



huidige situatie



toekomstige situatie

Oude Holleweg 44 Renswoude

SCHETS MET RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Opgave

De initiatiefnemer beëindigt veehouderij en sloop bijbehorende bedrijfsgebouwen, om vervolgens 1 nieuwe woning op het perceel te kunnen realiseren (gebruikmakend van de ruimte-voor-ruimte regeling). De huidige bestemming is *Agrarisch*; deels met dubbelbestemming *Waarde - Archeologie 2*. In het kader van de omgevingsvergunning kan hier een archeologisch onderzoek voor realisatie noodzakelijk zijn (ingreep > 500m²). Voor de nieuwe functie (wonen) is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) procedure nodig.

De Provinciale verordening (artikel 9.13) stelt dat alle (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt wordt. In dit geval zou er vanuit duurzaamheidsoogpunt een uitzondering gemaakt worden voor de jaren-'60-schuur met robuuste spanten, die nog zeer bruikbaar is als bijgebouw voor de woonboerderij. Het huidige bijgebouw van deze boerderij, een kapschuur met verdenking van asbest, zou vanuit datzelfde perspectief verduurzaamd herbouwd worden aan de noordoost kant van het erf. Samen hebben deze twee kleinere objecten een footprint kleiner dan 300m² en passen dus als 'bijsgebouwen' bij de oude boerderij. Hiermee wordt bovendien ruimtelijke kwaliteit geborgd, doordat voorkomen wordt dat er later nog meer bijsgebouwen aan het ensemble toegevoegd zullen worden. Voor de bijgehorende landschappelijke inpassing, liggen er diverse kansen: herstel van de oorspronkelijke hoogstamboomgaard, herstellen van houtwallen, beplanting om doorzichten te waarborgen en kaders, aandacht voor de achterzijde van het erf middels een 'groene' overgang richting het landschap, ruimte maken voor de beek. Uitgangspunt is om deze aspecten te verwerken in het plan, temeer omdat ze aansluiten bij de ambities van de Omgevingsvisie om natuurontwikkeling kansen te bieden en zorgvuldig om te gaan met VAB-locaties.

Aanpak

De ervenconsulent levert altijd maatwerk en is onafhankelijk waarbij de kwaliteit van het landschap leidend is in de adviezen. Er wordt binnen de beleidskaders van de gemeente en provincie gewerkt. Deze kaders bieden ruimte aan ontwikkelingen in het landelijk gebied met als doel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Binnen de kaders wordt naar creatieve oplossingen gezocht waardoor de adviezen van de ervenconsulent planologisch realistisch zijn.

Conclusie

De locatie ligt ten zuidwesten van Renswoude en grenst met de noordzijde aan de Luntersebeek. Het perceel vormt onderdeel deelgebied *Mozaiëk* (Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, Gebiedskatern Gelderse Vallei), gekarakteriseerd door een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen (bomenrijen, lanen, houtwallen, groepen). De Oude Holleweg is een van de oorspronkelijke wegen door het gebied, waarvan de loop medio jaren 1960 gewijzigd is. De oriëntatie van de oude boerderij, gedraaid ten opzichte van de weg, is karakteristiek voor het gebied.

In de Kwaliteitsgids staan een aantal kernkwaliteiten omschreven die hier van toepassing zijn. "De grote afwisseling in maat en vorm van de ruimtes, in beplantingselementen en landgebruik bepalen het landschapsbeeld. Voortdurend van richting veranderende wegen zorgen samen met de gevarieerde beplanting voor een steeds wisselend perspectief." Het is belangrijk deze kwaliteiten, die in de basis ook op de locatie aanwezig zijn, te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Dit sluit tevens aan op de ambitie van het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei om "landschappelijke identiteit en haar groenblauwe structuur te behouden, versterken, verbeteren", onder meer door te zorgen voor verbeterde erfbeplanting en kavelgrensbeplanting.

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzichte van de ontwikkeling van deze functie op het erf, mits de voorgenomen landschappelijke inpassing zorgvuldig gedaan wordt. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in een schets.

Landschap

- Zorg voor een landschappelijke inpassing die aansluit bij enerzijds het coulissenlandschap anderszijds het stroomgebied van de Lunterse Beek; cultureel groen en natuurlijk groen, in de vorm van:
- Beplanting aan de voorzijde van het erf passend bij de boerderijbebouwing: geef de oude boerderij een 'groene voet' met ruimte voor leibomen en een moestuin, omzoomt door een haag;*

- Herstel houtsingel tussen weg & beek langs de perceelgrens (west) en langse bestaande watergang (oost);*
- Voeg een korte houtwal toe halverwege de westkant van het perceel, om doorzichten te kaderen en met een extra gradiënt de biodiversiteit te vergroten. Hier valt te denken aan soorten eik, aangevuld met ruwe berk en lijsterbes en struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldsdoorn, hondsroos.*
- Maak een natuurvriendelijke oever met flauw talud langs de Lunterse Beek met overstromingsruimte op de oorspronkelijke positie van de beek (voor de ruilverkaveling); in de hogergelegen noordwesthoek van het perceel wordt een beekbosje (elzen, wilgen) toegevoegd.*
- Plant een hoogstamboomgaard op de locatie waar deze al begin 19e eeuw te vinden was (zie minuutplan 1811), geplant in driehoeksverband.*

Erf

- Accent blijft liggen op de karakteristieke boerderij, 'vooraanstaand'
- Maak het erf zo compact mogelijk: één inrit, een representatieve voorzijde en omsloten erfhart door het erf te begrenzen met nieuwbouw (schuurwoning aan westkant, nieuwe kapschuur aan noordoost kant, hooiberg aan zuidkant)
- De vrijstaande hooiberg, bedoeld als bijgebouw met parkeerruimte voor de schuurwoning, vormt de schakel tussen oude en nieuwe woning en zorgt voor een vanzelfsprekende verdeling in logistiek voor beide gebruikers. De hooiberg staat vóór de woonschuur zodat het accent op de oude boerderij als hoofdgebouw blijft liggen
- Plaats de schuurwoning (ongeveer) op positie oude kapschuur; bied zoveel mogelijk ruimte aan landschapsherstel aan de westkant.
- Behoud de kwalitatief goede jaren-60-schuur als bijgebouw voor de boerderij; deze biedt ruimte als tuinschuur en stal van het kleinvee (paar ponies en geitjes) van de familie. Daarnaast vormt het object een prettige erfscheiding naar het adres 44a.
- Ruim het erf op: verwijder opstallen, verwijder overbodige verharding & agrarische inrit, geen 'rommel-zones'
- Inrit op nagenoeg zelfde plek, maar versmald tov huidige situatie
- Pas zo min mogelijk verharding toe, en passend bij het erf-karakter (gebakken klinkers en/of grind)
- Ruimte voor privé (moes-)tuin aan voorkant van de nieuwe schuurwoning, afstand tot de weg, omzoomt door tweede hoogstamboomgaard
- Ruimte voor groene entree voor de schuurwoning aan het erfhart Toevoegen smalle terrasruimte (in avondzon) bij schuurwoning, dit is het rustige deel met uitzicht.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy; *gebruik indien nodig subtilere middelen die de landschappelijke dieptewerking niet in de weg staan. Natuurvriendelijke erfafscheidingen zoals takkenrillen zijn toegestaan.*
- Gepaste maatvoering:
 - minimale afmeting boomgaard is 40 x 22m
 - maximale afstand tussen achterzijde boerderij en boomgaard is 30 m
 - afstand tussen hooiberg & woonschuur is 4 - 6m
 - doorsnede van het erfhart bedraagt +/- 35 x 15m
 - richtlijn voor de breedte van de natuurvriendelijke oever is min. 10m, max. 25m (ivm afstand tot boomgaard, niet te nat) maar dit dient te gebeuren in overeenstemming met gemeente en waterschap.

Gebouw

- Nieuwbouw [± 600 m³] naar achteren geschoven op het erf, ondergeschikt aan karakteristieke boerderij, geen concurrerende of neo-vormgeving maar een schuur-volume; terughoudende architectuur, bij voorkeur hout.
- Maak een eenduidig volume met heldere, strakke kapvorm. Dakkappen zijn niet wenselijk. Wel kan het volume indien (later) gewenst uitgebreid worden door verlenging naar achteren / noordkant [+150 m²]. Zorg dat de schuurwoning leesbaar onderdeel blijft van het erf-ensemble.
- Nieuw kapschuur-volume achter de oude boerderij, naast jaren-60-schuur met voldoende ruimte voor parkeerbewegingen. Gelijke nokhoogte.
- Combineer bestaande schuur met paddock voor de ponies/geiten;
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

Project:
Datum:
Locatie:
Adviseur:
Ervenconsulent:

Fam. Wolswinkel
April 2025
Oude Holleweg 44 Renswoude
Wim Coenraads - Plattelandscoach
Claire Oude Aarninkhof

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl