



inrichtingsplan

LANDGOED ENGELAAR – RENSWOUDE

Titel Inrichtingsplan Landgoed Engelaar, Renswoude

Opdrachtgever 't Schoutenhuis

Status definitief voor behandeling

Datum 2 juni 2020

Projectnummer 180.01

Uitgegeven door Kien Ontwerp B.V.

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij Kien Ontwerp B.V. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Kien Ontwerp B.V.

*'t Schoutenhuis b.v.*  
Koninklijk rentmeesterskantoor

ontwerp  
**kien**

Zuidsingel 8a  
3811 HA Amersfoort  
0334328243

info@kientontwerp.nl  
www.kientontwerp.nl

inrichtingsplan - concept

LANDGOED ENGELAAR – RENSWOUDE



# INHOUDSOPGAVE

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Inleiding                 | 5  |
| Historie                  | 7  |
| Inventarisatie en analyse | 15 |
| Inrichtingsplan           | 21 |



## INLEIDING

Landgoed Engelaar maakt deel uit van de groene gordel van landgoederen en bosgebieden rondom Renswoude. Het landgoed Engelaar komt voort uit het bezit van Kasteel Renswoude. Door vererving is het landgoed in eigendom gekomen van de huidige eigenaren. Het landgoed is een afgeronde eenheid van 31 ha, gelegen aan weerskanten van de Groeperkade en wordt begrensd door de Utrechtseweg aan de noordzijde en de Lunterse Beek aan de zuidzijde. De boerderij op Engelaar is een gemengd bedrijf met akkerbouw en veeteelt. Het deel van het plangebied aan de Utrechtseweg 5 omvat het erf van het agrarische bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn inmiddels beëindigd.

Op het perceel Utrechtseweg 5 wordt in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling 679 m<sup>2</sup> aan gebouwen gesloopt. Daarnaast worden aan het Laantje van Langelaar twee voormalige kippenschuren met een oppervlakte van in totaal 165 m<sup>2</sup> gesloopt. De nieuwe woning wordt binnen het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf gesitueerd. En er zijn geen andere agrarische bedrijven in de omgeving waarvoor de nieuwe woningen eventueel een belemmering vormen.

De oplossing voor het wegvallen van de functie van de te handhaven bebouwing wordt gezocht in het omvormen van de boerderij naar een burgerwoning, onder toevoeging van een extra woning in ruil voor beëindiging van het boerenbedrijf en sloop van ontsierende opstallen. Door erfpacht uitgifte/verhuur van de twee woningen kan er op andere wijze een economische drager voor het landgoed gevonden worden. Daarnaast kan aan de cultuur- en natuurdoelstellingen worden tegemoet gekomen door gronden om te vormen naar natuur. Inmiddels is medewerking verleend aan het project van het Waterschap voor een meestromende nevengeul van de Lunterse Beek. Hiermee wordt het mogelijk het gehele landgoed duurzaam onder de werking van de NSW te brengen en komt er door de vergoeding van de waardedaling budget vrij voor herinvesteren, beheer en onderhoud.

Ten behoeve van de wijziging van de ruimtelijke opzet en het gebruik is een bestemmingsplan opgesteld. Voor de behandeling van het bestemmingsplan door de gemeente Renswoude is het gewenst dat er voor het erf op het landgoed een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Bij het

inrichtingsplan wordt ook aandacht gevraagd voor het beheer van het erf. Met dit inrichtingsplan wordt invulling gegeven aan deze behoefte.



Aanleg van de nevengeul van de Lunterse Beek  
(foto uit: De Veluenaar van 9 juni 2015)

### DE ENGELAAR (Herenhuis en hofstede)

Als men de verhalen wil geloven, dan moet er op z'n minst een klooster of een kasteel op de plaats van de Engelaar gestaan hebben.

Het gebouw is inderdaad wat anders dan de overige hofsteden in de omgeving. Bovendien ligt de plaats zeer afgelegen. Lang geleden zou er zelfs een aparte kruidentuin aangelegd zijn geweest; dit behoeft niet tot de onmogelijkheden te behoren als men bedenkt, dat de Engelaar inderdaad een buitenhuis was, waarvan de bewoners van goede afkomst waren.

In 1459 kwam de Engelaar voor onder de Stichtse Lenen; de

42

Bisschop van Utrecht was leenheer, Gerrit van Culemborch Gerritszoon was leenman. Een klooster was de Engelaar in die dagen dus beslist niet.

Honderd jaar eerder, in 1321, is de tiende van de Enghelaer in het bezit van Johan van Brandenborgh, leenman van de graaf van Bentheim; alweer: geen klooster.

Na verloop van jaren kwam de Engelaar aan het geslacht

43

Kanter; het huis moet in die tijd een herenhuisachtig aanzien hebben gehad, dat door de familie zelf werd bewoond. De erbij behorende boerderij - het bouwhuis - werd bewoond door het personeel.

Op 6 november 1644 transporteerde Jhr. Adriaan Kanter „hoeve of erf, bouw-, hei- en weiland" genaamd de Engelaar aan de weledelgeboren Vrouwe Maria Godijn, vrouwe van Voorne.

Het bouwhuis werd bewoond door Jan Phaesse en Maerige Corse (in 1644).

Het vrije allodiale goed Engelaar (behalve de tienden, die voor de heer Van Renswoude waren) kwam na enige jaren aan het geslacht Van Panhuijs. Johan Lodewijk van Panhuijs transporteerde erf en goed op 4 september 1677 aan zijn vrouw Vrouwe Margareta Schuijl van Walhoorn.

Vervolgens werd de heer Van Beeck eigenaar. De heer Van Beeck had o.a. drie dochters; in de volksmond stonden ze bekend als „de dronken freules van de Engelaar". Het is niet bewezen waarom ze zo genoemd werden.

Deze dochters waren: Cornelia Maria, Hendrika Johanna en Jacoba. De eerste twee staan opgetekend in de lidmatenlijst van omstreeks 1725; nummer drie, Jacoba van Beeck huwde in 1734 met Johannes Kalkoen, predikant te Garderen. Zo te zien valt daar weinig op aan te merken. De mensen kletsen zo veel!

Gijsbert Lagerweij was in die tijd boer op Engelaar. In 1755 was dit Cornelis Willemse Coudijs.

Gerard Maximiliaan Taets van Amerongen kocht in 1784 de

Engelaar van Jan Frederick van Beeck, Heer van Dijkveld. Het goed werd toen beschreven als „een heerenhuysinge met syne tuynen, boomgaard, houtgewassen en plantagiën en verdere bepotingen mitsgaders boerenwoning", enz., „genaamd den Engelaar".

Dat het een „heerenhuysinge" was is aan de tegenwoordige woning nog wel enigszins te zien.

Tot heden zijn de Heren Taets van Amerongen eigenaars van de Engelaar. De huidige bewoner en pachter is de heer Legemaat.



44

# HISTORIE

## De mythe

Zoals ook blijkt uit de tekst op de pagina hiernaast hangt rondom het landgoed *De Engelaar* bijna een mythische sfeer. Ondanks de vele kennis over het landgoed of hofstede is er weinig bekend over de oorspronkelijke bebouwing op het landgoed. De historische kaarten laten vanaf 1850 een duidelijk compositie van gebouwen zien. Voor die tijd staat er vaak alleen maar een blokje of helemaal niets op de kaart.

Dat *De Engelaar* al heel oud is blijkt uit oude documenten. Zo wordt *De Engelaar* al genoemd in de Akte van belening uit 1383 (zie pagina 10).

## Midden-Steentijd

In het gebied rond de Lunterse Beek woonden in de Midden-Steentijd al mensen. Dat blijkt uit vondsten en sporen die gevonden zijn tijdens archeologisch onderzoek in het beekdal van de huidige Lunterse Beek. Het waterschap liet voorafgaand aan de werkzaamheden voor de nevengeul archeologisch onderzoek verrichten. De onderzoekers vonden op een agrarisch perceel ten westen van de stuw Groeperkade nabij Landgoed Engelaar ongeveer 9000 jaar oude vondsten en sporen uit het Mesolithicum aan. In deze periode leefden de mensen vooral van jacht, visvangst en het verzamelen van

eetbare producten uit de natuur, zoals noten en vruchten. Daarom worden ze wel jager-verzamelaars genoemd. Een van de vondsten is een pijlpunt van vuursteen. Deze pijlpunt laat zien dat er in het beekdal werd gejaagd, bijvoorbeeld op rendieren of herten die bij de beek kwamen drinken, of op vogels. Omdat ook het jagen, vissen en verzamelen afhankelijk is van de seizoenen, woonden de mensen in het Mesolithicum nog niet op een vaste plek. Ze trokken rond. Wel bleven ze soms een tijdje op een geschikte plaats. Beekdalen waren populair als langere verblijfplaats omdat daar drinkwater was én veel variatie in dieren en planten. Behalve de pijlpunt zijn nog meer stukjes vuursteen gevonden. Dat geeft aan dat de bewoners hier niet alleen kwamen om te jagen, maar ook vuursteen hebben bewerkt.

## Grebbeleinie

De bijzonder positie van het landgoed nabij de Lunterse Beek heeft later in de geschiedenis grote invloed gehad op het landgoed. Vanaf het moment dat de Republiek der zeven Verenigde Nederlanden in de 16e eeuw vorm begon te krijgen, lieten de Staten van Holland het oog al vallen op het moeras-sige en slecht begaanbare gebied in de Gelderse Vallei. Wanneer men de Woudenbergse Grift zou uitdiepen en met de vrijgekomen grond een land-



Foto Landgoed Engelaar 1920



Cornelis van Ginkel (1864-1934), landbouwer op de boerderij Engelaar 1907

Wilt die bider gemeynen goet biſſchop Utrecht maken konde allen luden dat daer ons quam en voer onse manne die hier nae beſcreuen  
 ſtaen her Johan van Tinnenſeyne Ridder onse man en droech ons op in onse hant mit synen vrien wille als onse manne wiſſden datte  
 mitten rechte ſidderheit halve ſel zulke rienden gerichte en goede als hier nae beſcreuen ſtaen inden reſten dat digher gerichte en riende  
 tot ynnichuſen goet en ſmal mit al hoeren roebeloren dat her Jhans van Nijel te wesen placht dat te wesen mitten riende daer  
 schuſten die mer nae beſcreuen ſtaen alse borchſteden dambel ghelinde lingeſter dieffler voerſtoren Anglonſvelt anſelſelſel  
 reoren Engelaer Wutenderde ouer een rade dathorſe Wolf Winkſel ſchouet Schiedert Wunneſelſel en lingeſſelſel  
 kerſpel van Tienen En vier hoenen lands gelegen inden kerſpel van Woudenberg des elcheſſen liggen op voerſel en lingeſſel  
 hoene en een hoene dier ſchoutſel die waltener ſin lingeſſel den heeft En her Johan voerſel verreech claerlike wunden riende gerichte  
 en goeden hoerſel en van alle rechte en toeſeggen dat her dier den hude of helbe mochte alse recht wane en her ſchoutſel dat te doen  
 te dat onse manne wiſſden vor recht dat her daer niet meer dan en hude noch wachſende en wane en wij onsen vrien wille daer mede  
 doen mochten doe dat gedaen was doe verſiede wij alder rechte woert en verheue mit desen briene Claas vander Seunder die voerſel  
 gerichte rienden en goede mit al hoeren roebeloren als die gelegen ſin die van ons en van onsen geſtrichte te houden in alle maniere  
 en rechte alse her Johan voerſel die daer of te houden placht en almen die daer of mit rechte ſchoutſel te te houden behoudelic ons ende  
 onsen geſtrichte en elker male ſin rechte hier wane aen en ouer daer die geſtrichte als onse en onse geſtrichte manne her Jhans van  
 vſendoren proefft onsen kerſel ſenre pot enrecht her ſchoutſel van herdenbroer Ridder ponnen vande gyl en anders vele goeder  
 lide In onſende des briene beſegelt mit onsen ſegel dighen Utrecht mit Jaer ons heren dusem driehondert drie enachtich den naech  
 dighen nae ſenre margareten dagh

weer achter het water kon aanleggen, hoefde men alleen de meest kwetsbare plaatsen van schansen te voorzien. Van de aanbevolen linie met vijf schansen kwam overigens weinig terecht. Slechts de schans bij Woudenberg kwam in 1590 gereed. Het gevolg was, dat Gelderland en Utrecht in 1629 het slachtoffer werden van plunderende keizerlijke troepen, die ongehinderd de Vallei binnen konden dringen. Op het laatste moment was de schans bij Woudenberg nog wel versterkt en waren er versterkingen aangelegd bij Veenendaal en de Grebbe. De bezetting van het Werk aan de Roode haan poetste de plaat voor de vijand Veenendaal bereikt had. Toen Amersfoort vroeg om steun, kreeg men te horen dat ze maar hadden moeten zorgen voor een “begravinge”(een liniewal).

Natuurlijk waren er alternatieven voor de Grebbelinie, zoals de IJssellinie, die Gelderland voor een groot deel zou moeten beschermen voor gevaar uit het oosten. In 1672 bleek men echter niet te kunnen vertrouwen op deze rivier. Het aantal doorwaadbare plaatsen was te groot om doeltreffend te verdedigen met ons kleine leger. Uiteindelijk werden de Franse troepen in het rampjaar tot staan gebracht door de (oude) Hollandse Waterlinie, hetgeen de kracht van een inundatiestelling bevestigde. Tege-

liktijd bleek de kwetsbare factor; de tijd die nodig was voor inundaties(onderwaterzettingen). Er was dringend behoefte aan een voorverdediging, die Holland de gelegenheid bood deze te stellen. De Grebbelinie op papier

De naam Grebbelinie werd voor het eerst gebruikt in een rapport uit 1701 over de mogelijkheden van gecontroleerde inundaties in de Vallei. Een rapport, dat in opdracht van de beroemde vestingbouwer Menno van Coehoorn(1641-1704) was verricht. In 1741 werd het onderzoek vervolgd naar aanleiding van een geheime resolutie. Geen toeval, want de Oostenrijkse successie-oorlog (1740-1748) om de Zuidelijke Nederlanden bracht ons grondgebied in gevaar. Franse legers passeerden moeiteloos de barrière-steden, die sinds de Vrede van Utrecht in 1713 waren voorzien van een garnizoen en bezetten de Zuidelijke Nederlanden. Directeur der Fortificatiën Bernard de Roij liet het onderzoek uitvoeren en maakte plannen, die inmiddels een stelsel van dijken, kommen, kaden, versterkingen, sluizen en duikers omvatten.

In de eerste fase werd de liniedijk aangelegd. Vanaf 28 november 1744 startten de werkzaamheden. De bestaande Slaperdijk werd verbonden met de

Eemdijk bij Amersfoort. Aan de oostzijde van de dijk zouden de inundaties moeten plaatsvinden. De Grebbeberg werd voorzien van een Hoornwerk bij de Grebbesluis. Om te voorkomen dat het water zou wegstromen naar de Zuiderzee werden er keerkaden aangelegd. Nadat Bergen op Zoom en Maastricht in 1747 waren gevallen, leek de Grebbelinie zijn vuurdoop als voorpostenstrook voor de Hollandse Waterlinie te beleven. Lodewijk XV trok zijn leger echter terug en in 1748 werd de Vrede van Aken gesloten. Op dat moment zijn behalve de liniedijk, de komkeringen, damsluizen en het hoornwerk aan de Grebbeberg ook de sluis in Spakenburg en zeven Spaanse redouten gereed. Dat waren stenen verdedigbare wachthuizen, die waren gebouwd waar de keerkaden aansloten op de liniedijk.

In 1799 (de vierde fase) kreeg de linie onder Franse leiding zijn uiteindelijke vorm en werd er veel aandacht besteed aan de verbetering van de verdediging van de keerkades: aarden voorposten werden aangelegd op de Groeperkade (Engelaar), de Roffelaarskade, de Asschatterkade, de Lambalgerkade, de Coelhorsterkade, het werk aan de Glashut en de Post bij Krachtwijk. In 1799 werd de Daatselaar aangelegd, naast de oude redoute,



1850



1911



1962



1872



1930



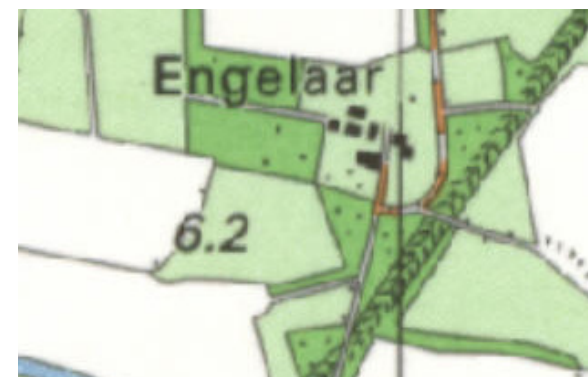
1973



1897

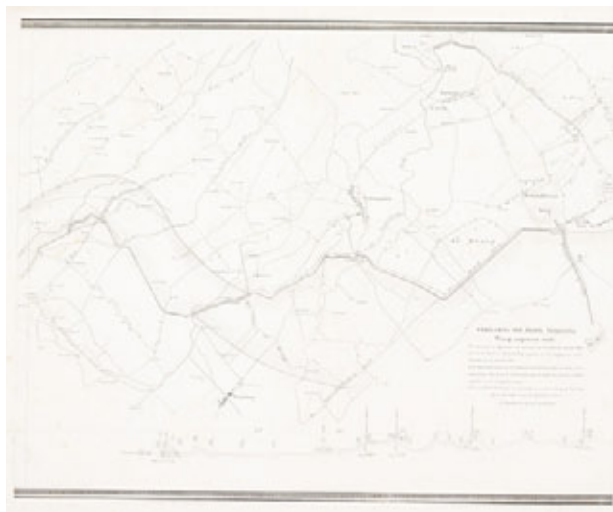


1953



1985

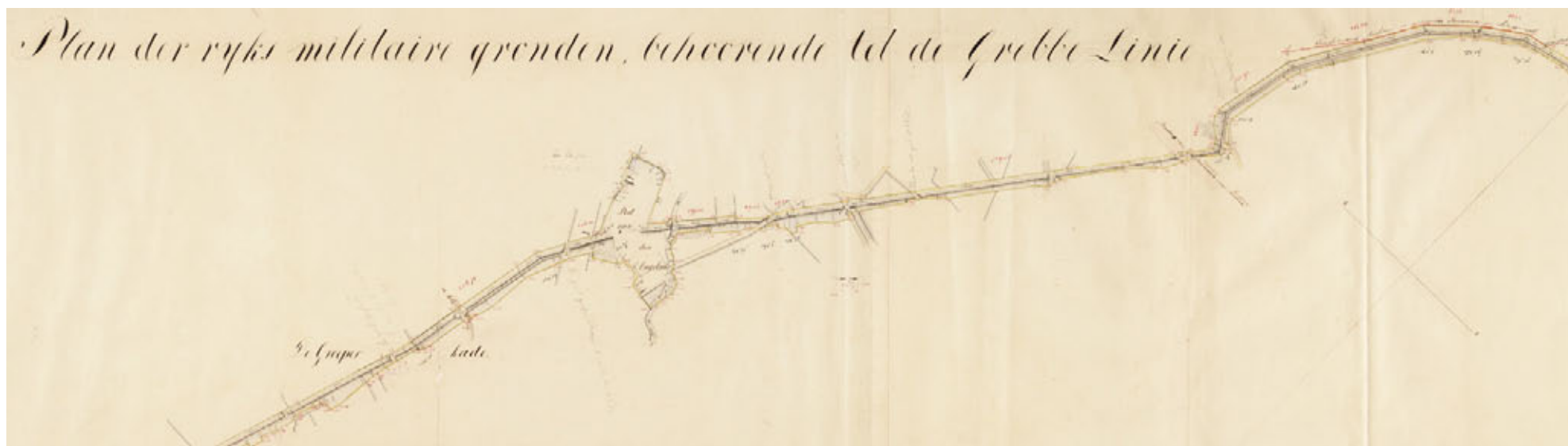
als steunpunt tegen een Pruisische aanval. Toen is ook de Groeperkade verlengd, vanaf de Engelaar, met een boog om Renswoude, aansluitend op de Daatselaar. Ter bescherming van de Emminkhuizenberg kwam de linie van Juffrouwwijk tot stand. Om de Pruisen tegen te houden werd de linie naar het zuiden verlengd met de zogenaamde Prolongatie van de Grebbelinie, tussen de Nederrijn (Spees) en de Waal (Ochten); de latere Betuwestelling.



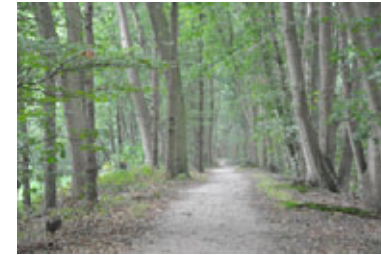
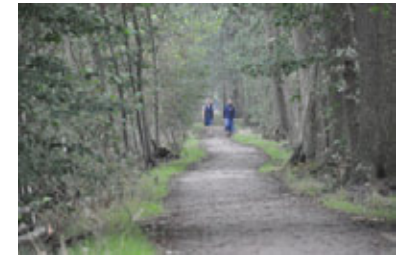
Kaart van de situatie der Grebbe linie



Gezicht op de komkering bij de schans De Engelaar in de Grebbelinie te Renswoude



Plan der rijks militaire gronden, behorende tot de Grebbe Linie. Detail rond Landgoed Engelaar



Foto's huidige situatie Landgoed Engelaar

■ Huidige topografie Landgoed Engelaar en omgeving

## INVENTARISATIE EN ANALYSE

### Huidige situatie

Alleen de hoofdlaan van het landgoed Engelaar is publiekelijk toegankelijk. De groeperkade die het landgoed doorsnijdt is ook openbaar toegankelijk en maakt deel uit van diverse wandelroutes. Regelmatig wijken wandelaars even van de route af om het landgoed te bekijken.

Het landgoed bestaat uit twee hoofdlanen met daar omheen diverse met opgaand groen omzoomde weilanden ('groene kamers'). De eerste laan loopt van de oorspronkelijke doorgaande weg, op de huidige grens van de provincie Utrecht met de provincie Gelderland, naar het woonhuis. De tweede laan loopt vanaf het woonhuis naar de Lunterse Beek. De oriëntatie van het woonhuis is gericht op de Lunterse Beek. Dit geeft het belang van de beek aan ten tijde van het ontstaan van het landgoed. De ontsluiting via de weg maakt daarom een bocht om het woonhuis om aan de voorzijde ervan te komen. Dit geeft de karakteristieke vorm aan de laan en de kavel aan de oostzijde van het woonhuis.

Het woonhuis en aangrenzende rietgedekte schuur vormen de hoofdbebouwing op het landgoed. Ten westen van het woonhuis zijn er diverse opstallen waaronder een oude hooischuur en een karakteristieke kapschuur. De bebouwing is zo goed al

haaks op elkaar uitgelijnd en kent daarmee een heldere ordening.

Opvallend aan het landgoed is de relatief eenvoudige opzet. De complexiteit zit in de schuine doorsnijding van het landgoed door de groeperkade. Deze doorsnijding levert bij kruispunten van de wandelroute met de laan een wat onoverzichtelijke situatie op.

Ook qua beplanting is het landgoed overzichtelijk. De houtsingels om de weiden zijn dicht en bestaan uit inheemse soorten. De lanen bestaan uit twee rijen eiken. Het noordelijke deel van de eerste laan bestaat uit drie rijen eiken. Rondom de noordelijke laan staat aan de buitenzijden van de laan onderbeplanting zoals lijsterbes en berken. Op de bodem is overwegend braam te zien. De zuidelijke laan is meer ingesloten door bos. Door het veelal ontbreken van onderbeplanting is de openheid van de weides rondom het landgoed beleefbaar.

### Toekomstige ontwikkelingen

Op het landgoed zelf zijn naast de voorgestelde verandering van de bebouwing geen grote wijzigingen te verwachten. Op het landgoed Klein Wolfswinkel dat aan de oostzijde grenst aan het Landgoed Engelaar zijn wel grote wijzigingen gaande. De sloop van grootschalige agrarische bebouwing

heeft geleid tot de mogelijkheid van de bouw van een zevental villa's verspreid over het landgoed. Dit heeft direct invloed op de beleving vanaf het Landgoed Engelaar.



Ontwikkeling villa's op Landgoed Klein Wolfswinkel



De bouw van de eerste villa's gezien vanaf Landgoed Engelaar



### Legenda

-  Open ruimte omzoomd door opgaand groen ('groene kamers')
-  Zichveld/doorzicht
-  Zichlijn/doorzicht
-  Historische lijn (Groeperkade)
-  Historische sluis
-  Laanstructuur
-  Overgang van twee-rijige laan naar drie-rijige laan

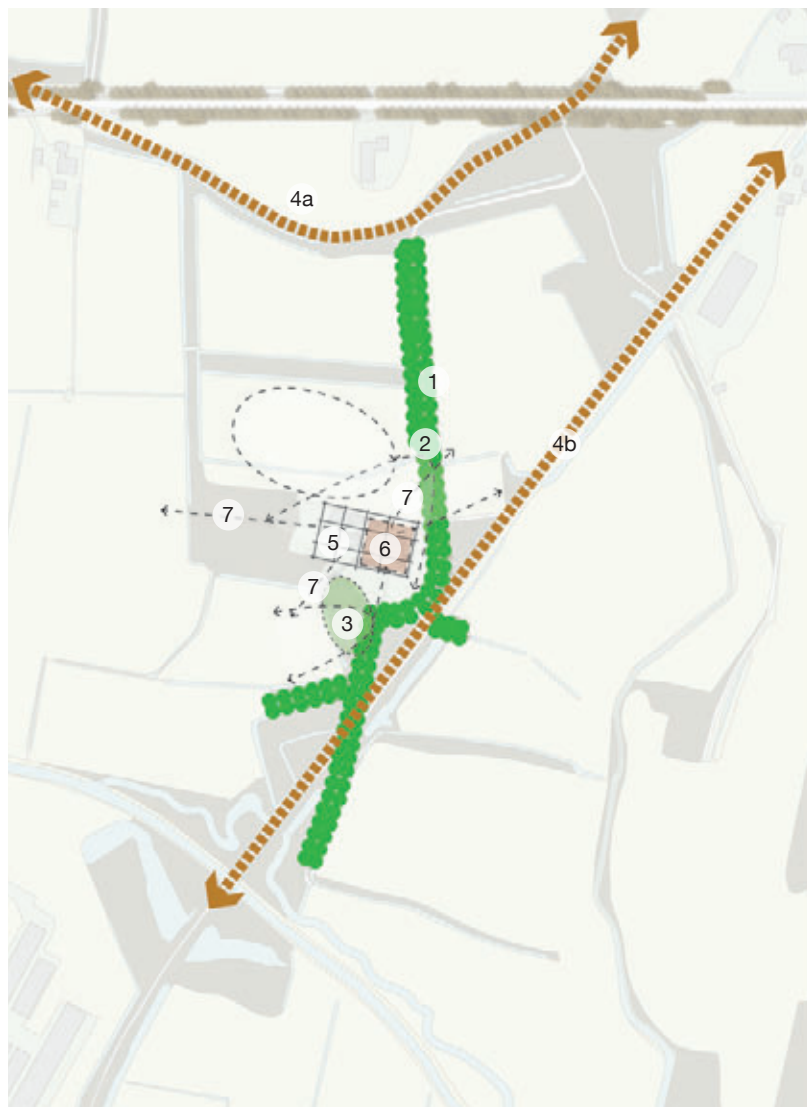
Ruimtelijke analyse

### Ruimtelijke analyse

De opzet van het landgoed is herkenbaar voor Nederlandse buitenplaatsen. De basis wordt gevormd door lanen waarom heen 'groene kamers' liggen. Het landgoed is opgespannen tussen de oude hoofdweg en een lager gelegen beekdal.

Vanaf de lanen is er een continue wisseling tussen open en gesloten. Op veel plekken zijn er doorzichten en doorkijkjes. Een bijzonder moment is de plek waar in de noordelijke laan de drie rijen eiken overgaan in twee rijen. Op deze plek verdwijnt de onderbeplanting en is er voor het eerst goed zicht op het woonhuis en de bijgebouwen. Het bijzondere van dit beeld is dat je hier tegen de achterzijde van de bebouwing kijkt. Het landgoed is duidelijk niet opgezet vanuit de beleving vanaf het aanrijden vanaf de hoofdweg. Het ontbreken van de onderbeplanting op deze plek geeft vanaf het erf ook een doorzicht naar de weides aan de oostzijde van de noordelijke laan.

Een tweede bijzonder plek is waar de twee hoofdlanen bij elkaar komen. Komend vanaf de noordelijke laan buig je om het erf heen en kom je bij de zuidelijke laan. Op deze plek lijkt de bomenstructuur van de lanen doorgezet in open bos. De bomen hebben geen heldere ordening en bieden een doorzicht naar de open weiden aan de oostzijde van het landgoed.



Sterke en waardevolle elementen



Sterke lanenstructuur



Doorzicht onder laanbomen door



Groeperkade kruist laan



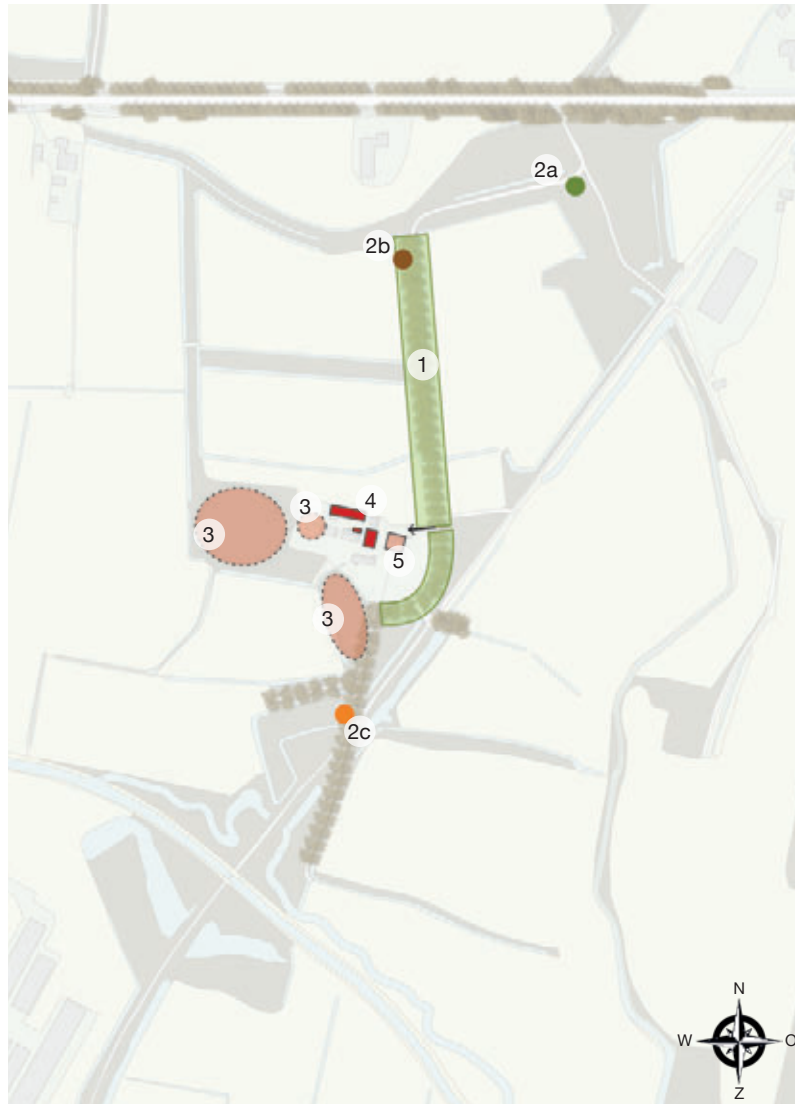
Doorzicht onder bomen naar open weide

Het landgoed is geanalyseerd op ruimtelijke sterke en zwakke punten. Hieronder volgt een beschrijving van de meest belangrijkste zaken die van invloed zijn op de ontwikkeling rondom het erf.

### Sterke punten

- (1) De lanenstructuur vormt de drager van het landgoed. De bijzondere oriëntatie van het landgoed richting de beek heeft de noordelijke laan zijn bijzondere vorm gegeven.
- (2) Vanaf de noordelijke laan is er bij de overgang van de drie rijen naar de twee rijen bomen een prachtig doorzicht naar het woonhuis met bijgebouwen.
- (3) Op de plek waar de twee lanen samenkomen is een bijzondere plek met volwassen eiken met een open doorzicht naar de weiden.
- (4) De oude historische structuren rondom het landgoed zijn zichtbaar en hebben een grote invloed op de huidige beleving van het landgoed. (4a) Zo is aan de noordzijde de oude loop van de 'doorgaande' weg van Scherpenzeel naar Renswoude nog zichtbaar in de rand van opgaande beplanting om de half ronde open ruimte. (4b) Ook de groeperkade vormt als wandelpad een bijzondere herinnering aan de bewogen geschiedenis van dit deel van Nederland. Ondanks de brute doorsnijding vormt de

kade een bijzondere toevoeging aan het landschap.  
 (5) Op het erf zelf is vooral de heldere ordening van de gebouwen opvallend. Deze ordening komt voort uit de oriëntatie van de oorspronkelijk bebouwing.  
 (6) Het huidige woonhuis met grote schuur vormt al decennia lang de kern van het erf. De historische betekenis van deze plek is nog altijd voelbaar.  
 (7) Vanaf het erf zijn er verschillende doorzichten en zichtlijnen die het karakter van het landgoed in een oogopslag helder maken.



Zwakke elementen



Overgroeide bebouwingsresten



Slechte bouwkundige staat (asbest?)



Rommelig aanzicht kleine aanbouwen



Matig onderhouden terrein

### Zwakke punten

Ondanks de sterke structuur en historische betekenis van het landgoed kent het landgoed ook enkele zwakke punten. Een aantal van deze punten vallen onder het regulier onderhoud van het landgoed. Veel zaken worden juist weggenomen bij de voorgenomen veranderingen op het erf.

(1) Het beeld van de noordelijke laan wordt door de onderbegroeiing verrommeld. Er lijkt een duidelijke keuze te moeten worden gemaakt of de onderbegroeiing deel uitmaakt van de laan of dat de laan een meer open structuur moet krijgen.

(2) Rondom de entree van het landgoed vormen een drietal bomen dissonanten. (2a) Van deze boom is vermoedelijk door een storm de top uitgewaaid. Deze hang vervaarlijk boven de weg. (2b) Deze eik is dood en zou vervangen kunnen worden door jonge aanplant. (2c) Deze boom staat zeer schuin, maar is verder gezond. Het beeld doet afbreuk aan het karakter van de laan.

(3) Rondom het erf zijn een drietal plekken waar de huidige gebruiker van het woonhuis verspreid materiaal heeft liggen. Zo liggen op de bijzondere plek waar de twee lanen samen komen verspreid pallets. Deze zijn in de tussentijd opgeruimd. In het bos ten westen van het woonhuis ligt verspreidt door het bos stapels puin, plastic en hakhout. Direct rondom

het erf staan en liggen diverse voertuigen, zoals een zeilboot en aanhangwagens. Het geheel geeft het landgoed een verrommelde aanblik.

(4) Veel gebouwen op het erf hebben of bestaan uit een kleine aanbouwen. De bouwkundige staat van enkele gebouwen is zeer slecht. Een schuur is volledig ingestort en overgroeid.

(5) Het rieten dak van de grote schuur is volledig begroeid met mos. Dit geeft de markante schuur een verwaarloosde indruk.

Bovenstaande punten hebben sterke invloed op de huidige beleving van het landgoed, maar worden in het onderhavig plan volledig weggenomen. Dit betekent een enorme kwaliteitsimpuls voor de beleving van het erf in het landgoed.



Onderbeplanting maakt laan rommelig



Aanbouwen en bemost dak



Verspreid onder bomen lag afval (dit is inmiddels opgeruimd)



Verspreid onder bomen ligt afval



mogelijke hoog-  
stamboomgaard

nieuwe woning nieuwe schuur

mogelijke hoog-  
stamboomgaard

erf

Hoog  
opgaand  
groen

erf

Hoog  
opgaand  
groen

één toegangsweg  
naar de woningen



# INRICHTINGSPLAN

## Algemeen

Zoals in de inleiding is beschreven wordt op het erf van het Landgoed Engelaar veel bebouwing gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe woonhuis en een nieuw bijgebouw. Het oude woonhuis met de rietgedekte schuur blijven behouden. De karakteristiek kapschuur wordt wel gesloopt. Dit omdat de kapschuur op een grote afstand staat van de hoofdbebouwing en de bouwkundige staat van de kapschuur zeer matig is. Het nieuwe woonhuis met het bouwgebouw maken ruimtelijk deel uit van het gehele erf van het landgoed.

Dit inrichtingsplan heeft alleen betrekking op het erf, de 'opdeling' daarvan in twee kavels en de ontsluiting van de twee kavels. Voor de directe omgeving van het erf en het hele landgoed worden onder het kopje beheer adviezen geven voor het verbeteren van de in de analyse genoemde zwakke punten. Bij de inrichting van de kavels wordt rekening gehouden met de sterke punten uit de analyse en wordt met respect omgegaan met de historische betekenis van het landgoed.

## Verkaveling

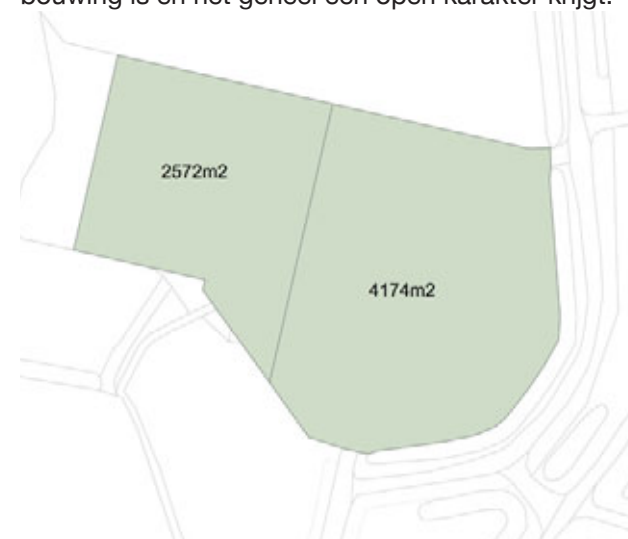
Het huidig erf wordt in de toekomstige situatie opgesplitst in twee kavels. De oostelijke kavel met het huidige woonhuis en rietgedekte schuur wordt

de grootste en belangrijkste kavel. Hiermee behoudt de oorspronkelijke en historische plek zijn betekenis. De huidige entree aan de oostzijde wordt verkleind en afgesloten met een houten hek met een landelijke uitstraling. De hoofdentree komt aan de zuidzijde van de kavel te liggen.

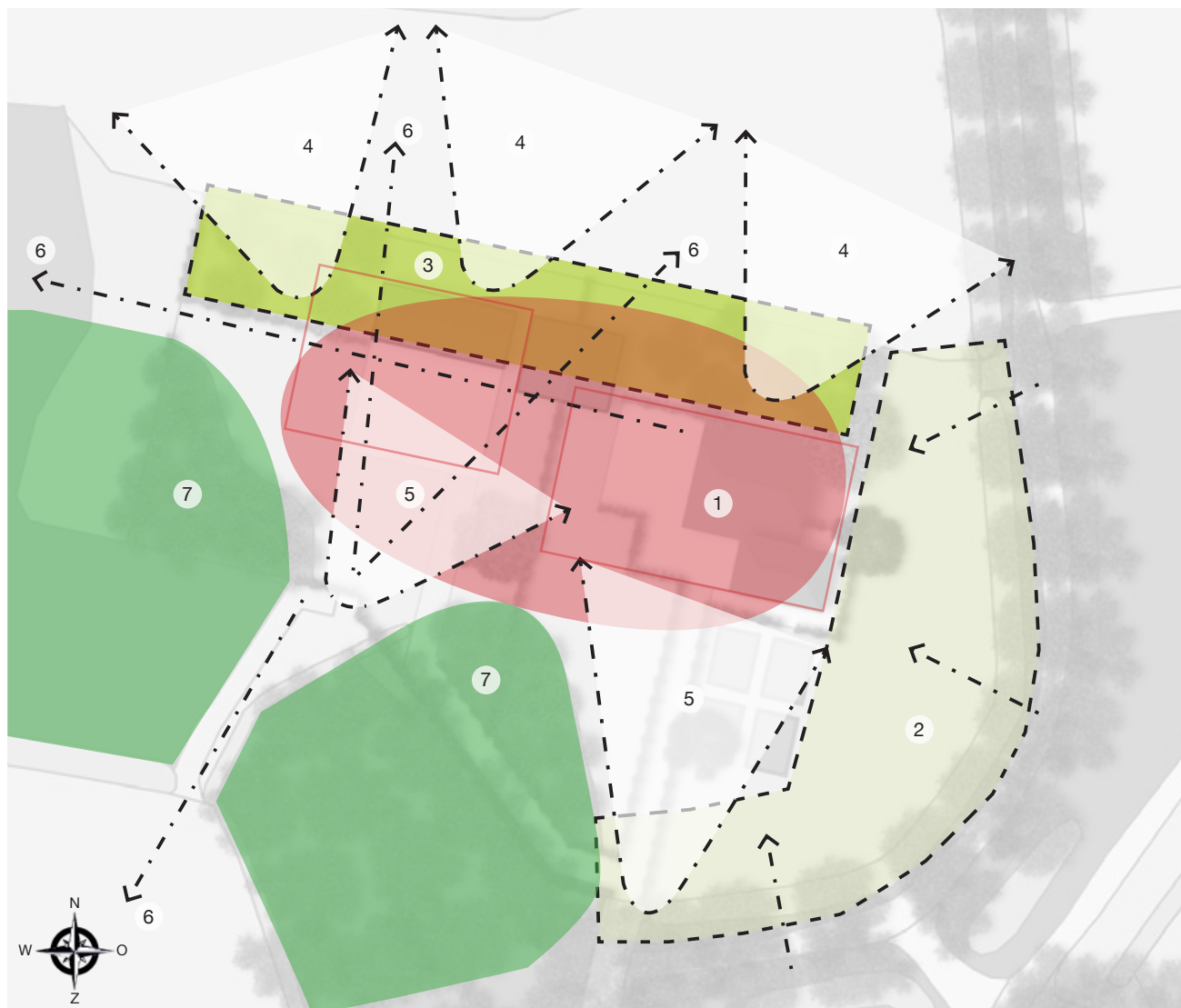
De westelijke kavel is kleiner en wordt via dezelfde entree als de hoofdkavel ontsloten. Dit in het kader van de 1-erfgedacht die bij de transformatie van boerenerven moet worden toegepast. Door middel van een aftakking op de ontsluiting van het hoofdgebouw wordt de tweede kavel ontsloten. De ontsluitingswegen hebben een informeel karakter en zijn on-/halfverhard of verhard met een klinkerverharding.

De kavels verschillen duidelijk in hiërarchie. De westelijke kavel blijft in de beleving onderdeel van het hoofderf, die bebouwd is met bijgebouwen bij de hoofdwooning. Dit komt tot uitdrukking in de massa en uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de tuin. Beide erven krijgen een eigen erf waarom de bebouwing is geordend. Bij het oostelijke erf wordt de toegangsweg op de kavel en het erf, aansluitend op de bestaande haag, omzoomd met een beukenhaag (groene beuk). Bij het westelijke erf bevinden zich alleen op de erfgronden beukenhagen (uitgezonderd de noordelijke erfgronden).

Belangrijk in de ruimtelijk opzet is de ordening van de bebouwing rondom de erven en het behoudt van de orthogonale structuur van de bebouwing. Bij de positionering van de bebouwing moeten alle gebouwen individueel beleefbaar zijn en los van elkaar staan. Dit geldt niet voor het bestaande woonhuis met schuur. Deze vormen het hoofdensemble. De nieuwe bebouwing krijgt een plek ten noorden van een fictieve grens in het verlengde van de zuidelijke gevel van de bestaande en te behouden schuur bij de huidige woning. Alle bebouwing moet als totaal ensemble gezien kunnen worden waarbij het bestaande woonhuis met schuur de hoofdbebouwing is en het geheel een open karakter krijgt.



Oppervlaktes kavels na splitsing erf



Ruimtelijke zonering inrichtingsplan

### Ruimtelijke zonering

1. Samenhang in bebouwing door ordening en onderlinge zichtbaarheid. Zwaartepunt bebouwing ligt rond oorspronkelijk woonhuis.
2. Langs laan openheid richting woonhuis. Mogelijk met enkele solitaire bomen.
3. Ten noorden bebouwing tuinzone met mogelijkheid tot hoogstamboomgaarden. Vloeiende overgang van tuin naar weide. Eenvoudig hekwerk met palen en zwart draad mogelijk.
4. Behoud zicht vanaf erf en vanuit bebouwing op open weide aan noordzijde.
5. Zicht op 'erven'. Lage beplanting met enkele solitaire bomen.
6. Doorzichten vanaf erven naar 'buiten'.
7. Ruimte voor opgaande beplanting aansluitend op omgeving.

Deze ordening van bebouwing is afgebeeld op pagina 24.

### **Landschappelijke zonering**

Als basis voor het inrichtingsplan is een ruimtelijke zonering opgesteld waarbinnen de ontwikkeling en inrichting van de kavels kan plaatsvinden. Deze zonering is verbeeld in een afbeelding op pagina 22. De belangrijkste huidige kwaliteiten van het erf zijn hier vertaald naar gebieden met bepaalde mogelijkheden en beperkingen. De belangrijkste thema's zijn openheid en zichtbaarheid. De samenhang in de bebouwing vormt de basis van het erf. Vervolgens is ervoor gekozen om het huidig woonhuis met schuur zichtbaar te maken vanaf de noordelijke laan. Dit wordt gedaan door het weghalen van de onderbeplanting in dit deel van de laan en het beschrijven van het gewenste beeld voor dit deel van de kavel. Dit beeld bestaat uit lage beplanting met enkele solitaire bomen. Dit kan bijvoorbeeld een grasveld zijn met enkele fruitbomen.

De noordelijke zone van de kavels vormt de overgang naar de weide die ten noorden van de kavels ligt. Vanuit het verleden lagen hier de boomgaarden. Het is goed voorstelbaar dat deze zone gebruikt wordt voor hoogstamboomgaarden met soorten als appel, peer, pruim, kers en/of walnoot. Belangrijk

is dat vanaf het erf en vanuit de woonbebouwing doorzicht is naar de weide waarbij de tuin doorloopt in de weide. Alleen een eenvoudig hekwerk van houten palen met dun draad markeert eventueel de erfgrens.

Vanaf de entree van de kavels moet per kavel de bebouwing rondom een kleine erf zichtbaar zijn. Dit geeft beperkingen ten aanzien van de hoogte en vorm van de beplanting in de tuin. Een enkele boom met een voldoende opgekroonde kruin is daarbij wel mogelijk, omdat doorzicht naar het erf onder de kruin door mogelijk is.

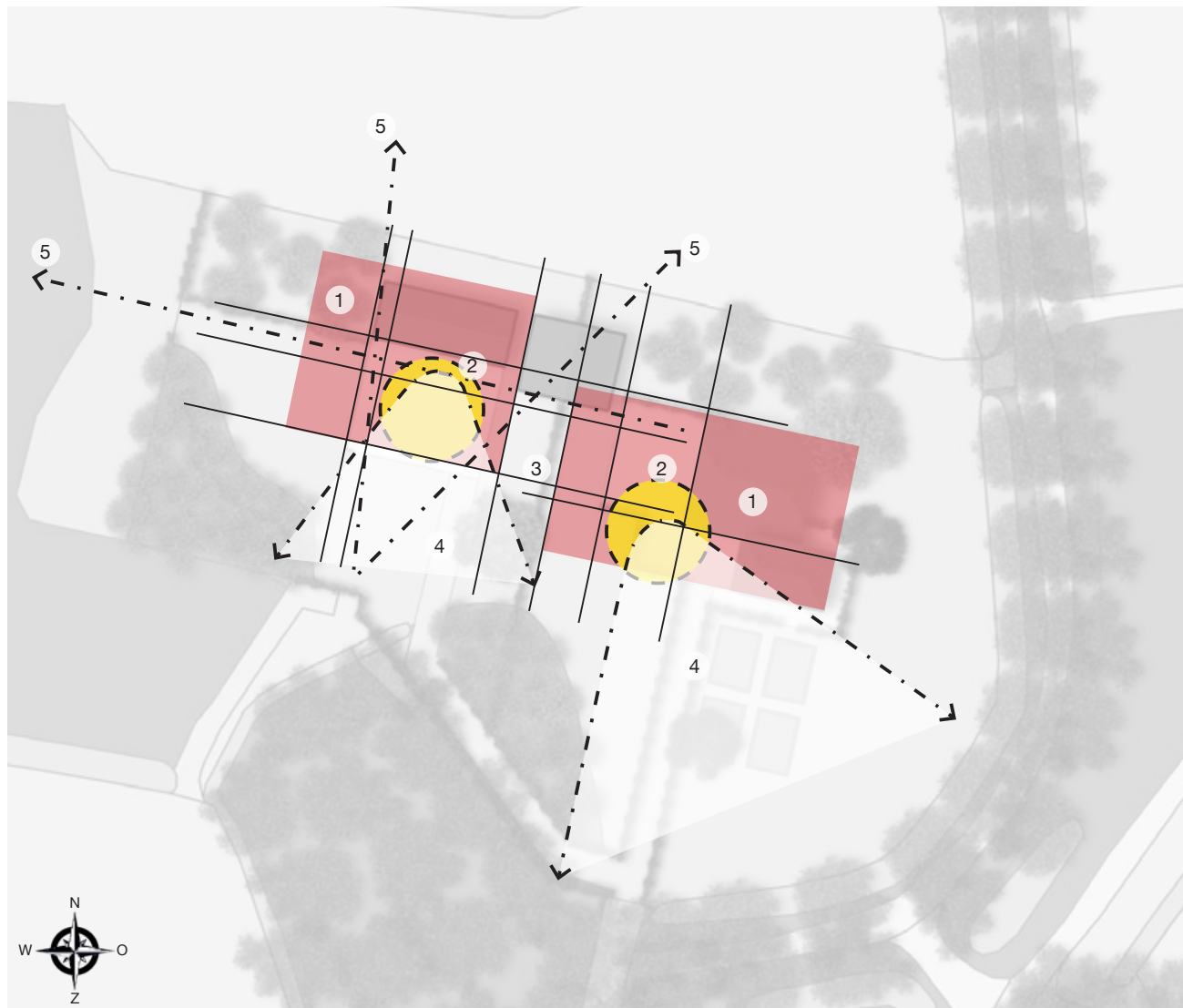
Bij de positionering van de bebouwing en de beplanting moet rekening worden gehouden met een viertal zichtlijnen. Deze zichtlijnen dienen ten behoeve van de beleving van het totale erf en de landschappelijke context behouden te blijven. Aansluitend op de boscomplexen aan de westzijde en zuidwestzijde van het erf kunnen de tuinen meer opgaande beplanting krijgen. Deze beplanting ligt in de schaduw en luwte van de boscomplexen en is daarom minder geschikt voor boomgaarden.

### **Inrichting**

Bij de inrichting van het erf met bebouwing en beplanting wordt ervan uitgegaan dat alle bebouwing met uitzondering van het huidige woonhuis

met rietgedekte schuur behouden blijven. Ook qua groen is er op de kavel weinig waardevol te noemen. De plataan naast het woonhuis is een prachtige boom, maar zal op termijn door de groei een bedreiging kunnen gaan worden voor het woonhuis. De fruitbomen in de tuin zijn relatief oud en weinig fraai. Alleen de grote appelboom direct naast de rietgedekte schuur zou behouden kunnen blijven. Indien gewenst kunnen ook de twee rode esdoorns in de tuin aan de zuidzijde van de hoofdbebouwing worden behouden.

Bij de inrichting van de kavels is rekening gehouden met het behoud en versterken van zichtvelden, doorzichten en zichtlijnen. Zo is er door het verwijderen van de onderbeplanting een betere beleving van de bebouwing op de hoofdkavel vanaf het kromlopende deel van de noordelijke laan. Het nieuwe woonhuis is geplaatst binnen de contouren van de huidige schuren en wordt maximaal 7,5 bij 17,5 meter. De kaprichting ligt parallel aan de van de bestaande grote schuur. De nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw oriënteren zich op een klein erf. Rondom dit erf en op de kavel is verder geen andere bebouwing toegestaan (ook niet vergunningsvrij). De garage voor de woning krijgt een plek in het bijgebouwde of wordt geïntegreerd in het volume van de nieuwe woning.



Ordering bebouwing woonerven

### Ordering bebouwing

1. Bouwvlakken waarbij bestaande woonhuis met schuur het hoofdgebouw vormt.
2. Ordering bebouwing rondom centraal erf.
3. Bebouwing op beide erven zijn op elkaar uitgelijnd en staan zichtbaar uit elkaars rooilijn. Dit geldt niet voor bestaande woonhuis met schuur.
4. Bebouwing en erf presenteren zich naar entree kavel.
5. Zichtlijnen moeten vrijgehouden worden van bebouwing.

Het huidige erf rondom het bestaande woonhuis wordt sterk verkleind. Aan de noordwestzijde van dit erf komt een nieuw bijgebouw die gecombineerd wordt met het bijgebouw van de nieuwe woning. Dit gebouw krijgt een noord-zuid oriëntatie, versterkt het ensemble rondom het erf en legt ruimtelijke een verbinding met het nieuwe erf.

Op de hoofdkavel krijgt de toegangsweg naar het erf en het erf zelf een omkadering met een beukenhaag. De haag langs de toegangsweg loopt aan de zuidzijde door als erfgrans van de beide kavels. Op de nieuwe kavel worden in verband met de ondergeschikte positie ervan geen formele hagen aangeplant. Bij de aanleg van een kleine boomgaard is het goed denkbaar dat deze wordt omzoomd door een haag. Dit geldt uiteraard niet voor de noordzijde waar de tuin visueel doorloopt in de weide.

De overige inrichting van de tuin wordt binnen de in dit inrichtingsplan beschreven zonering ingericht door de toekomstige bewoners.

### Beeldkwaliteit bebouwing

Voor de nieuwe bebouwing gelden strenge regels ten aanzien van de positionering en uitstraling. De nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan het huidige woonhuis en krijgt de uitstraling van een bijgebouw. Om de ensemblewaarde te versterken dienen de

nieuwe gebouwen qua architectonische uitstraling goed aan te sluiten bij de huidige te behouden bebouwing. Zo dient de nieuwe bebouwing de uitstraling te krijgen van een schuur die is opgebouwd uit een donkere roodbruine stenen of zwarte houten gevel (bijvoorbeeld gepotdekseld). De gebouwen moeten worden afgedekt met een zadelpak die bestaat uit matte antracietgrijze of blauwe hollands dakpannen.

Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag met een kap. De maximale nokhoogte is 6,5 en een minimale nokhoogte van 5,5 meter. De goothoogte is 3 meter. De kap is symmetrisch en enkelvoudig (niet samengesteld) en is niet stijler dan die van het bestaande woonhuis.

De nieuwe schuur bij de bestaande woning heeft een maximale nokhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

Het gebruik van dakkapellen is alleen aan de zuidzijde van de nieuwe woning toegestaan. De dakkapellen zijn sterk ondergeschikt aan het dakvlak, liggen vrij in het dakvlak en worden vormgegeven als omhoog gescharnierde dakdelen. Dit mag ook in de vorm van een hooiluik. De dakkapellen hebben dezelfde dakbedekking als het hoofddakvlak.

### Onderhoud

In de analyse van dit inrichtingsplan is gesproken over storende elementen in het landgoed. De verrommelde delen van het bos worden samen met de ontwikkeling van de kavels opgeruimd. De overige elementen in het landgoed maken deel uit van het daarbij behorende beheerplan. Dat valt buiten de scope van dit inrichtingsplan.

De inrichting en het onderhoud van de tuinen op de kavels wordt uitgevoerd door de toekomstige bewoners. De inrichting gebeurt in nauw overleg met de beheerder van het landgoed. Hierbij wordt gewezen op de in dit inrichtingsplan benoemde uitgangspunten, het gebruik van inheems soorten en het tegengaan van verrommeling van het erf door felgekleurde tuinobjecten en buitenopslag.

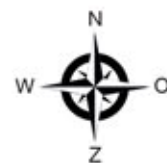


Referentie van een dakkapel als een gescharnierd dakdeel



### Legenda

-  Open grasland (wel mogelijkheid tot planten fruitbomen)
-  Bestaande en te behouden bosplantsoen
-  Privétuin: vrij in te richten
-  Deel privétuin voor situering terrassen/(half)verharding
-  Bestaande te behouden bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Toegangsweg erf: halfverharding of natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers
-  Bestaande perenboom: handhaven, eventueel terugsnijden
-  Bestaande prunus: handhaven
-  Bestaande plataan: advies is kappen ivm mogelijke toekomstige schade aan woonhuis
-  Bestaande en nieuwe hagen: groene beukenhaag, enkele rij
-  Groene erfafscheiding in vorm van haag: gebiedseigen soorten zoals beuk, meidoorn of liguster.



## Beplantingsplan

Voor het inrichtingsplan voor het landgoed Engelaar is een beplantingsplan opgesteld. Met dit beplantingsplan worden de kernwaarden van het landgoed geborgd.

Aan de noordzijde van het erf wordt een overgangszone van grasland geïntroduceerd. Deze zone is in principe vrij van opgaande beplanting. Aan deze zijde van het landgoed hebben vroeger boomgaarden gestaan. Het is goed voorstelbaar dat in deze zone hoogstamfruitbomen geplant worden. Een eventuele erfgrens aan deze zijde is zo transparant mogelijk.

Langs de noordelijke laan wordt een vrije zone aangehouden om het landgoed en de laan optimaal beleefbaar te houden. Deze zone bestaat uit grasland. De bestaande perenboom en prunussen blijven bestaan en worden waar nodig gesnoeid. De focus op de te behouden kwaliteit van het landgoed licht aan de oostzijde en zuidzijde. Juist op deze plekken wordt de bestaande groene beukenhaag langs de inrit en om het woonhuis als te behouden voorgeschreven. Ter versterking van dit beeld wordt ook aan de westzijde van de inrit een haag voorgeschreven.

Bij het woonhuis staat een plataan. Dit is een fraaie

boom, maar zal op den duur een bedreiging vormen voor het woonhuis en zal dan gekapt moeten worden. Voor een optimale situatie voor een solitaire boom op het erf, kan er beter voor gekozen worden de boom nu te kappen en op grotere afstand van het woonhuis een nieuwe boom te planten. Dit dient wel een voor erven kenmerkende en gebiedseigen soort te zijn.

Een deel van het erf bestaat uit bosbeplanting.

Deze dient behouden te blijven en waar nodig versterkt met gebiedseigen bosbeplanting.

Het overige deel van het erf is minder beeldbepalend en kan vrij als privétuin worden ingericht. Eventuele verhardingsvlakken zoals terrassen dienen binnen de uiterste gevelvlakken van de bebouwing te liggen.

Tussen de twee kavels op het erf kan een erfafscheiding geplaatst worden. Dit dient een groene erfafscheiding te zijn in de vorm van een haag, bestaande uit gebiedseigen soorten zoals beuk, meidoorn of liguster.



