuis en de aangrenzende tuin met de duiventoren en hooiberg.

B. Bakhuis/dienstwoning

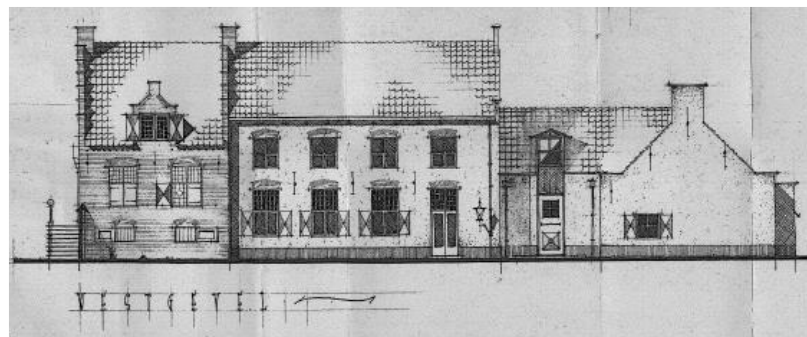
Het bakhuis/dienstwoning is in omstreeks 1910-30 gebouwd als varkensstal. In de jaren 50 ten tijde van de proefboerderij is de stal deels verbouwd tot dienstwoning. Hierbij werd de nieuwe dwarhuisboerderij met de dienstwoning/stal verbonden middels een tussenstuk, bestaande uit een kelder, begane grond en eerste verdieping.

Het tussenstuk tussen de boerderij en de dienstwoning is in de jaren 80 weer verwijderd toen Schevichoven een particuliere boerderij werd. Op afbeelding 23 is ter hoogte van het tuinmuurtje nog de oude verbintenis zichtbaar op de witte gevel van de boerderij.

Zoekende naar een passende functie van dit gebouw op het complex, wil men graag de woonfunctie van dit gebouw behouden door het bakhuis/dienstwoning te restaureren en te moderniseren tot aanleunwoning voor ouder(s) van de eigenaar.



Afb. 23 Boerderij met de naastgelegen bakhuis/dienstwoning



Afb. 24 Situatie uit 1953 waarbij de boerderij en het bakhuis/dienstwoning verbonden



Afb.25-26 Huidig interieur bakhuis/dienstwoning



Afb. 27 Schematische weergave van de gewenste situatie in relatie tot **wonen** op Schevichoven.

C. Witte kippenschuur

De witte kippenschuur kent haar oorsprong uit de Wederopbouwperiode (1955) toen Schevichoven een proefboerderij was. Deze kippenschuur kent dezelfde kenmerkende architectuur als de varkensschuur links van de oprijlaan.

De (noord)voor- en kopgevels van de witte kippenschuur met de witte gevels en ronde vensters zijn karakteristiek voor de bouwperiode en zijn redelijk intact. De schuur is van oudsher een kippenschuur, maar later in de jaren 80 omgebouwd tot varkensschuur. Bij deze verbouwing is onder andere de achtergevel en achterste dakvlak aangepast, waardoor deze niet meer karakteristiek zijn voor het gebouw.

Dankzij de functie werken op Schevichoven hebben vrijwel alle historische en karakteristieke gebouwen een nieuwe passende functie gevonden en zijn daarmee economisch gesteund voor behoud. Voor de witte kippenschuur is ook gezocht naar een economische drager. De schuur is aan de rand van het complex gelegen en kan hierdoor goed een zelfdragende functie krijgen. Beoogd wordt om de witte kippenschuur een woonfunctie te geven voor één van de ouders van de eigenaar. De schuur kan met één woonlaag een prachtige woning vormen.

Voor het bewoonbaar maken van de schuur zal een grote renovatie aan vooraf gaan. Met de renovatie wordt de schuur (kopgevels en noordoost gevel) in meest originele staat teruggebracht naar het ontwerp van architect H.E. Schulte.

Met de uitvoering van dit masterplan, zou de eigenaar van Schevichoven willen meewerken aan de toewijzing van een gemeentelijk monument van de witte kippenschuur. Net als de witte varkensschuur, welke reeds is toegewezen als een gemeentelijk monument. De achtergevel en het achterste dakvlak zullen buiten de bescherming als gemeentelijk monument vallen, gezien deze niet meer origineel zijn.

Beleid

Deze ontwikkeling valt onder Artikel 14 Wonen, Lid 1.b. Bestemmingsplan Buitengebied Leersum. Instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en – elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Hier ligt de
basis voor de beste
opfokvoerders.

**Wetenschappelijke
proefnemingen garanderen
U maximale opfok-resultaten.**

Op onze C.V.I. - proefboerderij,
„Schevichoven” worden onder wetenschappe-
lijke leiding voortdurend proeven genomen om
te komen tot een op het doel gerichte - uitgebalan-
ceerde samenstelling van **CEVIPLU** opfokvoerders.
Het doel is: het opfokken van kuikens tot pro-
ductiekippen die, met de minste voederkosten,
een maximaal aantal eieren leggen. Immers, het
kuiken van heden is de productie-hen van straks.
Geef Uw kuikens daarom van het begin af
CEVIPLU-opfokvoer. U zult dan nóg betere
resultaten bereiken.

Al onze voeders staan
onder voortdurende
controle van de S.V.O.

**Voeder met
CEVIPLU
opfokvoerders:**
Het zal U geen
„windeieren” leggen.

VEVOEDER

J. L. van Nieuwenhuizen's
GRAANHANDEL en OLIEFABRIEKEN N.V.
AMERSFOORT • TEL. 03 490-6744

Afb. 28 De kippenschuur in een krantenadvertentie in de jaren '60



Afb. 29 Schematisch de gewenste gebruikersfunctie: **natuur** uitgelicht

2.3 Natuur op Schevichoven

Aandacht voor natuur en landschap

Hofstede Schevichoven is gelegen in het Rivierengebied, vlak tegen de Utrechtse Heuvelrug. Kenmerkend voor dit landschap is het contrast van een zeer open naar een besloten landschap, zoals we dit vanuit landgoed Broekhuizen naar Schevichoven kunnen zien: van een besloten landgoedpark naar een open agrarisch landschap.

Kruidig grasland

De openheid van het landschap wordt met de beoogde ontwikkeling behouden en zelfs versterkt door de sloop van diverse voormalig agrarische opstallen. De ruimte van de voormalige stallen geven ruimte voor natuur in de vorm van kruidig grasland. Naast grassen bestaat dit grasland ook uit veel meerjarige (inheemse) bloemkruiden. De bodem wordt niet of nauwelijks verstoord en wordt jaarlijks één tot twee keer gemaaid. Voor veel insecten, bijen en vlinders is bloemrijk grasland van essentieel belang voor hun voortbestaan.

Boomgaard

Ter hoogte van de te slopen ligboxenstal wordt een (hoogstam) fruitboomgaard aangeplant. Met enige zekerheid valt te zeggen dat Schevichoven, net als vele andere boerderijen destijds, een eigen boomgaard heeft gehad voor het kweken van fruit zoals appels en/of peren. Vaak fungeerde deze tegelijkertijd als weide voor rundvee. Alzo hebben deze boomgaarden een landschappelijke waarde.

Struweel

De bedrijfsactiviteiten zijn geclusterd achter de witte varkensschuur en zullen zich enkel te midden van Schevichoven afspelen achter de historische bebouwing. Vanaf de Middelweg wil men de activiteiten aan het zicht onttrekken middels een te realiseren gesloten (semi-wintergroene) struweel. Deze struweel zal onder andere bestaan uit de lijsterbes, meidoorn en de Gelderse roos. De struweel zal een leefomgeving vormen voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten, ambifibieën en kleine zoogdieren. Singels bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.

Poel

Tot slot wil de familie een poel aanleggen om de biodiversiteit m.b.t. amfibieën, reptielen en insecten op hofstede Schevichoven te verbeteren. Deze poel wil men realiseren ten westen van de boerderij (hoofdhuis) en zal een geïsoleerd water vormen. De gronden rondom de poel zullen worden beheerd als natuurlijk grasland met hoge botanische waarden die horen bij de gronden van het Rivierengebied.

Broekhuizerlaan

De historische bomen van de Broekhuizerlaan in Leersum moeten worden gerooid (naar verwachting in 2017). De tweehonderjarige bomen hebben hun maximale leeftijd bereikt. Een groot aantal heeft schimmels, waardoor takken afsterven en rot ontstaat in de stammen. Met de kap van deze 680 bomen zal een belangrijke foerageroute van de vleermuis verdwijnen. Mogelijk zullen de vleermuizen een alternatieve route vinden over de gronden van Schevichoven middels de herstellende laan (Steeh van Schevichoven) middels enkele nieuw aan te planten eiken ter hoogte van de te realiseren boomgaard.

2.4 Recreatie op Schevichoven

Aansluiting op Klompenpad

Er lopen momenteel verschillende wandelpaden over landgoed Broekhuizen. Vooral de Broekhuizerlaan wordt druk bewandeld. In gesprek met de landschaps-coördinator van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het idee ontstaan om Schevichoven te betrekken bij een bestaande en/of nieuwe wandelroute.

Deze aansluiting kan plaats vinden aan de rand van Hofstede Schevichoven in combinatie met een informatiepaneel over Schevichoven.

Selectieve openstelling

De eigenaar van Hofstede Schevichoven stelt het complex graag (selectief) open voor georganiseerde excursies en/of wandelingen van en door bijvoorbeeld verenigingen uit de buurt.

Tevens is een deelname op de jaarlijkse nationale monumentendag voorzien, welke voor 2017 gepland staan in het weekend van 9 en 10 september.

Hofstede Schevichoven zal dus op selectieve dagen en momenten toegankelijk zijn voor recreanten en buurtbewoners.

Bloemencorso Leersum

Al enkele jaren voorziet Schevichoven in een ruimte voor de bouw van een wagen voor het jaarlijkse bloemencorso te Leersum. Een enthousiaste groep van bouwers en vrijwilligers (bouwgroep) werkt op Schevichoven aan de bouw van één van de prachtige wagens als onderdeel van de optocht. De familie wenst dat ook in de nieuwe situatie er plekje zal blijven bestaan voor de bouwgroep op Schevichoven.



Afb. 30 Schematisch de mogelijke aansluiting op Klompenpad ingetekend

2.5 Gerealiseerde kernkwaliteiten

Met de uitvoering van omschreven ontwikkelingen voor hofstede Schevichoven in dit masterplan, heeft men de volgende (kern)kwaliteiten te realiseren:

- + Herstel historische relatie met landgoed Broekhuizen
- + Versterking landschappelijk kwaliteiten van omgeving
- + Realisatie nieuwe economische drager Schevichoven
- + Nieuwe functies voor de monumenten
- + Waarborging toekomst hofstede Schevichoven
- + Duurzaam wonen (drie generaties) op Schevichoven
- + Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing gesaneerd
- + Toevoeging natuurcomponenten
- + Promotie ambachtelijke verwerking Heuvelrug-hout
- + Toevoeging recreatieve momenten en elementen



Afb. 31 Schematische weergave van het gewenste eindbeeld.

2.6 Eindbeeld

Samen met het geschetste eindbeeld van Schevichoven op een plattegrond en onderstaande tabel, is het eindbeeld samengevat.

	RM*	GM**	Bouwjaar	Huidige functie	Gewenste functie	Opp. m ²
1. Boerderij met jachthuis			± 17 ^{de} eeuw (en in 1919 de deel)	Woning	Woning	430
2. Dienstwoning/stal			± 1930	Aanleunwoning/opslag	Aanleunwoning/opslag	180
3. Hooiberg			± 1919	Carport	Carport	60
4. Duiventoren			± 17 ^e eeuw	Opslag	Opslag	16
5. Schaapskooi			1983 (grote restauratie)	Opslag	Bedrijf: showroom	149
6. Vleesvarkensstal (wit)			1953	T.b.v. de intensieve veehouderij	Bedrijf: werkatelier	312
7. Kippenshuur (wit)			1955	T.b.v. de intensieve veehouderij	Woning	300 (-185)
8. Garage			± 1985	Opslag	-	-234
9. Vleesvarkensstal			± 1985	T.b.v. de intensieve veehouderij	-	-225
10. Ligboxstal			± 1985	Melkveestal	-	-767
11. (Sleuf)silo's			± 1981	Opslag ruwvoer	-	-84
12. Kapschuur			2017/2018	-	Bedrijf: opslag hout	600
Totaal						2.047

*Beschermd Rijks Monument **Gemeentelijk Monument

In totaliteit is 1.495 m² bebouwing gesaneerd, allen voormalig agrarisch.

2.6.1 Planvorming en -overleg

Middels dit masterplan zijn de beoogde ontwikkelingen met de komst van een nieuwe eigenaar van Hofstede Schevichoven inzichtelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de ontwikkelingen is de instandhouding van Schevichoven middels duurzame economische drager(s) welke passend is binnen het landgoed op de Utrechtse Heuvelrug.

De totstandkoming van dit definitieve document is gedaan in overleg en samenspraak met diverse regionale instanties en overheden.

STAMU

Maandelijks komt het STAMU (Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht) te Bunnik bijeen om, liefst in een zo vroeg mogelijk stadium, onderling informatie uit te wisselen en een stukje advisering te geven bij de planvorming van monumentale gebouwen en complexen. Het is een overleg tussen afgevaardigden van adviserende instanties op het gebied van cultureel erfgoed (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Provincie Utrecht, Welstand en Monumenten Midden Nederland en Landschap Erfgoed Utrecht).

Op dinsdagmorgen 12 mei 2015 is door Koopmans Beheer een presentatie gegeven over de mogelijke toekomstplannen voor Schevichoven. Er zijn door Koopmans Beheer twee opties gepresenteerd, waarvan één nu tot uitwerking is gekomen in dit Masterplan; behoud alle monumentale en karakteristieke bebouwing.

Door het steunpunt is positief gereageerd op het voornemen om het historische complex nieuwe functie(s) te geven. Het geeft Schevichoven een nieuwe economische drager; een ambachtelijk bedrijf die landgoederen en natuurorganisaties op de Heuvelrug verbindt. Dit waarborgt een duurzame instandhouding van Schevichoven waarbij aandacht is gegeven voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de historische verbintenissen met landgoed Broekhuizen. Zowel functioneel met de nieuwe functie van Schevichoven, als visueel met het herstellen van de zichtlijn.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Met de gemeente, de eigenaar en Koopmans Beheer hebben diverse overleggen plaats gevonden in aanloop naar de definitieve planvorming. Verschillende afdelingen binnen de gemeente hebben advies gegeven waaronder Ruimtelijke Ordening en Cultuurhistorie. Naar aanleiding van een eerdere versie van dit masterplan is begin

2017 een IOK (Intentie Overeenkomst) ondertekend tussen de eigenaar van Schevichoven en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Op advies van de gemeente is dit definitieve masterplan aangevuld met een stedenbouwkundig kader (aangevuld door Liefing Architecten). Tevens heeft Koopmans Beheer overleg gehad met de landschapscoördinator van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug en zijn dankzij dit overleg de beoogde natuurkwaliteiten aangevuld.

Provincie Utrecht

Onder leiding van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug is ook de Provincie Utrecht betrokken bij de totstandkoming van dit definitieve masterplan. Zo is er eind 2016 een overleg geweest met de Provincie, de Gemeente, de eigenaar en Koopmans Beheer op het Provinciehuis te Utrecht. Vanuit de Provincie Utrecht is er gereageerd op de plannen door de cultuurhistoricus en vanuit ruimtelijke ontwikkeling. Ook deze aanvullingen zijn meegenomen in het definitieve masterplan.

3. Stedenbouwkundig kader

De eerste twee hoofdstukken van dit masterplan omschrijven de huidige en de gewenste situatie. Aansluitend op de gewenste situatie (hoofdstuk 2) volgt dit stedenbouwkundig kader. In dit kader worden onder meer de richtlijnen voor beeldkwaliteit gegeven.

Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de volgende aspecten:

- 3.1 Omschrijving kernkwaliteiten en visie per gebouw
- 3.2 Stedenbouwkundig plan
- 3.3 Beeldkwaliteit

Dit stedenbouwkundig kader en bijbehorende richtlijnen m.b.t. de beeldkwaliteit is opgesteld door Liefthing Architecten, Scherpenzeel.



Afb. 32 Voorgevel boerderij met jachtkamer



Afb. 33 Noordwest-gevel



Afb. 34 Achterhuis boerderij



Afb. 35 Restant voormalige koppeling boerderij met bakhuis/dienstwoning

3.1 Omschrijving, kernwaliteiten en visie per gebouw

3.1.1. Historische (monumentale bebouwing)

Boerderij

Omschrijving en kernkwaliteiten

Kenmerkend voor de boerderij is de stenen jachtkamer welke in kern dateert uit de late middeleeuwen. De jachtkamer is in Hollandse renaissancestijl opgetrokken uit handvorm-baksteen en bevat siermetselwerk. Het dak van de jachtkamer bestaat uit een steil zadeldak welke bedekt is met blauw gesmoorde pannen. De gemetselde topgevels zijn uitgevoerd als trapgevel.

De toegangsdeur bevindt zich in de oostgevel en is te bereiken via een dubbel trapbordes. Genoemde deur is omlijst en bekroond met een architraaf en zandstenen fonton met wapenstein waarboven een sluitsteen.

De indeling van de gevels bestaat uit bol- en kruiskozijnen met halve luiken onder segmentbogen.

Het voorhuis dateert uit 1910 en is wit gepleisterd met antraciet plint en bestond oorspronkelijk uit 1 bouwlaag voorzien van een met rode pannen gedekt zadeldak. In de periode 1954-1955 is het voorhuis met een bouwlaag verhoogd. De gevels van het voorhuis zijn ingedeeld met meer-ruits vensters, welke op de begane grond voorzien zijn van luiken.

Tot aan begin jaren 80 is er aan de zuidzijde een koppeling geweest tussen het bakhuis/dienstwoning en het voorhuis. Het doorsnedeprofiel van deze koppeling is nog goed zichtbaar.

Het achterhuis is eveneens witgepleisterd met antraciet plint, en voorzien van een riet-gedekte wolfskap. Kenmerkend voor het achterhuis zijn de ronde stalramen. Volgens de gevelsteen boven de getoogde deeldeuren dateert dit gedeelte uit 1910. Het achterhuis is als privé-berging in gebruik.

Visie jachtkamer

De jachtkamer is beeldbepalend en een van de oudste bouwwerken van dit ensemble. De beeldkwaliteit is dan ook van groot belang. De huidige structuur is goed en dient behouden te blijven, aanpassen aan de gevels zijn niet gewenst.

Mocht de mogelijkheid zich ooit voordoen, dan is het wenselijk om de jachtkamer meer tot zijn recht te laten komen, door de wijziging van het voorhuis van de boerderij in oorspronkelijke staat terug te brengen naar de situatie van voor 1953. In ieder geval dienen wijzigingen aan het voorhuis de ondergeschikte status van de boerderij t.o.v. de jachtkamer niet aan te tasten.

Visie boerderij

De boerderij (hallehuis-type) heeft diverse transformaties ondergaan. De invloed van architect Schulte bij de verbouwing uit de jaren 50 is duidelijk zichtbaar. Dit komt tot uiting in de witte gevels en de ronde ramen. Spanningsveld is dat de tuitgevels uit de tijd weer zijn teruggebracht naar de oorspronkelijke wolfskap, waardoor een hybride plan is ontstaan. Overwogen kan worden of er een keuze gemaakt zou moeten worden tussen enerzijds de gehele boerderij terugbrengen in staat van voor de verbouwing uit de jaren 50, of anderzijds de situatie van de verbouwing uit de jaren 50 terug- brengen, dus de tuitgevels herstellen.

Wijzigingen in functie of uiterlijk dienen te allen tijd een duidelijke keuze te maken en geen nieuwe stijl te introduceren.

Dus terug naar de oorsprong, of voortborduren op de gedachte van de proefboerderij (jaren '50) in de stijl van architect Schulte.



Afb. 36 Zuidoost-gevel bakhuis/dienstwoning



Afb. 37 Zuidwest-gevel



Afb. 38 Noordoost-/ noordwestgevel

Bakhuis/dienstwoning

Omschrijving en kernkwaliteiten

Dit gebouw dateert uit de periode 1910-1930 en heeft een rechthoekig grondvlak. Voor het gebouw geldt geen monumentale status. Het dak bestaat uit een hellend zadeldak voorzien van blauw-gesmoorde pannen (zuidzijde) en oranje pannen aan de noordzijde. Het zadeldak is voorzien van een mastgoot.

Historisch gezien functioneerde een bakhuis/dienstwoning als ruimte voor de bakoven, berging en wasruimte. Ten tijde van de proefboerderij en als onderdeel van het agrarisch bedrijf werd het bakhuis/dienstwoning gebruikt als werk- en wasruimte en had het ook een stalgedeelte voor paarden. Daarnaast heeft een gedeelte van het gebouw de functie van bakhuis/dienstwoning.

In de jaren '50 van de vorige eeuw (periode proefboerderij) is het ingrijpend verbouwd.

Zo is het voorzien van wit pleisterwerk met een antracieten plint en hebben de kopgevels een tuitgevel gekregen.

In deze periode zijn ook de kenmerkende ronde stalramen aangebracht welke ook terug te vinden zijn in de nieuwe stallen uit die periode. Waarmee ook de handtekening en stijl van architect Schulte zichtbaar is.

In de jaren tachtig is de noordwestgevel gewijzigd, er is toen een nieuwe zijgevel voorlangs gemetseld met een eigen, niet originele, indeling.

Vooraan in de zuidoostgevel is een kanteldeur aanwezig welke toegang geeft tot de garage. Dit is een latere toevoeging, vermoedelijk uit de jaren 50 en doet afbreuk aan de basisvorm van het bakhuis/dienstwoning.

Visie

Er is sprake van achterstallig onderhoud. In het kader van de woning zal het gebouw ingrijpend worden verbouwd. Van belang is dat de hoofdstructuur behouden/gereconstrueerd dient te worden/blijven. De tuitgevel is een latere toevoeging uit de proefboerderij-periode van Schulte. Het stucwerk uit deze tijd is verwijderd, vermoedelijk in de jaren '80. Eenduidigheid ontbreekt in de huidige toestand. Van het in stand houden van de tuitgevels hoeft in beginsel geen sprake te zijn. Door in de nieuwe situatie een zadeldak met overstek te realiseren – in lijn met de situatie voor de 'proefboerderij-periode' – wordt weer teruggegrepen naar de oorspronkelijke situatie. Hiermee wordt nadrukkelijk gekozen voor de periode van vóór de jaren '50. Door dit bakhuis/dienstwoning te 'ontdoen' van de kenmerken en toevoegingen uit de jaren '50 wordt het historisch ensemble versterkt.

Het toevoegen van gevelopeningen en het wijzigen daarvan hoeven niet uitsluitend historiserend te zijn, maar wel terughoudend en ingetogen, zowel in vorm als in kleurstelling. Dakramen kunnen toegevoegd worden om daglicht naar binnen te halen. Dakkapellen of andere aanbouwen in de kap zijn niet gewenst. Eventuele uitbouwen en aanbouwen dienen ondergeschikt en onderscheidend te zijn van de oorspronkelijke bebouwing.

De huidige aanbouw met garagedeur verdient aandacht. Dit deel kan worden teruggebracht naar de oorspronkelijke vorm, maar er kan ook gedacht worden aan een versobering van dit deel, door de garagedeur te vervangen voor een kozijn met glas.



Afb. 39 Duiventil – zuidoost-gevel



Afb. 40 Uitvliegopeningen duiventil

Duiventil

Omschrijving en kernkwaliteiten

De duiventil op de zuidwesthoek van het landgoed is een rijksmonument. De duiventil dateert uit de 17e eeuw. Het recht om duiven te houden was destijds toebedeeld aan de adel en komt dan ook veel terug op landgoederen. Het aantal duiven was afhankelijk van de omvang van het landgoed. Een duiventil op het landgoed was dan ook een uiting van status. Dit recht is later opgenomen in het jachtrecht. De begane grond werd nog wel eens als opslag of varkensstal gebruikt.

De duiventil van Schevichoven is een bouwwerk uit steen en bestaat uit drie bouwlagen op een vierkante grondslag en heeft een met rode pannen bedekte steil zadeldak. De invlieggaten zitten in de geveltop. Aan één zijde van de toren bevindt zich een opgeklampte toegangsdeur. Aan een andere zijde bevindt zich een luik, waarschijnlijk t.b.v. het houden van vee op de begane grond of het verwijderen van de duivenmest.

De twee kopgevels zijn tuitgevels met vlechtwerk. Op de twee verdiepingen zitten aan drie gevels de duivengaten in houten panelen. In de zuidwestgevel zitten in de in de topgevel uitvliegopeningen in het metselwerk.

Visie

Gepleit wordt voor behoud van de huidige structuur, aanpassingen en wijziging van de functie dienen deze structuur in tact te laten. De bestaande structuur is goed en in grote mate origineel. Eventueel herstel en onderhoud zal dan ook vooral conserverend van aard zijn.

De duiventoren heeft niet meer de functie als zodanig, maar heeft in meer een folly-achtige functie; geen ander doel dienend dan decoratie.



Afb. 41 Hooiberg zuidwestzijde



Afb. 42 Hooiberg noordwestzijde

Hooiberg

Omschrijving en kernkwaliteiten

De hooiberg op het landgoed is een vijf-roedige (eiken) hooiberg. Op de lanen rust een riet-gedekte kap. De hooiberg is aan drie zijden (aan de noordoostzijde) gesloten met potdekselwerk. Deze afscherming is een latere toevoeging en niet origineel.

Op het landgoed hebben in ieder geval drie hooibergen gestaan waarvan deze de enige overgebleven is.

Voor het behoud van de cultuurhistorische waarde in het buitengebied is aandacht nodig voor tot het boerderij ensemble behorende kleine elementen, zoals de hooiberg. De hooiberg is binnen deze groep waarschijnlijk het meest kwetsbare element omdat herbestemming niet eenvoudig is en onderhoud relatief kostbaar. De hooiberg op het landgoed vormt een kenmerkend onderdeel van de typologie van een boerenerf.

De hooiberg wordt gebruikt als stalling en veranda. Een deel van de openzijde is dichtgezet met gaas, verder is er een plint van kalkzandsteen blokken aan de gesloten zijde.

Visie

Toekomstig gebruik zal carport / stalling zijn. Behoud van de structuur van de hooiberg is daarbij leidend. Roeden, lanen en rieten kap dienen als zodanig behouden te blijven. Wijzigingen in open en gesloten gevels behoren tot de mogelijkheden, maar dienen ondergeschikt en in neutrale kleurstelling gerealiseerd te worden. Aanbouwen en uitbreidingen zijn niet gewenst. Geveldelen dienen binnen de kapvorm te vallen.

De rieten kap is toe aan onderhoud. Voor de beeldkwaliteit is het van belang dat deze hersteld dan wel vernieuwd wordt.



Afb. 43 Schaapskooi westzijde



Afb. 44a + b Interieur schaapskooi: showroom en werkplek



Schaapskooi

Omschrijving en kernkwaliteiten

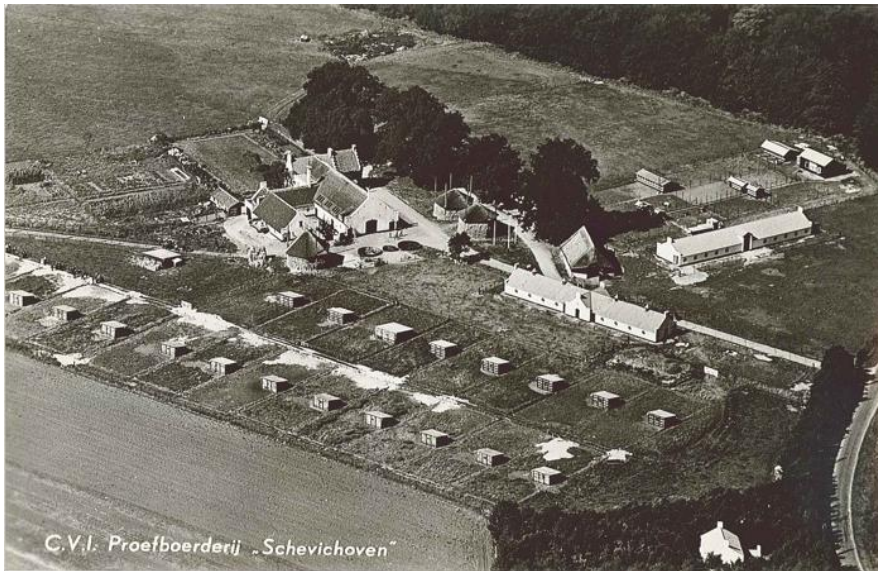
De schaapskooi dateert uit 1983 en is een rijksmonument. De schaapskooi is rechthoekig met afgeschuinde hoeken en heeft een bakstenen plint en gepotdekselde houten wanden onder een afgewolfd rieten zadeldak. Boven de hoge vleugeldeuren is de kap opgelicht. In het midden van het dakschild bevindt zich een pannenschild, belegd met Oudhollandse pannen.

Tot ongeveer 1900 waren bij vrijwel alle boerderijen in de omgeving een of meer schaapskooien in gebruik. Deze dienden als onderkomen voor de schapen die overdag de heidegebieden op de heuvelrug begraasden. De heideschapen waren van belang voor de wol-, vlees- en mestproductie. In de twintigste eeuw zijn veel schaapskooien in de omgeving verdwenen omdat eind 19e eeuw, de gemeenschappelijke heidegronden werden verdeeld en in gebruik genomen als weide en (bos)bouwgrond.

De schaapskooi is in goede staat en is rond 1983 geheel vernieuwd. De schaapskooi wordt als opslag en werkruimte gebruikt en zal deze functie ook behouden.

Visie

De schaapskooi verkeert in goede staat. De uiterlijke kenmerken dienen behouden te blijven. Inwendige wijzigingen dienen ondergeschikt te zijn aan de structuur van de schaapskooi en moet als zodanig herkenbaar blijven. De huidige situatie met een glazen kas als werkruimte in de schaapskooi is daar een goed voorbeeld van.



Afb. 45 Luchtfoto periode proefboerderij



Afb. 46 Varkensschuur noordwest-gevel



Afb. 47 Varkensschuur zuidoost-gevel



Afb. 48 Varkensschuur luchtfoto

3.1.2. Bebouwing t.b.v. proefboerderij (jaren 50)

In 1954 werd Schevichoven aan het Centraal Veevoeder Instituut verkocht en tot proefboerderij omgebouwd. In deze periode werden er een aantal nieuwe schuren bijgebouwd. Enkele bestaande bouwwerken, zoals hierboven genoemd, ondergingen een grote metamorfose. Het achterhuis van de boerderij is in de jaren '80 weer ontdaan van de tuitgevels. De visie voor het bakhuis/dienstwoning is ook om de toevoegingen uit de jaren '50 ongedaan te maken.

Van de destijds nieuwe gerealiseerde bebouwing zijn alleen nog de varkensstal en pluimveestal aanwezig.

Varkensstal

Omschrijving en kernkwaliteiten

De varkensstal is een gemeentelijk monument en is gebouwd in 1954. Het betreft een rechthoekige stal van ca. 7,25 bij 54 meter en is opgebouwd uit wit geschilderde baksteen en een zadeldak met rode pannen. Kenmerkend is de entreepartij aan beide langs-gevels in het midden, bestaande uit een aanbouw met aangekapt zadeldak. De aanbouw aan de wegzijde is voorzien van een dubbele getoogde deur met anderhalf strekse rollaag. De aanbouw aan de andere zijde was voorzien van een enkele deur, maar deze is dichtgemetseld. In de topgevel zat een smal raam maar deze is vervangen door een groot luik.

Oorspronkelijk waren de kopgevels en aanbouwen voorzien van een tuitgevel, deze zijn echter niet meer aanwezig. De kopgevels hebben nu een standaard overstek. De kopgevels zijn voorzien van een getoogde enkele deur met een anderhalf-streks rollaag.

De langs-gevels hebben ook weer de zo kenmerkende ronde ramen. In de oksel van de aanbouwen zaten oorspronkelijk rechthoekige deuren, deze zijn echter dichtgemetseld in een later stadium.

Op de kopgevels hebben enige tijd nog extra staldeuren gezeten, deze waren niet oorspronkelijk, maar zijn nog wel zichtbaar in de structuur van het metselwerk.

Wat in de huidige situatie opvalt, zijn de zwarte stalen kolommen tegen de langsgevels, vermoedelijk om de constructie te verstevigen of ter vervanging van de oorspronkelijke houten spanten.

Voorts zijn de originele ventilatiekokers met zinken kap karakteristiek te noemen.

Visie

De bestaande stal wordt getransformeerd tot werkruimte. De bestaande stalinrichting zal daarvoor worden verwijderd. De structuur van de stal dient behouden te blijven, zoals de kapvorm, de witgekeimde gevels, de ronde vensters en de ventilatiekokers. Toevoegingen en aanbouwen dienen bij voorkeur aan de erfzijde gerealiseerd te worden in een ondergeschikte en ingetogen vorm.

Mocht daar de mogelijkheid toe ontstaan dan zou het advies zijn om de oorspronkelijke tuitgevels te herstellen, voor zowel kopgevels als de tuitgevels. Tevens zouden dan de stalen kolommen tegen de gevel of aan de binnenzijde geplaatst kunnen worden of anders wit geschilderd worden, waardoor de langgerekte gevel met ronde ramen beter tot zijn recht komt.



Afb. 49 Pluimvee, zuidoostgevel



Afb. 50 Pluimveestal, noordoostgevel

Pluimveestal (varkensstal)

Omschrijving en kernkwaliteiten

De pluimveestal is in ca. 1955 gerealiseerd en heeft geen monumentale status. Het streven is echter om deze gedeeltelijk te handhaven omdat dit wel een beeldbepalend onderdeel is geweest van de proefboerderij-fase. Dit object betreft – evenals de varkensstal – een ontwerp van architect Schulte.

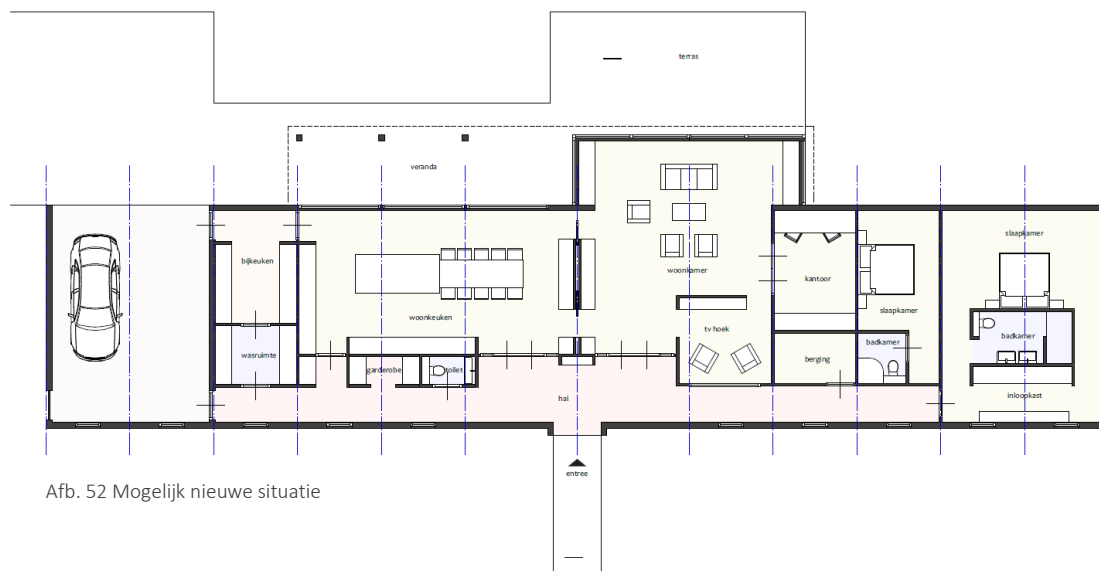
Oorspronkelijk betrof het een rechthoekige stal van ca. 8 bij 38 meter, opgebouwd uit wit geschilderde baksteen en een zadeldak met rode pannen. In het midden van de stal is aan de noordoostzijde een entreepartij gesitueerd met zadeldak, aangekapt in het dak.

De zuidwestzijde was oorspronkelijk een gedeeltelijk open gevel met kippengaas en houten delen. De kopgevels waren voorzien van een tuitgevel en waren verder gesloten.

Echter, eind jaren 90, is de stal verbreed. De stal werd inmiddels al niet meer gebruikt als pluimveestal, maar als varkensstal. Bij de verbreding is de nok verhoogd en verlegd. De kopgevels van de verbreding zijn net als de oorspronkelijke stal witgekeimd. De langsegevel is uitgevoerd in schoon metselwerk en is voorzien van een toegangsdeur. De tuitgevels in de kopgevels zijn niet meer aanwezig.



Afb. 51 Mogelijk nieuwe situatie



Afb. 52 Mogelijk nieuwe situatie

Visie

De bestaande stal wordt getransformeerd tot woonruimte. De bestaande stalinrichting zal daarvoor worden verwijderd. De structuur van de langsgevel aan noordoostzijde is oorspronkelijk en dient zoveel mogelijk behouden te blijven. De kopgevels en zuidwestgevel zijn aangetast en hebben in dat opzicht weinig historische waarde.

Wat betreft de beeldkwaliteit van de pluimveeschuur is sprake van een basis die niet verder aangetast dient te worden. Dit betreft vooral de gevel aan de noordoostzijde. Uitdrukkelijk gegeven is dan ook dat deze structuur behouden blijft. De bestaande dwarskap met entree verdient aandacht. Herstel en terugbrengen in oorspronkelijke staat is hierin een denkrichting voor de kopgevels en de noordoostzijde.

Toevoegingen en aanbouwen dienen bij voorkeur aan de zuidwestzijde gerealiseerd te worden in een ondergeschikte en ingetogen vorm. Hierbij is de wens om in de kopgevels onderscheid te realiseren tussen de oorspronkelijke stal en de latere verbreding. Ook kan gedacht worden aan het verwijderen van de uitbreiding en hiervoor in de plaats een eigentijdse moderne uitbreiding te realiseren. Voorkeur zou zijn om dit niet over de hele lengte te doen, waardoor de oorspronkelijke structuur nog beter zichtbaar word.

Voor de zuidwestgevel is van groot belang dat deze in de zichtlijn van kasteel Broekhuizen ligt. Dit betekent dat een eigentijdse aanpak van de zuidwestzijde aansprekend moet zijn, maar wel sober en ingetogen, een voorbeeld hierbij zou het spelen met transparantie kunnen zijn. Vanwege de genoemde zichtlijn is het aan te bevelen aan deze zijde een 'groen' (sedum)dak te realiseren. Een hernieuwbouw van de uitbreiding dient ondergeschikt aan de oorspronkelijke hoofdmassa te zijn, wenselijk is om deze oorspronkelijke hoofdmassa meer tot uiting te laten komen. Daarbij zou gekeken kunnen worden naar het herstellen van (tuit) kopgevels. Invulling van deze kopgevels is daarbij minder van belang.



Afb. 53 Mogelijk nieuwe situatie - zuidwestgevel met sedumdak



Afb. 54 Werkplaats/werktuigenstallen als storen element in haar context.



Afb. 55 Werkplaats/werktuigenstalling, noordoostzijde



Afb. 56 Werkplaats/werktuigenstalling, zuidwestzijde



Afb. 56 Varkensschuur, zuidoostgevel

3.1.3 Bebouwing particulier agrarisch bedrijf (jaren 80)

Werkplaats/werktuigenstalling

Omschrijving en kernkwaliteiten

De werkplaats/ werktuigenstalling dateert uit de jaren 80, is geheel opgetrokken in baksteen (spouwmuur) en heeft een rechthoekig grondvlak van ca. 10 x 22 meter. Het gebouw is hoog opgetrokken en heeft een flauw hellend dak welke is voorzien van golfplaten. In de nieuwe situatie heeft het gebouw geen functie toebedeeld gekregen. Dit vanwege het feit dat het gebouw weinig tot geen kwaliteiten heeft. Het is een puur functioneel bouwwerk welke niet in de context van het erf past. Daarnaast is de positie op het erf storend.

Door dit gebouw te amoveren ontstaat er meer lucht en is er weer samenhang tussen de historische, monumentale bebouwing (ensemble).

Varkensschuur

Omschrijving en kernkwaliteiten

De varkensschuur op het noordoosten van het perceel dateert uit de jaren 90 en is geheel opgetrokken uit baksteen.

Het gebouw staat op een rechthoekig grondvlak van ca. 11 x 22 meter en heeft een bijzonder lage goothoogte. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen (schoon metselwerk) en het flauw hellend dak is voorzien van golfplaten.

Dit gebouw heeft in de nieuwe situatie ook geen functie toebedeeld gekregen. Er zijn nagenoeg geen kwaliteiten en de positie van de stal – tegen de perceelgrens/ bosrand – is storend. Daarnaast zijn er vanwege de lage bouwhoogte geen functieveranderings-mogelijkheden. Het amoveren van dit gebouw is dan ook als winst te beschouwen.



Afb. 57 Ligboxenstal met sleufsilo's en kuilvoerplaten, noordoostgevel



Afb. 58 Ligboxenstal, noordoostgevel



Afb. 59 Ligboxenstal, zuidoostgevel

Ligboxenstal

Omschrijving en kernkwaliteiten

De voormalige rundveeststal dateert uit de jaren 80, is geheel opgetrokken in baksteen (spouwmuur) en heeft een rechthoekig grondvlak van ca. 22 x 34 meter. Het gebouw heeft een flauw hellend dak welke is voorzien van golfplaten.

Dit object is een goed voorbeeld van het type loopstal dat in de jaren 80 veelvuldig gebouwd werd. Bij dit type stal werden aan weerszijde van de voergang roosters met ligboxen gesitueerd. Opvallend is dat de toegangsdeur voor de voergang in de voorgevel asymmetrisch is gepositioneerd.

Vanaf de voorgevel gezien bevindt zich aan de rechterzijde de melkput en het tanklokaal met technische ruimte.

In de nieuwe situatie heeft het gebouw geen functie toebedeeld gekregen. Dit vanwege het feit dat het gebouw weinig tot geen kwaliteiten heeft. In potentie is herbestemming mogelijk maar dienen er veel bouwkundige aanpassingen uitgevoerd te worden. Daarnaast is de positie op het erf storend.

Door dit gebouw te amoveren ontstaat er meer lucht tussen de boerderij (component generatie-wonen) en de witte varkensschuur + loods (component werk, zgn. werk-erf). Daarnaast dienen de sleufsilos en kuilvoerplaten, welke dienden t.b.v. voeropslag van het melkrundvee, gesloopt te worden.

Door deze stal te amoveren kan de historische laan welke over het erf liep weer gereconstrueerd worden.

Hierdoor wordt een belangrijk landschappelijk element versterkt.



Afb. 60 Referentiebeelden loods

3.1.4. Nieuwe bebouwing

Nieuwe loods

Omschrijving kernkwaliteiten nieuwbouw

Op het terrein komt, ter vervanging van de te slopen opstallen uit de jaren 80, achter de varkensschuur, een nieuwe loods, tegen de erfgrens aan. Deze wordt ingebed in een groen kader. De nokrichting komt parallel aan die van de varkensschuur te staan, waardoor tussen de varkensschuur en de loods een suberf (component werken) ontstaat.

Omdat deze loods een latere toevoeging betreft dient de uitwerking sober en ingetogen te zijn, waardoor de cultuurhistorische waarde van het landgoed behouden blijft. Uiteraard mag de uitwerking van de loods eigentijds zijn. De bestaande opstallen worden ook gekenmerkt door de kenmerkende stijlen uit de tijd waarin ze zijn gebouwd. Wel dient de loods als zodanig herkenbaar te blijven en dient deze te beschikken over een eenvoudige kap en is een plat dak niet toegestaan. Dwarskappen en dakkapellen zijn niet gewenst. Bij voorkeur wordt de kap gedekt met pannen.

Gezien het gebruik en diversiteit (gebouwen) van het complex die tot uiting komt in het masterplan, is het aan te bevelen de loods in hout uit voeren. Dit zou in een traditionele zwarte kleur gewenst zijn. Kozijnen en gevelopeningen zijn mogelijk, maar kleur en materiaal dient sober uitgevoerd te worden.

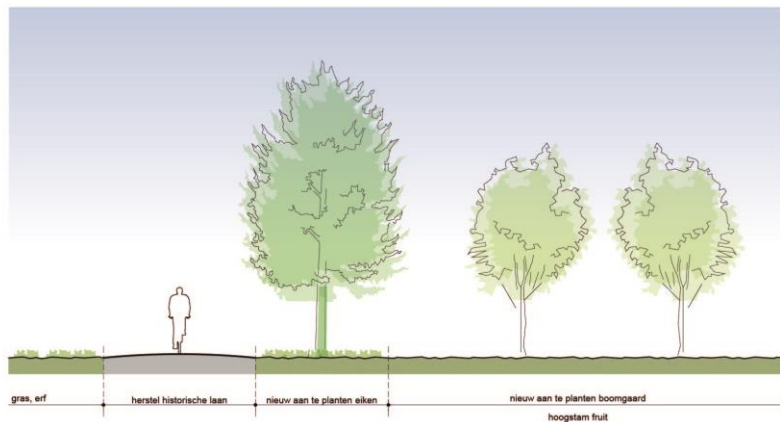
De vorm van een kapschuur is hier passend, met een lagere goot aan erfgrens-zijde en een hogere goot aan erfzijde. Hierbij kan gekeken worden naar een loods zonder overstekken, indien er toch sprake is van overstekken, dienen deze dun en subtiel uitgevoerd te worden.

Goothoogte: 4 meter
Nokhoogte: 8 meter
Oppervlakte: 600 m²

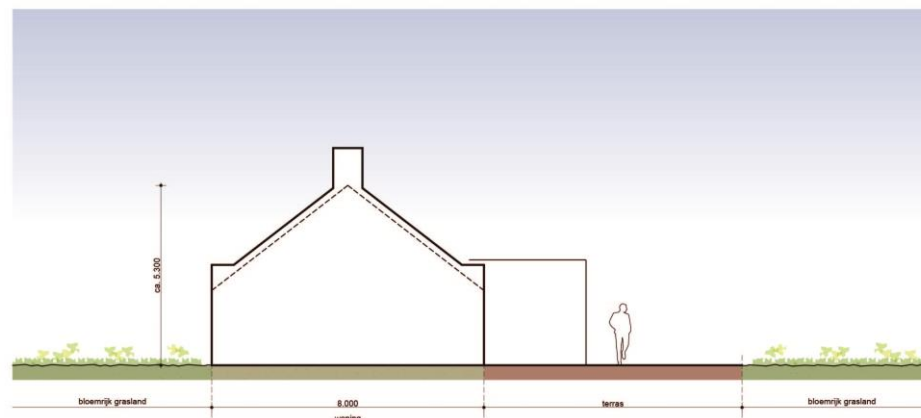


Afb. 61 Stedenbouwkundig plan

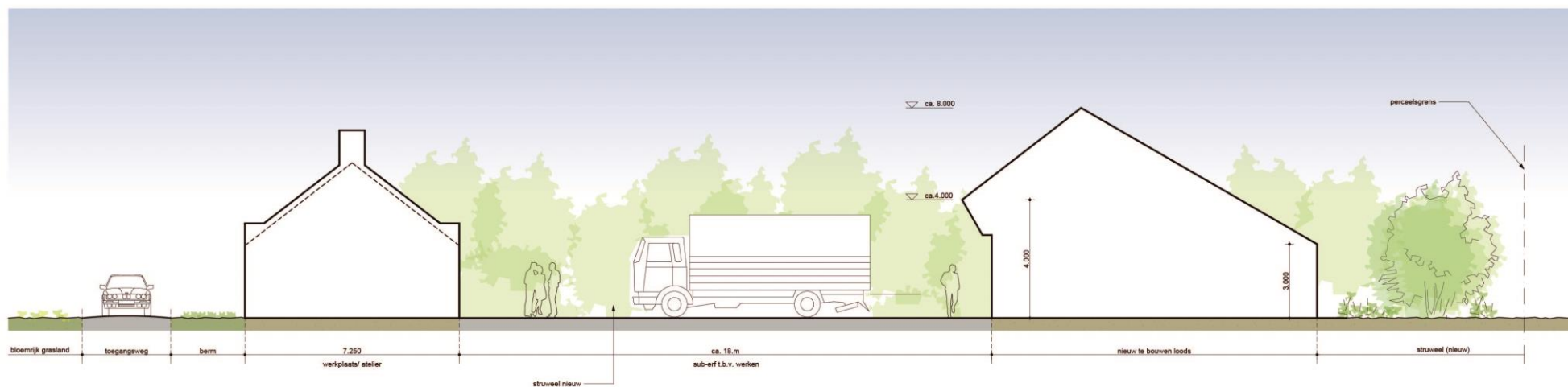
3.2 Stedenbouwkundig plan



Afb. 62 Dwarsdoorsnede A



Afb. 63 Dwarsdoorsnede B



Afb. 64 Dwarsdoorsnede C

3.3 Beeldkwaliteit

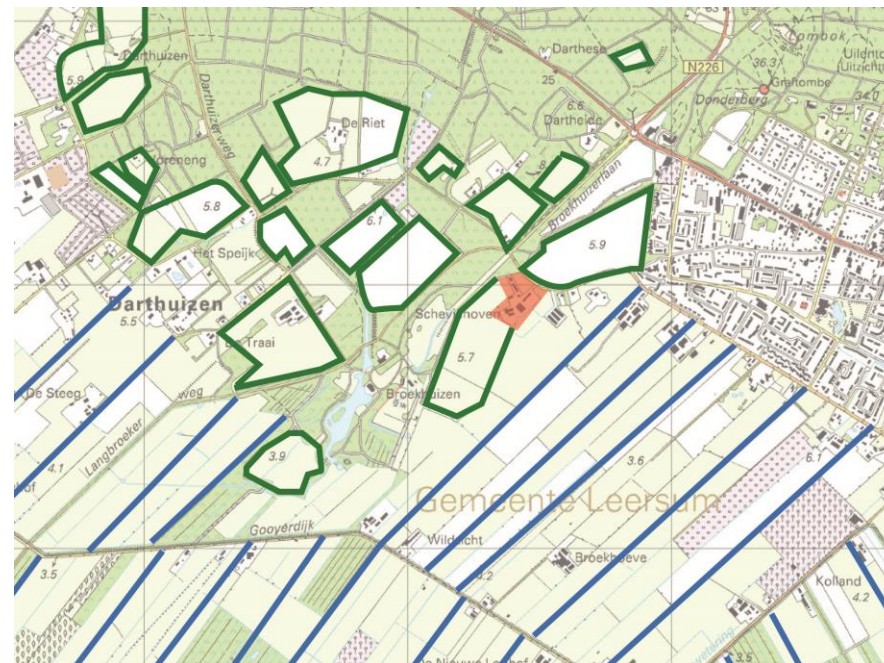
Het complex Schevichoven is gelegen op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug op een overgang van kampenlandschap (afbeelding rechts aangegeven met groen) naar een slagenlandschap (afbeelding rechts aangegeven met blauw). Een overgang van hoog naar laag en; en van zand naar klei.

Schevichoven is onderdeel van de historische buitenplaats Broekhuizen. Ten noordoosten van Schevichoven bevindt zich de bebouwingskern van Leersum. Leersum en omgeving is een ontginning van de Heuvelrug vanuit flankesdorpen met akkercomplexen of enges aan de hoge zijden (kampen) en met weiden en hooilanden aan de lage zijden (slagen).

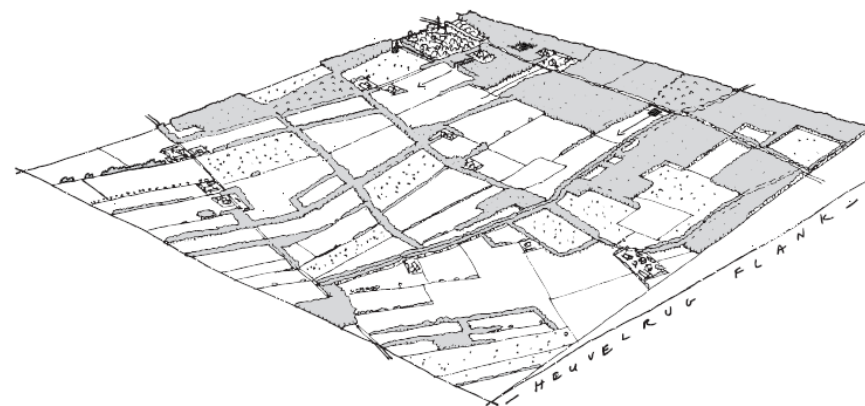
De kenmerkende landschappelijke elementen, verspreid in het landschap, zijn:

- Solitaire bomen
- Boomrijen
- Bosschages
- Houtwallen
- (Fruit)boomgaarden

Binnen deze kwaliteiten zijn de volgende elementen m.b.t. Schevichoven uitgewerkt in deze beeldkwaliteitsparagraaf.



Afb. 65 Schevichoven in rood, kampenlandschap in groen, slagenlandschap in blauw



Afb. 66 Heuvelrug flank. Bron: Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug, Provincie Utrecht 2011

Erfverharding

De (sier)bestrating in de directe omgeving van de boerderij, bakhuis/dienstwoning, witte kippenschuur (wonen) welke bijvoorbeeld zal fungeren als terras wordt uitgevoerd met gebakken klinkers (afbeelding linksonder).

De huidige toegangswegen zijn uitgevoerd met betonklinkers (afbeelding rechtsonder). Deze functionele erfverharding blijft ongewijzigd.

De half verharding in de vorm van grind nabij het jachthuis, duiventoren en hooiberg blijft ongewijzigd gezien de geringe belasting van dit deel van het erf.



Aanleg (hoogstam) boomgaard

Ter hoogte van de te saneren ligboxenstal zal een hoogstam boomgaard worden aangelegd.

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruitrassen of notenbomen. Hoogstamboomgaarden zijn al bekend uit de middeleeuwen bij kloosters en kastelen, zowel voor eigen gebruik als handel. Boomgaarden zijn dikwijls verbonden aan boerderijen. Enkele grotere complexen horen bij landgoederen en buitenplaatsen of dateren uit de tijd van de grote groei (1850-1900). Boomgaarden worden vaak door een heg, haag of sloot afgescheiden van de omgeving. De ondergrond van de hoogstamboomgaard is vaak een begraasd grasland: de hoogte van de stammen zorgden er immers voor dat het vee geen fruit kon eten.

Voor het complex Schevichoven wordt gekozen voor appelsoorten (*malus domestica*) en perensoorten (*pyrus communis*).

Appelsoorten kunnen zijn: Jonagold, Elstar, Golden Delicious en Goudreinet. Perensoorten kunnen zijn: Conference, Doyenne du Comice, Saint Remy en Gieser Wildeman.



Herstel historische laan

De historische laan (Steegh van Schevichoven) zal worden hersteld middels half verharding van bijvoorbeeld leemzand (afbeelding rechtsonder) of gebroken puin met een deklaag van al dan niet gebonden half verharding in een gedekte kleur. Bij voorkeur dus geen rood/geel of lichtgrijs.

Vanaf het bakhuis/dienstwoning wordt de laan versterkt met enkele langs de laan verspreid staande nieuw te planten bomen (Inlands/Zomer Eik - *Quercus robur*).



Solitaire bomen

Solitaire bomen zijn bomen die alleen of in een boomgroep vrijstaand kunnen groeien. Deze boomgroepen of solitaire bomen worden toegepast op markante plaatsten waarbij deze voornamelijk wordt toegepast als landschappelijke aankleding.

Op Schevichoven staan enkele solitaire bomen van eiken (*Quercus robur*) en/of linden (*Tilia cordata*). Doel is behoud van deze bomen.

Kruidig grasland

Kruidige graslanden worden vooral toegepast op plaatsen waar ruimte is en waar extensief beheer mogelijk is, bijvoorbeeld in bermen en de overgang tussen stad en land. Op Schevichoven is vooral langs de Middelweg en aan de noord-westgrens van het perceel ruimte voor kruidig grasland.

Natuurdoeltype 'Kruiden- en Faunairijk grasland (N12.02)' heeft volgens het Natuurbeheerplan van de provincie Utrecht het doel om een kleurrijk beeld te scheppen met een grotere belevingswaarde dan een traditioneel grasveld. Een kruidig grasland heeft voor minstens 20% kruiden, die eenmaal in bloei een kleurrijk uiterlijk geven aan het veld. De soortensamenstelling van bloemrijke graslanden kan erg verschillend zijn, afhankelijk van milieuomstandigheden zoals bodemsoort, vochtigheid en zuurgraad van de bodem. De waarde van een kruidig grasland neemt toe wanneer het grenst aan bos of water. Voor veel insecten, bijen en vlinders is bloemrijk grasland van essentieel belang voor hun voortbestaan.

Om te komen tot ten minste 20% kruiden tussen het gras is het nodig het gehalte aan voedingsstoffen in de bodem omlaag te brengen. Dit brengt de productiviteit van het gras omlaag waardoor er ruimte ontstaat voor kruiden. Dat betekent in de eerste plaats stoppen met bemesten. Andere inrichtingsmaatregelen zijn niet nodig. De bodem wordt niet of nauwelijks verstoord en wordt jaarlijks één tot twee keer gemaaid (en afgevoerd), waarvan de eerste keer vroeg in het jaar.



Struweel

Om de bedrijfsactiviteiten vanaf de openbare ruimte (Middelweg) aan het zicht te onttrekken, zal een struweel worden gerealiseerd.

Een struweel bestaat voornamelijk uit de soorten: lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), liguster (*Ligustrum*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), meidoorn (*Crataegus*), vuilboom (*Rhamnus*), hondsroos (*Rosa Canina*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*). In ieder geval is de boombezetting niet meer dan 15% van het element. Het struweel bestaat uitsluitend uit inheemse soorten. Het struweel vormt in de zomer een ondoorzichtbare strook van beplanting. In de winter is deze door zijn bladverliezende soorten semitransparant.

Deze singel zal de leefomgeving vormen voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten, ambifibieën en kleine zoogdieren. Singels bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.



Poel

De aan te leggen poel op Schevichoven vormt een geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en regenwater. De poel heeft als streefbeeld een rijke oevervegetatie bestaande uit lage en hoge water- en moerasplanten. Het natte oppervlak van de poel heeft minimaal 75% instraling van de zon.

De natuurvriendelijke oever zal zich kenmerken door een flauw talud begroeid met een ruigte van inheemse oeverplanten kruiden en overjarig riet. De natuurvriendelijke oever heeft als doel de ecologische waarde te versterken langs watergangen en waterpartijen. Op de natuurvriendelijke oever komen geen boomsoorten voor. Zie onderstaande afbeelding van een dwarsdoorsnede van een natuurvriendelijke oever.



4. Financiële paragraaf

De agrarische functie van Schevichoven, welke de afgelopen decennia ten grondslag heeft gelegen voor de instandhouding van het goed, kent geen duurzame toekomst. Middels dit masterplan is met zorg gekeken naar nieuwe, duurzame functies welke bijdraagt aan het herstel, behoud en versterking van het historisch complex Schevichoven.

Onderhoud, restauratie en ontstening

De monumentale en historische bebouwing (boerderij met jachthuis, dienstwoning, duiventoren, hooiberg en varkensschuur) kennen achterstallig onderhoud en behoeven restauratie. Deze restauratie- en herstelkosten vormen voor de komende jaren een behoorlijke kostenpost voor Schevichoven.

Voor het herstellen en versterken van de kwaliteiten van het complex en haar omgeving zullen verschillende voormalig agrarische opstallen worden gesloopt, welke geen cultuurhistorische of karakteristieke waarde kennen.

Deze ontstening van het complex brengt net als de restauratie kosten met zich mee, die met de komst van nieuwe economische dragers gedragen kunnen worden.

Realisatie nieuwe economische dragers

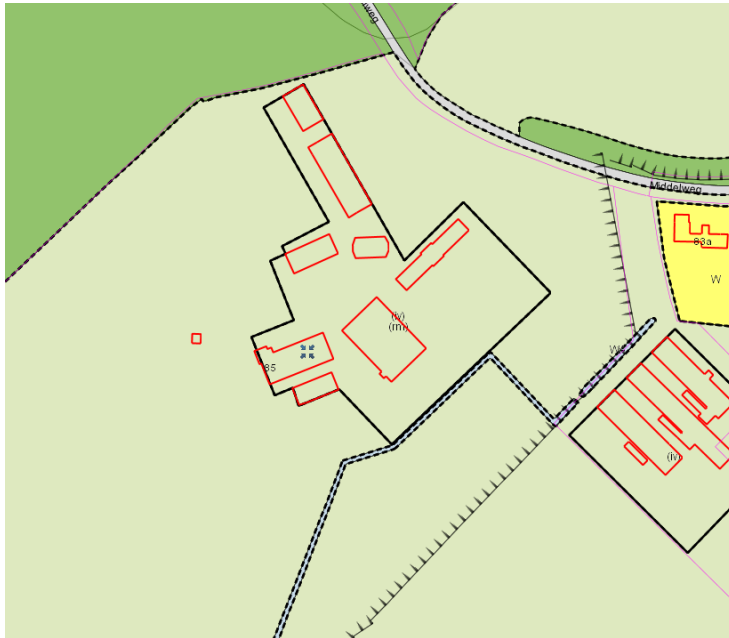
Voor de nieuwe economische drager (werken; Lokaalhout/Zwarthout) zal en kapschuur worden gerealiseerd; ten behoeve van de houtopslag. Daarbij zal het interieur van de witte varkensschuur moeten worden aangepast naar een ambachtelijk werkatelier. De schaapskooi behoeft geen aanpassingen voor de functie als showroom/werkplek.

Tot slot zal de karakteristieke witte kippenschuur hersteld worden naar zijn oorspronkelijke staat t.b.v. zijn nieuwe economische drager (wonen).

De toekomstige exploitatie voorziet in kosten voor sloop (ontstening), restauratie en verduurzaming van de diverse opstallen om deze geschikt te maken voor de nieuwe economische dragers. Inkomsten zullen genereert worden uit de huurinkomsten (werken en generatie-wonen).

Desondanks resteert er nog een financieringslast. Deze financieringslast kan deels gedragen worden uit eigen middelen en de medefinanciering van het Nationaal Restauratiefonds.

5. Bestemming(en)



Huidige bestemmingen Middelweg 85

Enkelbestemming:

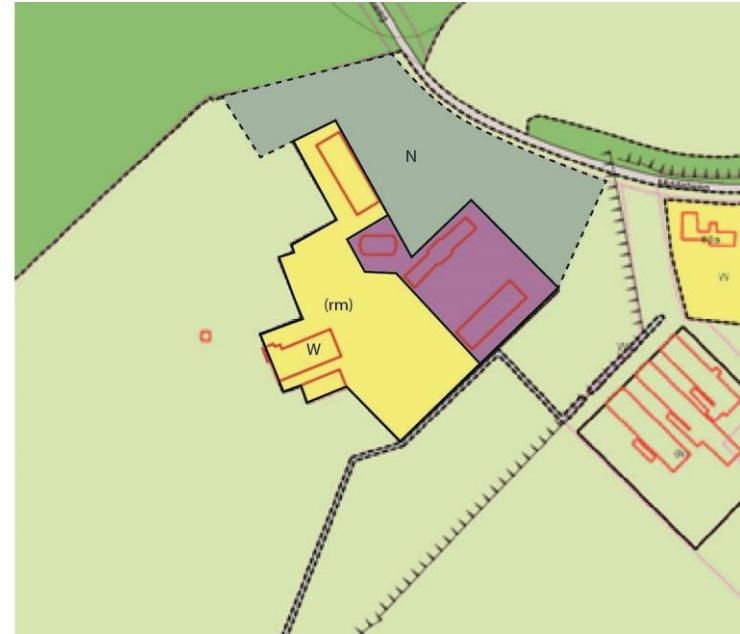
Agrarisch gebied met landschapswaarde (art. 6).

Dubbelstemming:

Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde (art. 24).

Gebiedsaanduiding:

Historische buitenplaats (landgoed)(art. 20).



Gewenste bestemmingen Middelweg 85

Enkelbestemming:

Bedrijven (art. 15), wonen (art. 14) en natuurgebied (art. 9)

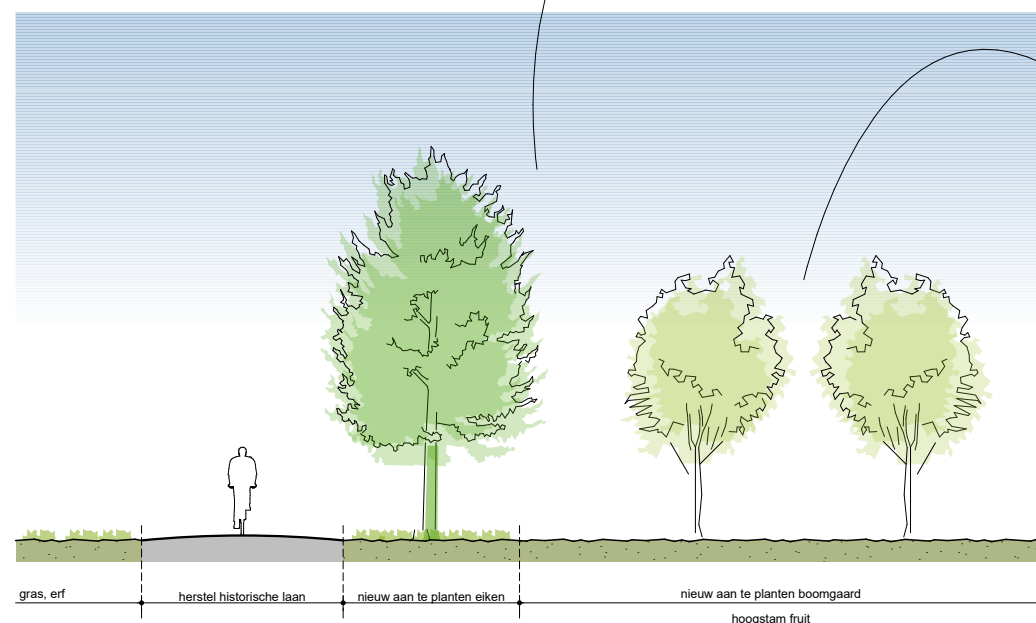
Dubbelbestemming:

Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde (art. 24).

Gebiedsaanduiding:

Historische buitenplaats (landgoed)(art. 20).





eikenrij langs laan

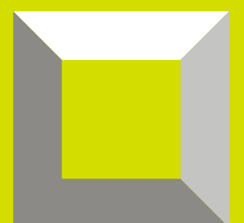


hoogstam fruitbomen



dwarsprofiel A-A

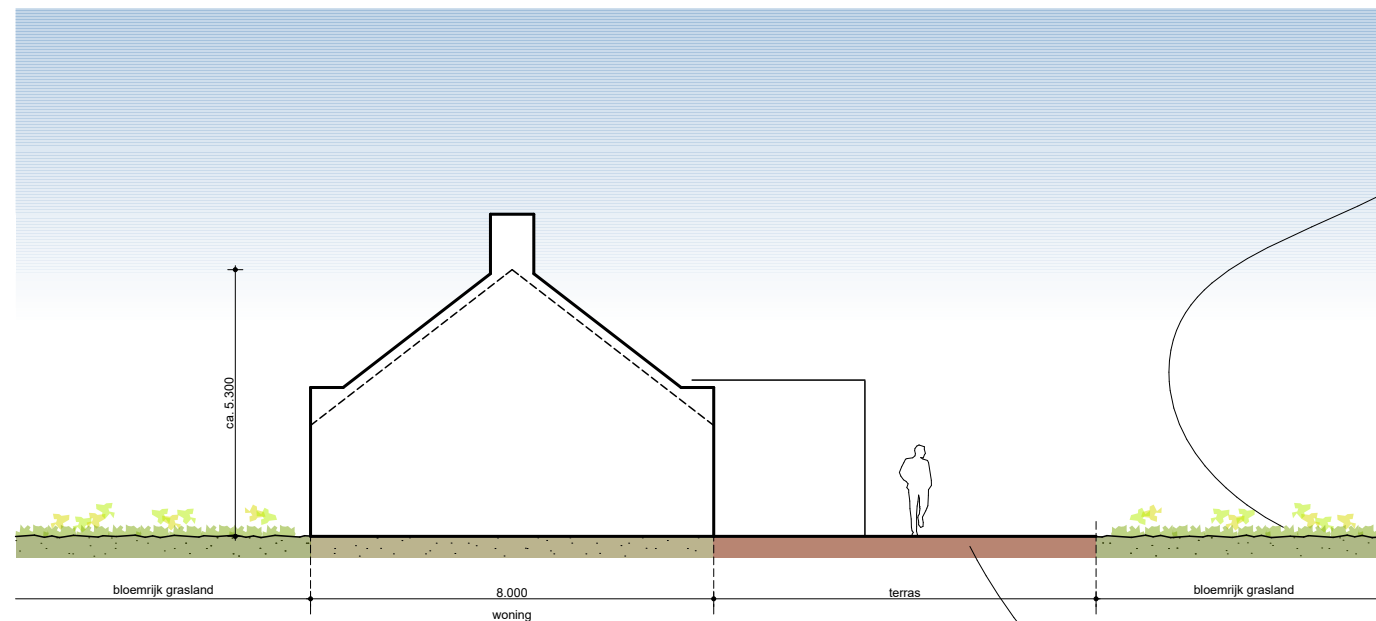
Bkp Schevichoven d.d. 11 mei 2017



LIEFTING
BURO VOOR
BOUWKUNDE



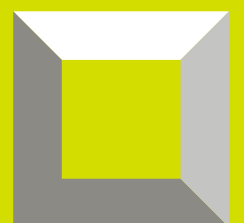
bloemrijk grasland:
grassen, meerjarige (inheemse) bloemen
insecten, bijen, vlinders



gebakken klinkers

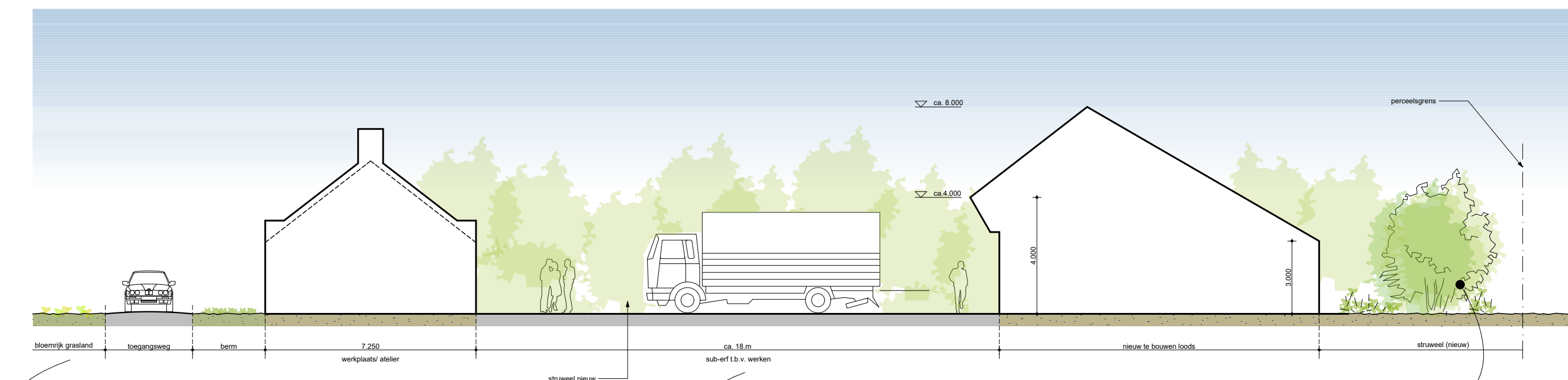
dwarsprofielen B-B

Bkp Schevichoven d.d. 11 mei 2017

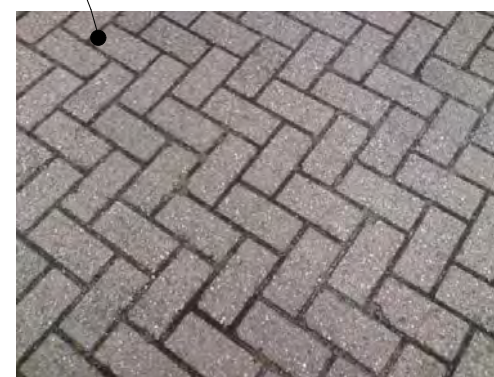


LIEFTING
BURO VOOR
BOUWKUNDE

profiel C-C



bloemrijk grasland:
grassen, meerjarige (inheemse) bloemen
insecten, bijen, vlinders



betonnen klinkerbestrating



struweel - houtsingel

struweel - houtsingel:
lijsterbes, meidoorn, Gelderse roos,
krentenboompje etc.

leefomgeving voor vogels, vlinders, andere insecten,
amfibieën en kleine zoogdieren
bieden van beschutting
onttrekking zicht op sub-erf 'werk'

dwarsprofielen C-C

Bkp Schevichoven d.d. 11 mei 2017



LIEFTING
BURO VOOR
BOUWKUNDE