

Eigenaarschap Groene Goederen

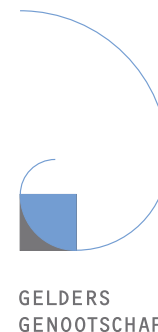
Erfadvies Breeschoten 4, Scherpenzeel
Gemeente Scherpenzeel



Eigenaarschap Groene Goederen

Erfadvies Breeschoten 4 Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel



COLOFON

In opdracht van Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGv)

Samenwerking van: Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) en Gelders Genootschap

Initiatiefnemer Breeschoten 4 Scherpenzeel

Mevr. M. Daniëls

Contactpersoon gemeente Scherpenzeel

Dhr. W. Algra

Contactpersonen Gelders Genootschap | Stichting Landschapsbeheer Gelderland

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Eward Timmerman | 026 3537444 | e.timmerman@landschapsbeheergelderland.nl

Datum

Concept 17 oktober 2012

Definitief 8 mei 2013

Inleiding

Eigenaarschap Groene Goederen

De Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGV) is eind 2011 gestart met het project Eigenaarschap Groene Goederen. Doel van het project is om eigenaren van terreinen in het buitengebied van de Gelderse Vallei, Eemland en Heuvelrug te ondersteunen bij de inrichting, het beheer en het onderhoud van hun terreinen. In het project wordt onder andere aan agrariers in de Food Valley de ruimte geboden zich te ontwikkelen als het visitekaartje van de Vallei en Eemland, passend binnen het reconstructieplan en de structuurvisie, die de mogelijkheid bieden om uit te breiden met 30%. Door advies te geven over de landschappelijke inpassing, erfinrichting en gebouwen wil de SVGV de agrariers hierbij helpen. Deelnemers aan het project worden op maat ondersteund bij de (her)inrichting van hun erven in brede omgeving, waarbij tevens concrete tips voor het beheer en het onderhoud worden gegeven. Mevr. M. Daniëls heeft aangegeven met de locatie Breeschoten 4, aan het project deel te willen nemen.

Situatie Breeschoten

Het perceel aan Breeschoten 4 behoort tot landgoed Scherpenzeel. Huis Scherpenzeel vormt het landhuis van het landgoed. Het is in 1978 geschonken aan gemeente Scherpenzeel. Het voormalige agrarische bedrijf aan Breeschoten 4 behoort tot de landerijen behorend bij het landgoed. In 2003 is de agrarische bedrijfsvoering op het perceel gestopt en is het bedrijf vrij gekomen van pacht. Voorheen droeg de pachtopbrengst van het bedrijf bij aan het onderhoud van 44 ha. natuur.

Voor een duurzaam agrarisch grondgebonden bedrijf is te weinig grond beschikbaar, bovendien is de ligging van het bedrijf binnen de ecologische hoofdstructuur een belemmering voor toekomstige bedrijfsvoering. Er is besloten naar een nieuwe inkomstenbron te zoeken om het onderhoud van de 44ha. natuur te financieren. Er is daarom gezocht naar mogelijkheden om op de locatie van Breeschoten 4 middels sloop en herbouw van woningen een nieuwe economische drager te zoeken.

Voor de transformatie van het perceel wordt in de huidige plannen uitgegaan van sloop van alle agrarische bijgebouwen op het perceel, hergebruik van de bestaande kop-hals-romp boerderij en omvorming van 5,8 ha. agrarische grond naar nieuwe natuur. De te behouden

boerderij blijft een enkele woning. De plannen voor de transformatie van het boerenerf aan Breeschoten vallen niet geheel binnen de regeling voor Vrijkomende Agrarische bebouwing die Provincie Gelderland en gemeente Scherpenzeel hanteren. Enerzijds omdat er binnen de plannen gevraagd wordt om meer bebouwing dan volgens de regeling mogelijk is (1500m³ i.p.v. maximaal 1200m³ volgens de regeling). Anderzijds omdat er 5,8 ha. nieuwe natuur zal worden gevormd, wat bij de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing niet noodzakelijk is. Daarnaast is het een hoeveelheid nieuwe natuur die binnen de regelingen van provincie Gelderland net niet de mogelijkheid biedt een nieuw landgoed te vestigen (hiervoor is minimaal 6 ha. nodig). Er wordt daarom gezocht naar een maatwerkoplossing voor het perceel.

Voorwaarden gemeente Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel heeft aangegeven in principe mee te willen denken aan de ontwikkeling en de realisatie van 3 wooneenheden. Omdat er een maatwerkoplossing nodig is, is de maximale inhoud van de wooneenheden een punt van discussie. In dit advies wordt daarom niet op woonvolumes ingegaan.



Luchtfoto met erf aan Breeschoten 4. De Kop-hals-rompboerderij blijft staan (blauw omlijnd), de overige bebouwing op het erf verdwijnt (rood omlijnd).



Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd vloeien voort uit het relevante beleid.

Provinciaal beleid

Streekplan 2005- Waardevol landschap Scherpenzeel

Het perceel bevindt zich in een gebied dat in het streekplan 2005 is aangewerkt als waardevol landschap Scherpenzeel. Dat betekent dat het beleidsaccent ligt op het beschermen en versterken van aanwezige kernkwaliteiten in het gebied. De kernkwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in het aangewezen waardevol landschap zijn:

- Kleinschalige afwisseling van weidegrond, bosschages, elzensingels, beekjes.
- Oude landgoederen met bijbehorende luister
- Onregelmatige blokverkaveling

Streekplan 2005- Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De gronden van landgoed Scherpenzeel en van de grond die betrokken wordt bij de transformatie behoren tot de EHS. De bebouwing en aangrenzende grond op het perceel aan Breeschoten 4 behoren tot EHS veweving. Natuur is daar de belangrijkste functie, maar deze kan gemengd worden met andere functies als de natuurwaarden worden verweven. De bossen op het perceel behoren tot EHS-natuur.

Regionaal beleid

Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

Het beeldkwaliteitsplan laat zien hoe functieveranderingen kunnen bijdragen aan een mooier landschap in de Gelderse Vallei. Het erf aan Breeschoten 4 ligt in het deelgebied 'Kampenlandschap'. In het rapport worden richtlijnen gegeven over de wijze waarop het nieuwe erf kan bijdragen aan versterking van dit landschap.

Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP), gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg. September 2005.

In het rapport zijn de karakteristieken van de verschillende landschappen en de overgangsgebieden tussen de verschillende landschappen beschreven. Het hoofddoel van het LOP is het versterken,

behouden en verbeteren van de landschappelijke identiteit en het groen-blauwe raamwerk.

Het erf op landgoed Breeschoten ligt in het kampenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door een fijnmazig patroon van forse landschapselementen.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 2012 buitengebied Scherpenzeel (voorontwerp)

Het perceel Breeschoten 4 heeft de bestemming:

Agrarisch - bedrijf, met de dubbelbestemmingen archeologische waarde 3, waarde landgoed en waarde ecologie .

Binnen de reconstructiewet valt het perceel in de verwevingszone.

Verder ligt het perceel in een archeologische zone met een middelhoge verwachtingswaarde.

Voor de functieverandering is een bestemmingswijziging vereist zodat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.

Welstandsnota Scherpenzeel; vastgesteld 1-7-2004, gewijzigd 9-6-2009

Breeschoten ligt volgens de Welstandsnota in het Kampenlandschap.

Voor de gebiedsgerichte criteria voor bebouwing in het kampenlandschap wordt verwezen naar pagina 56 t/m 58, paragraaf 6.2. van de welstandsnota. Voor objectgerichte criteria wordt verwezen naar paragraaf 5.3 'Niet agrarische woonbebouwing' op pagina 46 en 47. Of, wanneer het geheel valt onder landgoederen, paragraaf 5.6 'Landgoederen' op pagina 52 en 53.



Kaart met EHS begrenzing volgens Streekplan Gelderland 2005. In rood de ligging van het erf aan Breeschoten 4. Groen geeft EHS natuur aan en geel EHS verweven.

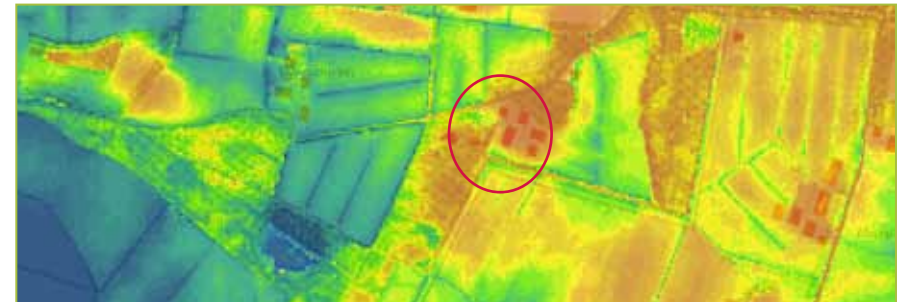
Huidige situatie

Landschap

In het kampenlandschap liggen de boerenerven verspreid. Alle oude boerenerven liggen op dekzandruggen, de hogere delen in het landschap. Het landschap rondom Scherpenzeel is een typisch langdoederenlandschap. De invloed van de landgoedeigenaren op de ontginning is zichtbaar. Er is variatie in het landschap waarbij landbouwgrond en landschapselementen en natuurgronden elkaar afwisselen. Het kampenlandschap kenmerkt zich als een kleinschalig landschap door de aanwezige beplanting in de vorm van houtwallen, singels, erf- en wegbeplantingen en verspreide bosschages en de grillige blokvormige kavelstructuur.

De kaartenreeks maakt zichtbaar dat de hogere delen in het landschap als eerste in gebruik werd genomen en dat later pas de lagere en nattere gronden werden ontgonnen. In het landschap rond Breeschoten zijn de voor het kampenlandschap kenmerkende landschapselementen mooi bewaard gebleven. Meer ten noorden van Breeschoten zijn er vrij veel landschapselementen verdwenen.

- A** : Kampenlandschap
B : Heide: later ontgonnen als **C** : Weiland



Hoogtekaart met van hoog naar laag: rood, oranje, geel, groen, blauw.



Kaartbeeld ca. 1900



Kaartbeeld ca. 1930



Kaartbeeld ca. 1850



Luchtfoto ca. 2000

Noord ↑

Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- D** De te behouden boerderij is een zogenaamde Kop-hals-romp boerderij en dateert uit eind jaren 50 van de vorige eeuw. In deze tijd was er schaarste aan bouwmaterialen en werden functionele elementen verfraaid. Het metselwerk in een staand verband is daarvan een voorbeeld.
- E** De te slopen schuren en stallen. Enkele daarvan zijn tegelijk met de boerderij gebouwd en hebben hetzelfde metselverband.
- F** De kapschuur is van hout en past goed bij het ensemble van gebouwen op het erf. Deze kan ter inspiratie dienen voor een nieuwe gezamenlijk garagegebouw op het erf.

- G** Op het erf is veel verharding aanwezig die inmiddels niet meer functioneel is.
- H** Het weiland ten zuiden van het erf, dat in de plannen wordt omgevormd tot natuurlijk grasland.
- I** Een van de belangrijke landschapselementen behorend bij het landgoederenlandschap en bij het kampenlandschap.
- J** De houtwal aan de zuidzijde vormt de grens van de kavel en is waardevol.



Noord ↑

Huidige situatie



- 1: De te behouden Kop-hals-romp boerderij vanaf Breeschoten. De de houtwallen en het bos is de achterliggende bebouwing niet zichtbaar
- 2: Een van de te slopen bijgebouwen op het erf.
- 3: De kleine recreatiewoning ten westen van het erf, in de bosrand.
- 4: Zicht vanaf het weiland dat zal worden omgevormd tot natuur, op het erf.
- 5: De kapschuur kan bij de functieverandering worden verplaatst en hergebruikt.
- 6: Op het erf is veel verharding aanwezig die niet meer functioneel is.





De achterzijde van de te behouden boerderij met bijzonder metselverband. Ook kenmerkend voor de bouwperiode van de boerderij is het gebruik van betonnen kozijnen en ook de 'oortjes' aan de gevel die de zinken dakgoot dragen.

Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

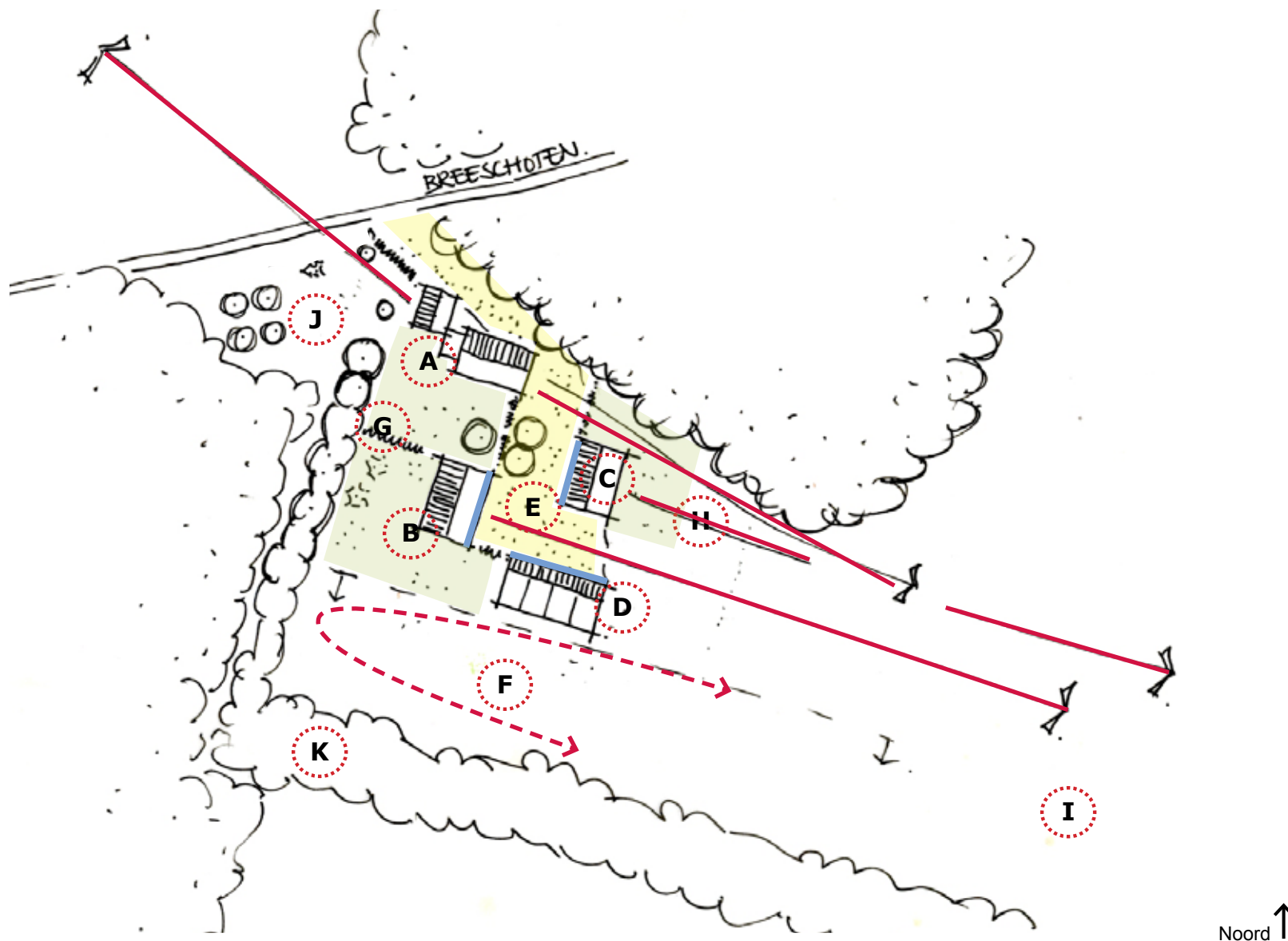
Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** De bestaande Kop-hals-romp boerderij blijft behouden met een enkele wooneenheid erin. Het bestaande woongedeelte heeft zicht richting de openheid aan de overzijde van Breeschoten. In de schets op pagina 9 is voor bewoning in de voormalige deel van de boerderij rekening gehouden met zicht vanuit de deeldeuren op het tot bloemrijk grasland om te vormen weiland. Bij het verbouwen van de boerderij is de reeds aanwezige sobere detaillering aandachtspunt en aanknopingspunt voor eventuele gevelwijzigingen en toevoegingen.
- B** De nieuwe woningen worden zo gesitueerd dat de entrees van de woningen aan het centrale erf komen te liggen en dat er vanuit de woningen zicht op het bloemrijke grasland bestaat. Ten aanzien van de vormgeving van de nieuwe woningen geldt dat deze zowel in baksteenarchitectuur (aansluitend bij de architectuur van de bestaande boerderij uit eind jaren '50 van de vorige eeuw) als in zogenaamde 'schuurarchitectuur' kunnen worden vormgegeven. De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm en bestaan uit één (of anderhalve) laag met zadeldak. Er dient behoudend om gegaan te worden met een verticale gevelgeleding t.b.v. het schuurachtige karakter. Aan de landschapszijde zijn de gootlijnen laag en aan de erfzijde kunnen de gootlijnen hoger liggen (maximaal anderhalve woonlaag). Het dak van de nieuwe gebouwen worden vanuit de omgeving beleefd als een overwegend gesloten dakvlak. Een schuurachtig uiterlijk wordt ook bereikt door het gebruik van de juiste materialen en kleuren. Baksteen, hout, glas en donkere kleuren passen goed bij de overige bebouwing in de omgeving.
- C** Plaats van de tweede woning. Van belang is dat er een compact ensemble van bebouwing blijft bestaan na de transformatie. De

gebouwen C en D zijn uitwisselbaar, op deze plek kan dus ook de wagenloods worden gebouwd.

- D** De bergingen en garages worden in één gebouw gebundeld dat aan aan het centrale erf wordt gebouwd. Het clusteren van de bijgebouwen voor de verschillende woningen in één gebouw heeft de voorkeur. Een andere optie is de bijgebouwen in het hoofdvolume van de nieuwe woningen op te nemen. De gebouwen C en D zijn uitwisselbaar. Op de plek van D kan ook de tweede woning worden gesitueerd.
- E** Het centrale erf heeft een informele uitstraling en vanuit het centrale erf worden de nieuwe woningen en de bergruimte in de kapschuur ontsloten. De gevels van de nieuwe woningen staan aan de verharding van het erf. Onnodige verharding moet worden vermeden.
- F** De nieuwe bebouwing mag niet verder opschuiven richting het zuiden dan de bestaande (te slopen) bebouwing. De open ruimte tussen de bebouwing en de houtwal is waardevol.
- G** Alle erfscheidingen worden gevormd door beplanting, uitgevoerd in inheemse soorten. Voor een voorname uitstraling kan gekozen worden voor soorten als beuk, voor een informelere uitstraling, passend bij de bouwperiode van de te behouden boerderij zijn ligusterhagen meer van toepassing (hagen).
- H** De nieuwe woning (C of D) wordt aan de oostzijde door een lage erfafscheiding begrensd. Bijvoorbeeld een (losse) haag van maximaal 1,20 meter hoog, ook hier is liguster een voor de hand liggende soortkeuze, maar andere inheemse soorten behoren ook tot de mogelijkheden.
- I** Het grasland wordt bij de transformatie omgevormd naar natuur; bloemrijk grasland.
- J** De voortuin van de te behouden boerderij behoeft onderhoud (snoei). Daarnaast is een kleine met doornhagen begrensde boomgaard met fruit of notenbomen aan de voorzijde van de boerderij een waardevolle aanvulling.
- K** De bestaande beplanting rondom het erf vormt een landschappelijk raamwerk waarbinnen ruimvoldoende ruimte en 'groene draagkracht' is om de ontwikkeling plaats te laten vinden. Vanuit de omgeving wordt het beeld straks na ontwikkeling, gevormd door de afwisseling van groen en bebouwing.

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten en beplantingsindicatie op het perceel aan Breeschoten 4. In lichtgroen zijn de achtertuinen aangegeven. De blauwe strepen geven de voorzijdes van de woningen aan en het lichtgele vlak geeft halfverharding op het erf aan die doorloopt tot aan de gevels van de nieuwe gebouwen.

Referentiebeelden



Sobere detaillering en natuurlijk materiaalgebruik passen bij schuurwoningen.



Voorbeeld van ingetogen schuurachtige bebouwing in de vorm van een varkensstal. Het weiland dat tot bijna aan de gevel doorloopt versterkt het agrarische karakter.



Sobere detaillering en natuurlijk materiaalgebruik passen bij schuurwoningen.



Voorbeeld van bebouwing die past bij de bestaande boerderij uit eind jaren '50 van de vorige eeuw. Het gaat om eenvoudige en kloeeke baksteenvolumes die maximaal anderhalve laag met kap hoog zijn. De sobere maar toch zorgvuldige detaillering is kenmerkend voor bebouwing die past bij de bestaande boerderij.



Door de kopse gevel in glas vorm te geven, komt er toch veel licht binnen in de woning.

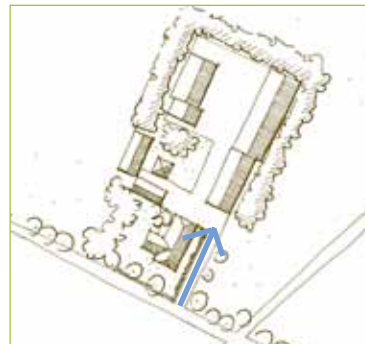
Bron referentiebeelden: Archief Gelders Genootschap en www.bouwenbijboerderijen.nl Op deze website zijn meer aansprekende voorbeelden te vinden.

Bijlage: De erf-principes

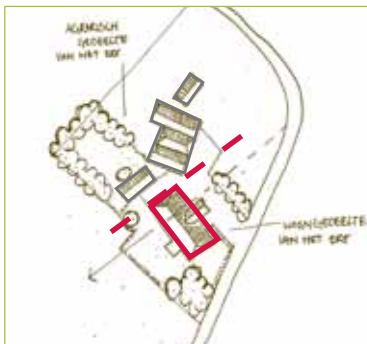
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



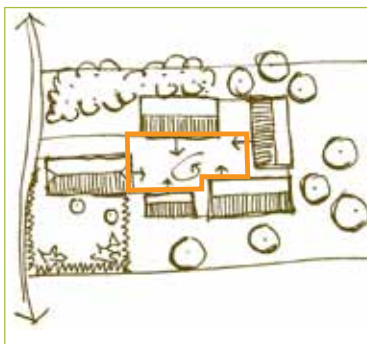
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

