

Provincialeweg 57 - 58

Schalkwijk

16 augustus 2021 - Buro SRO

Landschappelijke inpassing





Hoofdbebouwing nr. 57 en 58

De eigenaar van de boerderij 'De Posthoorn' heeft de wens om een aantal agrarische gebouwen te saneren en één nieuwe woning bij te bouwen dit op basis van de "Ruimte voor Ruimte" regeling

Dit houdt in dat gebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van 1.077 m² op het erf worden gesloopt en er hiervoor in de plaats één bouwkael voor het bouwen van een extra woning kan worden gerealiseerd. Totaal komen er dan drie woningen op het perceel.

Voor dit initiatief is eerder een principeverzoek ingediend waarop zowel de gemeente als de provincie positief heeft gereageerd. Dit inrichtingsplan is een vervolgstap en hoort bij het bestemmingplan wat voor deze ontwikkeling nog opgesteld wordt.

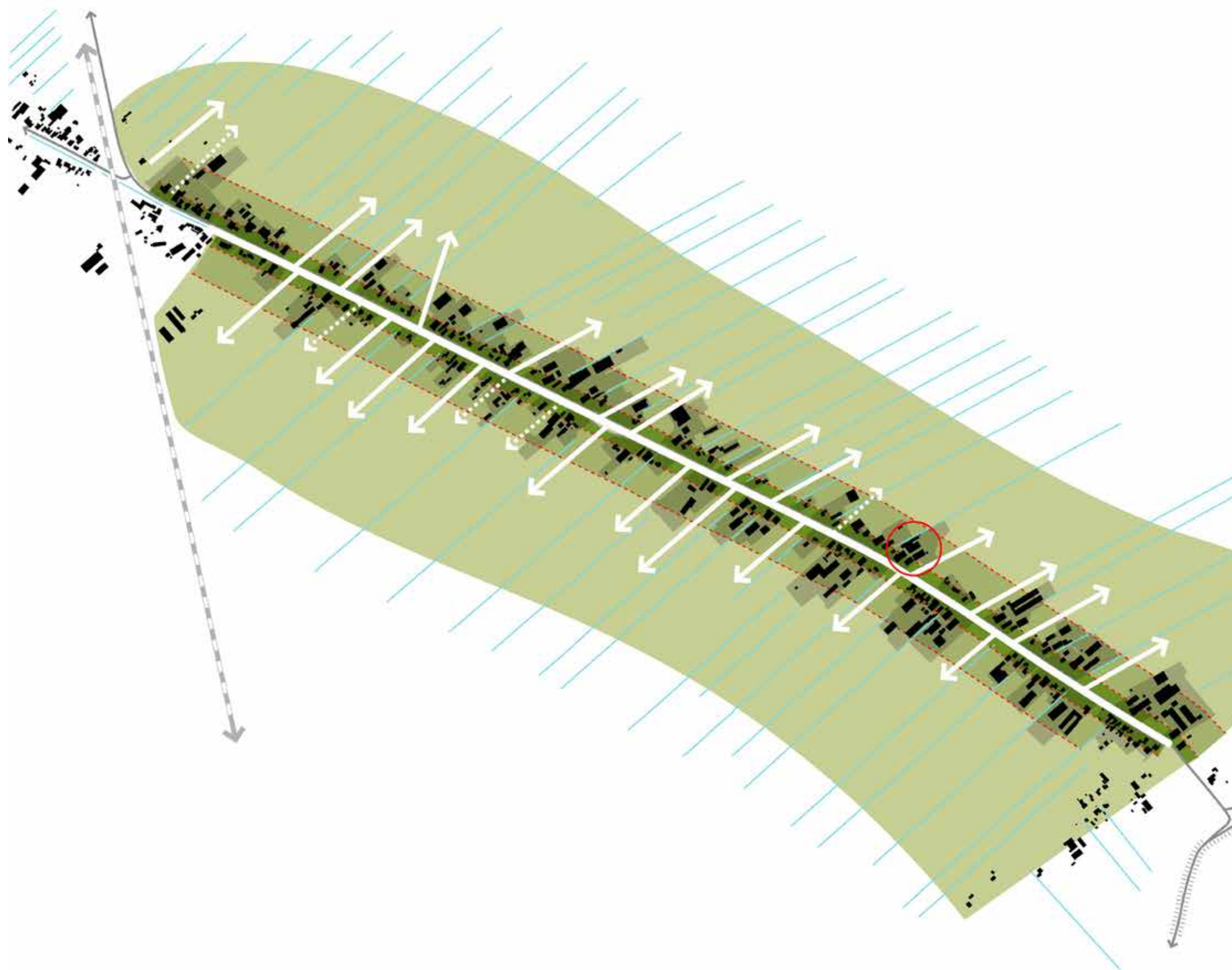
Het plan bestaat uit een korte analyse van het gebied, inventarisatie van de bestaande situatie, een schetsvoorstel van de beoogde situatie, referentiebeelden en een conclusie.



Kavel gezien vanaf Provincialeweg



Achterzijde van De Posthoorn



Ruimtelijke opzet bebouwingslint

Het lint van Schalkwijk vormt de oude ontginningsbasis van het huidige veenweidelandschap. Vanuit deze as is het veengebied vanaf de 11de eeuw in cultuur gebracht door de aanleg van een regelmatig stelsel van ontwateringssloten. De lange smalle percelen zijn hiervan het resultaat. Langs de ontginningsas zijn, zowel aan de noord als de zuidzijde boerderijen gesticht.

De lintbebouwing is dan ook van oorsprong sterk verweven met het landschap. De vele (voormalige) agrarische complexen hebben een consistente opbouw bestaande uit één, in veel gevallen monumentaal, hoofdgebouw met daarachter de schuren en stallen. Gezamenlijk vormt deze bebouwing één ensemble. Ook de huidige bebouwing in het plangebied sluit aan bij deze opzet.

Vanwege de lange smalle percelen ligt de bebouwing relatief ver het open landschap in. Over de gehele lengte kan een gemiddelde achtergrens worden gedefinieerd van 110 meter vanaf de openbare weg. De eerste 30 meter van deze zone staat in het teken van het representatieve hoofdgebouw, tuin en een eventuele boomgaard.

Op de erven is beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen, siertuinen, boomgaarden en solitaire bomen. De beplanting zorgt voor eenheid op het erf en verzacht de impact van de grootschalige bebouwing op het open landschap.

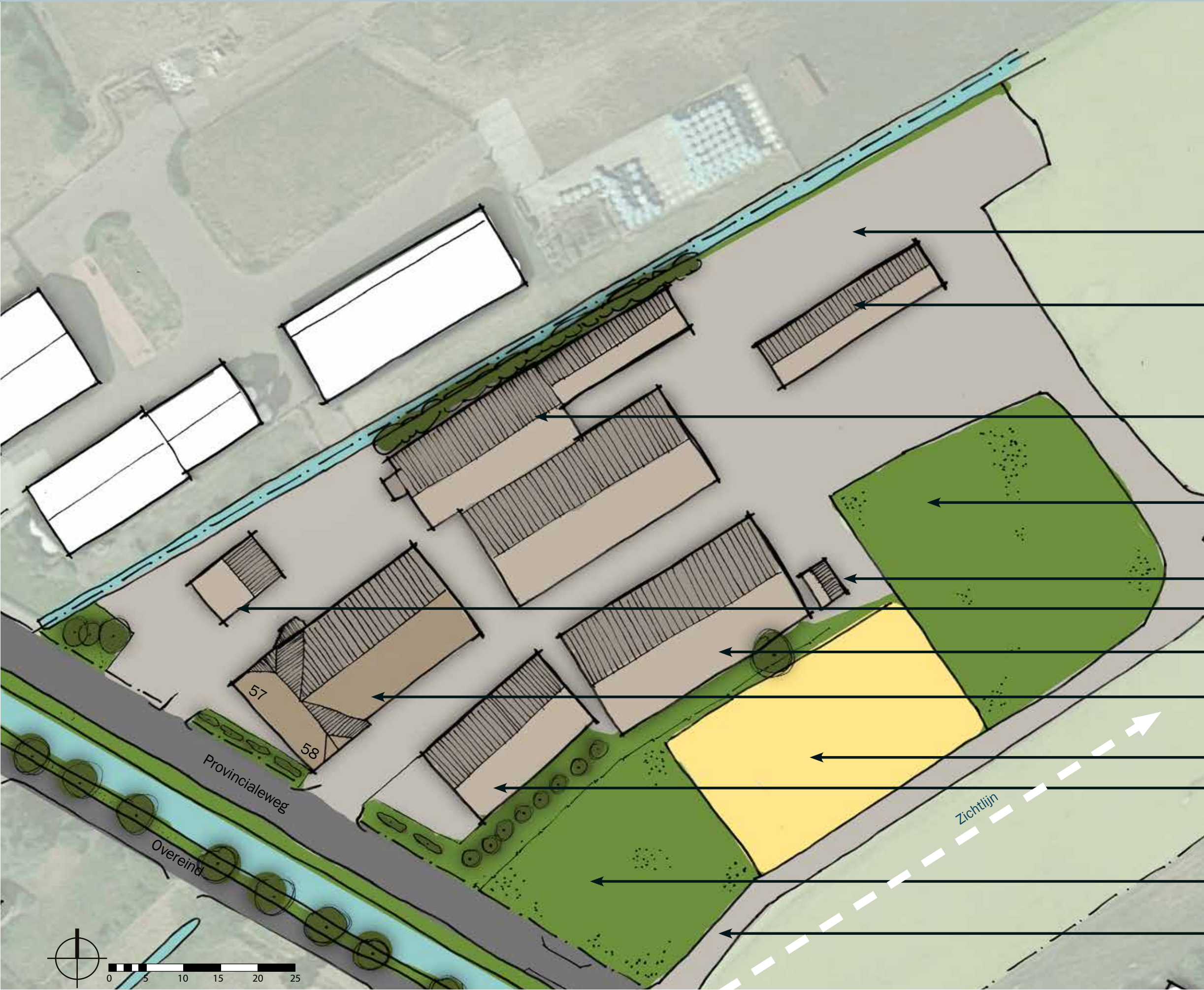
Over de gehele lengte van het lint is, tussen de bebouwingsemblees door, het achterliggende open slagenlandschap beleefbaar.



Het hoofdgebouw is de woonboerderij 'De Posthoorn'. De boerderij uit 1890 is in de lengte gesplitst en bestaat hierdoor uit twee zelfstandige woningen met elk een eigen oprit, huisnummer, tuin en nutsvoorzieningen. Momenteel heeft het hoofdgebouw twee woonbestemmingen.

De Provincialeweg waarlangs het perceel is gelegen is een doorgaande weg door het landelijke gebied van Schalkwijk op ca. 2 km afstand gelegen van de dorpskern van Schalkwijk. Het slagenlandschap met lintbebouwing langs de Provincialeweg is zeer kenmerkend voor het gebied, de boerderij is onderdeel van dit kenmerkende bebouwingslint.

Op het achtererf bevinden zich een aantal opstallen o.a. voormalige ligboxenstal, kapschuur en paardenstal. Deze hebben een totale oppervlakte van ca. 1.783 m² en worden momenteel gebruikt ten behoeve van het houden van paarden en pony's en als opslag/stalling. Aan de zuidzijde is een rijbak gesitueerd met een extra in-, uitrit.



Verharding, manoeuvreerruimte achtererf

Lange stal 166 m²

Diverse opstallen 873 m²

Weide achterzijde

Schuurtje 21 m²

Overkapping

Stal 472 m²

Woonboerderij, twee woningen

Paardenbak

Schuur 251 m²

Weide

Inrit voor het achtererf



In de toekomstige situatie worden een aantal bijgebouwen gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 1.080 m². De twee bestaande schuren centraal op het perceel zullen deels behouden blijven.

Met de nieuwe inrichting wordt het perceel zal overzichtelijker en minder intensief bebouwd ook het aantal vierkantemeters verhardig wordt verminderd. Er is meer ruimte voor groen in de nieuwe situatie t.o.v. de huidige situatie.

Bij de indeling is er gekozen voor een positionering van de nieuwe woning aan de Provincialeweg waarbij het uitzicht van de erven aan de overzijde niet geblokkeerd wordt en zichtlijnen zoveel mogelijk worden behouden. De inrit wordt verplaatst en ligt in de nieuwe situatie tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in. Dit komt ten gunste van het groene beeld aan de open zijde aan de zuidkant van het perceel.

De paardenbak wordt verplaatst en ligt in de nieuwe situatie achter de bebouwing. Aansluitend wordt er een grote paardenweide ingezaaid die aan de zuidoostzijde van het bebouwingsensemble komt te liggen.

Het bebouwingsensemble wordt ingepast met groene randen van gras, heesters en bomen. De zijde van de sloot wordt aangevuld met inheemse heesters, de inrit van nr. 57 vervalt en wordt met groen ingericht zodat de voorzijde een verzorgde groene uistraling krijgt.



- Open aan de achterzijde
- Paardenbak
- Slootbeplanting uitbreiden
- Groenstrook/grasstrook langs sloot
- Bomerij langs paardenbak
- Inzaaien nieuw grasland
- Behouden 225 m² van de schuur
- Behouden 230 m² van de schuur
- Verwijderen inrit, vergroenen voorruimte
- Behoud bestaande boom
- Rij knotwilgen langs kavelgrens
- Nieuwe woning, kaprichting parallel aan de verkaveling
- Nieuwe inrit tussen de bebouwing
- Bestaande inrit wordt verwijderd, de rand naar het landschap wordt met groen ingepast





Met dit initiatief kan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en zijn directe omgeving een belangrijke impuls krijgen. Een opeenstapeling aan ingrepen zorgt hiervoor:

- De nieuwe woning wordt gebouwd in het ritme van het bebouwingslint met een verspringende rooilijn parallel aan de verkaveling.
- De woning bestaat uit één bouwlaag en een prominente kap, passend in de omgeving.
- De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd.
- Door de paardenbak achter de bebouwing te plaatsen ligt hij minder in het zicht vanaf de Provincialeweg.
- De huidige entree van woning nr. 57 wordt verwijderd ten gunste van een groene inrichting.
- De oorspronkelijke boerderij blijft behouden en wordt met deze ontwikkeling niet aangetast.
- Er wordt voor de nieuwe beplanting gekozen voor nectar- en vruchtdragende heesters en bomen passend bij de streek.
- Voor de verharding wordt gebruik gemaakt van klinkers en halfverharding passend bij het boeren erf.