
RES NOVA MONUMENTEN

G&O

t.a.v. Franc Duijcker

Wilhelminastraat 21

2012RH Hilversum

Datum: 25-09-2023

Betreft: Cultuurhistorische notitie ontwikkeling Frits de Zwerver Bunschoten

G&O is momenteel bezig met de planvorming voor een kleinschalige ontwikkeling te Bunschoten. De ontwikkeling bestaat uit de 15 eengezinswoningen en 16 flexwoningen (tiny houses) die voor een periode van maximaal 20 jaar op de locatie mogen staan. Het weiland waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden, is gelegen aan de Frits de Zwerver. Het bevindt zich binnen de erfgoedcontour van het bestemmingsplan Centrale As. Hierop is het weiland, gelegen in de zuidoostelijke deel van het bestemmingsplan, grenzend aan de Oostelijke Randweg (N806), aangeduid als 'waardevol open terrein'.

U heeft Res nova Monumenten gevraagd om, in het kader van de verdere planvorming omtrent de ontwikkeling, een korte cultuurhistorische notitie op te stellen. Doel is hierbij hoe bij de voorgestelde plannen rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische onderlegger bestemmingsplan

Res nova heeft in 2012 de cultuurhistorische onderleggers voor het bestemmingsplan Centrale As aangeleverd. De toenmalige werkzaamheden bestonden uit het opstellen van:

- cultuurhistorisch basisonderzoek: ruimtelijke karakteristiek met een ErfgoedSWOT
- cultuurhistorische inventarisatie
- cultuurhistorische waardenkaart.

Deze deelrapporten zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De verankering in het bestemmingsplan van de uit bovenstaande deelrapporten vastgestelde objectieve waarden, vindt plaats via de

RES NOVA MONUMENTEN

erfgoedcontour die is opgenomen op de bestemmingsplankaart (de verbeelding). Op de bijbehorende *cultuurhistorische beleidskaart*, die als bijlage bij de planregels is opgenomen, zijn de waarden omgezet in een praktisch, gebiedsgerichte erfgoedbeheer. De onderbouwing voor de binnen de contour genomen keuzes, zijn onderbouwd in de notitie *Planologisch Erfgoedregime bestemmingsplan: De Centrale As*.

Bij (de beoordeling van) een ontwikkeling binnen de in de verbeelding opgenomen erfgoedcontour, is het van belang dat alle genoemde documenten naast elkaar worden gelegd.

Locatie binnen de erfgoedcontour

Ten zuiden Frits de Zwerver wordt een 15-tal eengezinswoningen ontwikkeld, als ook 16 flexwoningen (tiny houses), die voor een periode van 20 jaar op de locatie mogen staan.



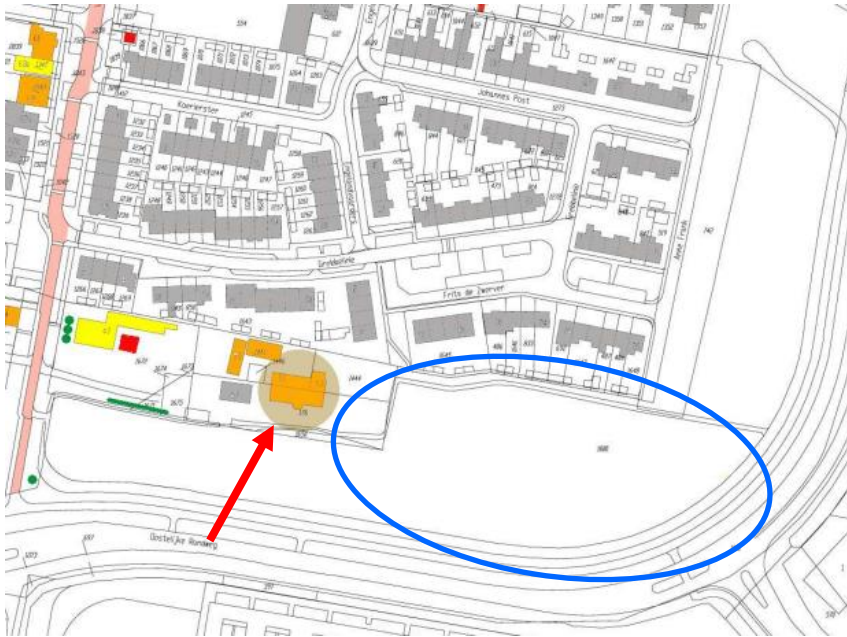
De beoogde ontwikkeling door G&O, geprojecteerd op de beleidskaart.

Op de *Cultuurhistorische waardenkaart* en in de hieraan gekoppelde *Cultuurhistorische inventarisatie* wordt aan het weiland, waarop de beoogde ontwikkeling plaats zal vinden, geen waarde toegekend en ook in de 'ruimtelijke karakteristiek' van het *Cultuurhistorisch basisonderzoek* is het weiland niet opgenomen. Historische waarden zijn wel toegekend aan de naastgelegen boerderij Veenestraat 63-67, die vanwege de typologie, verschijningsvorm en ouderdom is aangeduid als beeldbepalend pand. In het kader van de ontwikkeling van het nabijgelegen weiland, is vooral de aanduiding van de als waardevol aangeduide terp waarop de boerderij is gebouwd van belang



RES NOVA MONUMENTEN

(bruine cirkel). Dit is een van de weinige eeuwenoude huisterpen die in Bunschoten nog behouden is gebleven.

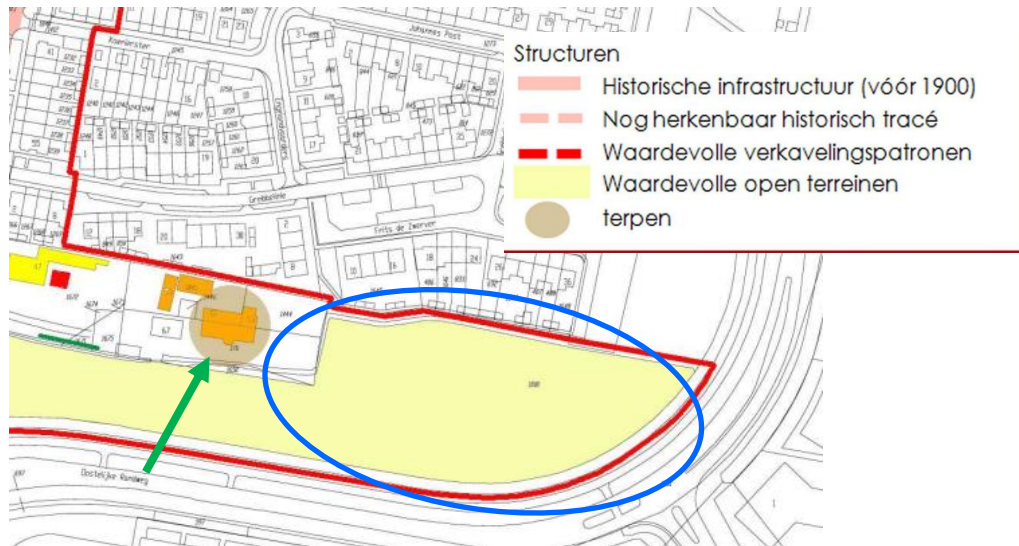


Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart. De ontwikkelingslocatie is blauw omcirkeld. Links hiervan ligt de beeldbepalende boerderij Veenestraat 63-67 en de historisch waardevolle terpstructuur (bruine cirkel: zie rode pijl) waarop de boerderij gebouwd is.

Als we kijken naar de *Cultuurhistorische beleidskaart*, de onderlegger voor de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' op de verbeelding, dan is dit weiland opgenomen binnen de erfgoedcontour en is ze aangeduid als 'waardevol open terrein'. De redenen waarom dit weiland, dat op de objectieve waardenkaart en in de bijbehorende *inventarisatie* niet als waardevol wordt aangeduid, toch binnen de erfgoedcontour is opgenomen en als waardevol is aangeduid, wordt onderbouwd in zowel het *Cultuurhistorisch basisonderzoek* (onderdeel 'ErfgoedSWOT'), als in het *Planologisch erfgoedregime*.



RES NOVA MONUMENTEN



Uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart met uitsnede van de legenda. De ontwikkelingslocatie is blauw omcirkeld. Links hiervan ligt de beeldbepalende boerderij Veenestraat 63-67 en de historisch waardevolle terpstructuur waarop de boerderij gebouwd is (groene pijl).

In het hoofdstuk 'ErfgoedSWOT, kansen en bedreigingen' van het Cultuurhistorisch basisonderzoek, wordt in paragraaf 5.1 ('Nederzettingstypologie') aandacht besteed aan de meten aan het te ontwikkelingen gebied grenzende huisterp:

"Er is vandaag de dag slechts een klein aantal terpboerderijen behouden. Met name bij Veenestraat 63-67 en Burgwal 19-21 is de typologie van een ietwat boven het omliggende maaiveld liggende boerderij nog duidelijk herkenbaar. Om deze, voor de ontginning van het polderlandschap karakteristieke elementen zichtbaar te houden, is het wenselijk dat de boerderijen vrij in het landschap blijven liggen. Bij Burgwal is dit door de beschermde status van de westelijke stadswaard gewaarborgd. Bij Veenestraat 63-67 betekent dit dat het open terrein langs de Oostelijke Randweg niet bebouwd dient te worden" (p.151).

In de notitie *Planologisch Erfgoedregime* worden in paragraaf 2.6 de afwegingen behandeld voor de in de beleidskaart gemaakte keuzes. Op pagina 30 wordt ingegaan op de weilanden in de zuidoostelijke hoek van het plangebied:

"De weilanden in de zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplangebied zijn in de contour opgenomen omdat het een open buffer vormt tussen de recente ontwikkelingen (woonwijken en industrieterreinen) en het historische lint (red: de Veenestraat). Bovendien heeft men over deze weilanden zicht op een van de



RES NOVA MONUMENTEN

weinige nog bewaard gebleven eeuwenoude terpen (recente boerderij dateert uit het begin van de twintigste eeuw)”

Het opnemen van de weilanden in de zuidoostelijke hoek in de *Cultuurhistorische beleidskaart* komt dus primair voort uit de waarde die wordt toegekend aan de boerderij en met name de terp. Het opnemen van de weilanden in de *Cultuurhistorische beleidskaart* betekent dus niet dat de weilanden *an sich* een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, wat ook blijkt uit de *Cultuurhistorische waardenkaart*.

De aanduiding van de weilanden op de *Cultuurhistorische beleidskaart* betekent niet dat er geen ontwikkeling mogelijk is, maar dat in de planvorming van de betreffende ontwikkeling wel aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van en het beleefbaar blijven van de terp (en boerderij). Daarbij dient te worden opgemerkt dat de terp door de huidige aanplant rondom de erfgrans van Veenestraat 63-67 op dit moment niet beleefbaar is. Dit is echter een situatie die in de toekomst eenvoudig omkeerbaar is.

Opzet van de ontwikkeling

Ten zuiden Frits de Zwerver wordt een 15-tal eengezinswoningen ontwikkeld, als ook 16 flexwoningen (tiny houses) die voor een periode van 20 jaar op de locatie mogen staan.

De ontwikkeling concentreert zich op het zuidoostelijke weiland, gelegen in de bocht van de Oostelijke Randweg (N806). Het perceel meteen ten zuiden van de terp van Veenestraat 63-67 valt buiten de kaders van de ontwikkeling. Hierdoor blijft de boerderij en terp (even los van het gegeven dat noch de terp, noch de boerderij door de huidige aanplant beleefbaar is van de ringweg) vanaf de Oostelijke Ringbaan beleefbaar. Bovendien nadert de ontwikkeling ook niet de historische lintbebouwing van de Veenestraat (zie het hiervoor vermelde citaat uit de *het Planologisch Erfgoedregime*).

In het ontvangen stedenbouwkundig ontwerp wordt de permanente bebouwing aan de noordzijde ontwikkeld. De 15 woningen zijn opgezet als strokenbouw (2 stroken) en sluiten aan op de bestaande (stroken)bebouwing en erfbegrenzing aan Frits de Zwerver. De strokenbouw heeft geen gevolgen voor de beleefbaarheid van de terp, vanuit het zuiden en zuidoosten gezien.

De flexwoningen worden in een landschappelijke aanleg geprojecteerd en in bebouwingsclusters van twee of drie woningen gegroepeerd. Deze woningen



RES NOVA MONUMENTEN

liggen ad hoc verspreid over het terrein en zorgen door de niet-orthogonale plattegrond en de wijze waarop de rooilijnen verspringen, voor een dynamisch, kleinschalig beeld. Door de wijze waarop de kleinschalige bouwblokken zijn geclusterd en gepositioneerd, is er sprake van een open structuur en blijven er vanaf de Oostelijke Randweg meerdere zichtlijnen op de terp/boerderij bestaan. Ook vanuit het nieuwe wijkje zelf blijft er een vrij zicht op de boerderij/terp. De beleefbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in dit deel van het bestemmingsplangebied, blijft dus gehandhaafd.

Aangezien de tiny houses tijdelijk vergund zijn, is het bovendien een reversibele stedenbouwkundige ingreep. Als de tijdelijke bebouwing over 20 jaar zou worden geamoveerd of verplaatst, dan heeft de stedenbouwkundige aanleg voldoende kwaliteit om als klein stadsparkje te dienen.

Concluderend

Uitgaande van de onderbouwing waarom het weiland in de cultuurhistorische beleidskaart als 'waardevol open terrein' is aangeduid en kijkende naar de specifieke voorgestelde stedenbouwkundige lay-out, dan wordt er voldoende rekening gehouden met het beleefbaar blijven van de boerderijterp. Al met al zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt weinig bezwaren voor de specifieke voorgestelde ontwikkeling. Mogelijk kan met het versterken van de zichtlijnen (de begeleiding van de zichtlijnen) de visuele relatie tussen de randweg en de terp/boerderij nog wat sterker aangezet worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Res nova Monumenten

Drs. D. Rackham

25 september 2023

