

BREUKELERWAARD 2, BREUKELEN

Opgave

De heer van der Tol heeft onlangs de boerderij ‘Nieuw Ruwiel’ aangekocht en wil deze voormalige geitenboerderij herbestemmen naar wonen. Dit is mogelijk door middel van de ruimte voor ruimte regeling in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Binnen het agrarisch bouwblok zijn er twee bedrijfswoningen vergund. De PRV stelt minimaal 1.000 m2 sloop, in ruil voor één extra woonbestemming. De tweede extra woning is mogelijk vanaf 2.500 m2 sloop. De initiatiefnemer vraagt in ruil voor circa 2.075 m2 sloop, één extra woonbestemming van een groter volume, dan de gebruikelijke 600-800 m2 die de PRV stelt.

Ontstaansgeschiedenis

De Aa behoort, net zoals de Angstel en het Gein, tot een aftakking van de Vecht. De Vecht is ongeveer 3.000 jaar geleden ontstaan, toen bij Utrecht de oeverwal van de Kromme Rijn doorbrak. Het Rijnwater zocht al meanderd zijn weg door het Hollands-Utrechts veenmoeras. Met het rivierwater werd sediment aangevoerd vanwaaruit de oeverwallen zijn ontstaan. In de lager gelegen gebieden achter de oeverwal (de rivierkom) werd rivierklei afgezet. De Breukelerwaard is een zo’n lagere gelegen kom, gevuld met rivierklei, omsloten tussen de twee oeverwallen van de Vecht en de Aa-Angstel. Dit maakt de samenstelling van de ondergrond anders van opbouw dan in de naastgelegen veengronden. Al sinds de Romeinse tijd was de Vecht een vaarroute naar het noorden. Tijdens de Middeleeuwen was de Vecht in feite een dubbelrivier, bestaande uit twee naast elkaar stromende armen, die zich af en toe verenigden om wat verderop weer uit elkaar te gaan. De ene arm was de Vecht, de andere arm was samengesteld uit de Aa, Angstel en Winkel. De Aa was in die tijd waarschijnlijk beter bevaarbaar, en daardoor ook drukker bevaren, dan de Vecht. Aan de Aa lagen dan ook de oudste kastelen, van waaruit deze scheepvaart werd gecontroleerd. Huis Ter Aa was de oudste. Huis Ruwiel werd waarschijnlijk in 1226 gesticht. Helaas zijn die kastelen later weer verdwenen. De vestigingsplaats van het Huis Ruwiel is in het landschap herkenbaar gebleven. De slotgracht ligt er nog, met daarbinnen een eilandje waarop eertijds het kasteel stond. Door de groei van de steden was er een toenemende vraag naar voedsel, met de ontginningen tot boerenland als gevolg. In 1240 is de kom, die de Breukelerwaard zou gaan heten, drooggelegd met de Breukelerwaardse Dijk (voorheen Bischopsdijk) als ontginningsbasis en Evenaarswetering als achtergrens. Aan de Breukelerwaardse Dijk zijn een aantal boerderijen gesticht. Met de komst van de infrastructurele werken verloor de Breukelerwaardse dijk zijn doorgaande functie en is gedeeltelijk verdwenen. De boerderij Nieuw Ruwiel is van latere datum en is dan ook op de (provinciale) weg, de Oud Aa georiënteerd; de andere boerderijen op de oude Breukelerwaardse dijk. Afgelopen eeuw is de beleving van de Breukelerwaard sterk veranderd en momenteel niet meer als een samenhangend geheel te herkennen. De lijnen van het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de A2 zorgen dat de Breukelerwaard is opgedeeld in twee delen, waarvan het oostelijk zijn agrarische functie volledig verloor.

Kwaliteiten van het landschap

- De overgang van de oeverwal van de Aa naar de strokenverkaveling van de Breukelerwaard
- Extra belang door aanwezige infrastructuur (o.a. A2). Het zichtbaar zijn van de boerderijen in dit gebied vanuit verschillende invalshoeken en op verschillende afstanden.

Kwaliteiten op het erf:

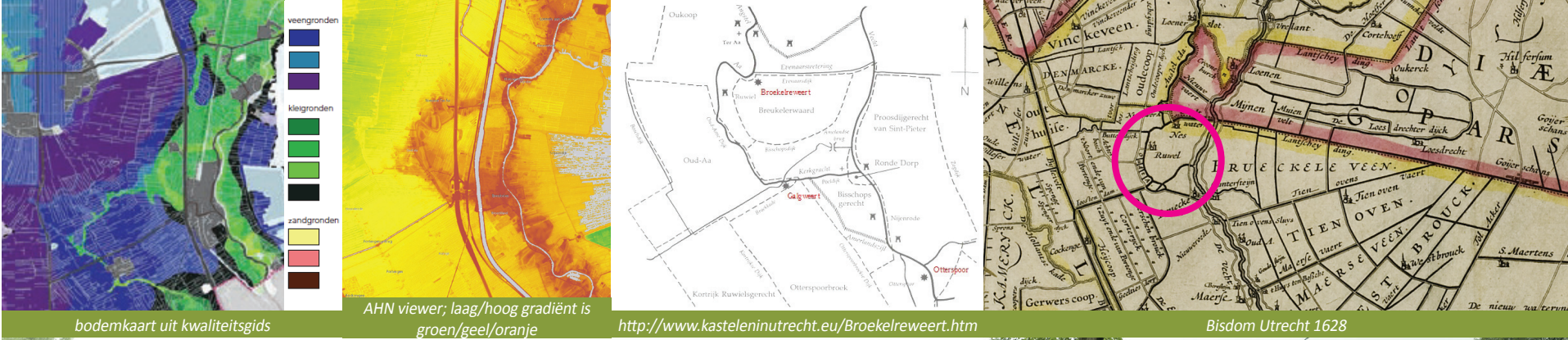
- Het historische boerderij ensemble, bestaande uit boerderij, bijgebouw en hooiberg, georiënteerd op de Aa.
- De erfbeplanting met in het bijzonder de historische boomgaard

Kwaliteiten van de bebouwing:

- Mooi voorbeeld van een boerderij van recente datum, maar nog volledig traditioneel van opzet.
- Fraaie details in de vorm van o.a. glas in lood-ramen en luiken.
- Aanwezigheid hooiberg in ensemble

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het terugbrengen van het historische boerderij ensemble.
- Het waarborgen van de historische boomgaard.
- Beter zichtbaar en beleefbaar maken van de overgang van de oeverwal van de Aa naar de laaggelegen polder Breukelerwaard. De samenkomst van verschillende structuren zorgt hier voor een mozaïek van akker, weiden, bosjes en boomgaarden overgaand in strokenverkaveling.
- Het erf weer compact maken en de relatie met het omliggende landschap versterken, met behoud van een afwisselend erfsilhouet. Het achtererf waaiert enorm uit naar achteren. Het wordt door beplanting aan het zicht onttrokken waardoor het zijn verbinding met de omgeving is verloren.
- Ontwerp een mooi erfsilhouet waarbij bebouwing en beplanting in evenwicht is.
- Landschappelijke beleving versterken door de snelweg en bebouwing op de achtergrond te verzachten.



De Aa, de boerderij Nieuwe Ruwiel ligt midden op de oeverwal en is georiënteerd op de rivier Aa en de weg Oud Aa. Watergangen in eigendom met verhoogd waterpeil bevordert de natuurwaarden.

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

De Breukelerwaard kent een rijke cultuurhistorie. De landschappelijke beleving van dit gebied staat door de verstedelijking en de dynamiek van de infrastructurele werken onder druk. Door deze herontwikkeling kan er gebouwd worden aan het agrarisch cultuurlandschap en kunnen de landschapsstructuur en de overgangen tussen de oeverwal en de polder zichtbaar gemaakt worden.

Wij zien het terugbrengen in oorspronkelijke staat van het boerderijensemble als erg waardevol. De oude schuur kan dienen als dierenverblijf en opslag voor materieel voor het onderhoud van de bijbehorende gronden. Ook de bijgebouwen van de woningen kunnen hierin opgenomen worden. Door dit alles samen te voegen in één gebouw komen er geen kleine losse bijgebouwen op het erf, waardoor het agrarische karakter behouden blijft. Daarbij versterkt het de gemeenschappelijkheid op het erf.

De gemeente bepaalt het volume van de nieuwe extra woning. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit zien wij geen bezwaar om af te wijken van de gebruikelijke grootte.

Kortom het ervenconsulentschap staat positief tegenover deze ontwikkeling. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

Landschap

- Behoud en onderhoud de historische hoogstamboomgaard en andere waardevolle (fruit) bomen op het erf met zorg.
- Versterk (met streekeigen boombeplanting en sloten) de historische kavelrichtingen op het erf en in het landschap.
- Versterk de sfeer van het agrarisch cultuurlandschap door op strategische wijze de kavelrandbeplanting te plaatsen. Zodanig dat het zicht op de snelweg en bebouwing verzacht wordt en een gevarieerd beeld van beplanting en bebouwing ontstaat.
- Respecteer de huidige maaiveldhoogten van het terrein.
- Ontdemp de gedempte sloten en watergangen en houd het waterpeil zo hoog mogelijk.

Erf

- Versterk zonering voorerf/achtererf.
- Cluster zoveel mogelijk functies, zodat de gebouwen het boerderij-ensemble ondersteunen.
- Verwijder de verharding, kuilplaten en opslagruimte op het achtererf en breng de agrarische functie weer terug rondom het nieuwe, verkleinde erf.
- Parkeren uit het zicht, informeel van opzet.
- Behoud één erfpad, dat ontsloten wordt via een brug over de Aa naar de weg Oud Aa.

Bebouwing

- Elk gebouw heeft zijn eigen landschappelijke kwaliteit en eigen woonkwaliteit door de oriëntatie op de verschillende landschappelijke ruimtes om het erf heen. Tegelijkertijd staat bij het ontwerp de eenheid van het ensemble, waarin de nieuwe gebouwen de rol spelen van bijgebouwen bij de boerderij, voorop.
- Dit wordt ondersteund door de architectuur: De gebouwen zijn stoer en schuur-achtig, ook in hun detaillering. Enkelvoudige massavormen met zadeldak; geen dakkapellen of andere toevoegingen.
- Reconstructie van de oude schuur zodat boerderij en schuur samen de kern van het historisch ensemble wordt hersteld. Deze schuur krijgt een niet woonfunctie: berging en/of stal. Dit versterkt privacy en gemeenschappelijkheid op het erf.
- Materialen: baksteen, hout; toepassing van gedekte kleuren. Er kan ook aansluiting gezocht worden bij de kenmerken van de boerderij en de oorspronkelijke schuur.

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Natuurlijke, groene grasoevers, gebruik geen hoge beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen beplanting, die de overgang van de oeverwal naar de polder visueel ondersteunen.

PROJECT
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever/Adviseur:
Adviseur
Ervenconsulenten:

Herbestemming boerenerf, gemeentelijk monument
Februari 2018
Breukelerwaard 2 Breukelen
Wim van der Tol
Jaco de Jong, Verstoep
Jolanda van Looij, MooiSticht
Rob Hendriks, MooiSticht

MOOISTICHT



MooiSticht
VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
030 656 90 00
info@mooisticht.nl