

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Inleiding

De familie ██████ woont en werkt al vele decenia op de boerderij Langehoeve aan de Barwoutswaarder 59. Vanaf 2020 zijn zij gestopt met de melkveehouderij en de kaasmakerij.

Nu er ruimte op het erf is vrijgekomen is het de wens binnen de bestaande bebouwing een tweede woning te realiseren. Dit plan geeft adviezen hoe het erf en de directe omgeving optimaal ingericht kunnen worden voor de nieuwe situatie.



Foto vanaf begin toegangsweg
voorjaar 2022

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Geschiedenis en landschap

De polder Barwoutswaarder is ontgonnen vanaf de oever van de Oude Rijn. De Oude Rijn was ooit één van de belangrijkste aftakkingen van de Rijn. Doordat deze aftakking in 1122 bij Wijk bij Duurstede is afgedamd ontstond er de mogelijkheid het gebied te ontginnen. De ontginningen gebeurde door de aanwezige bosvegetatie te verwijderen en parallel aan elkaar sloten te graven. Hierdoor is het slagenlandschap ontstaan.

De rivier de Rijn heeft ten westen van Woerden een oeverwal van ca 500 tot 1000 meter breed gevormd. Dit is afzetting van door de rivier aangevoerde zand en kleideeltjes, waardoor een stevige bodem aanwezig is. Kenmerkend voor het gebied ten westen van Woerden is dat de boerderijen op de rand van de oeverwal zijn geplaatst. Voordelen hiervan zijn de centrale plaats tussen de in gebruik zijnde percelen, terwijl toch gebruik gemaakt kan worden van de stevige zandondergrond. Doordat de oeverwal hier vrij breed is staan de boerderijen ook erg ver in het veld.



Hoogtekaart Actueel Hoogtebestand Nederland AHN3

In de cirkel de boerderij Barwoutswaarder 59

Rood en geel zijn de hoog liggende terreinen; groen en blauw de lage terreinen. Duidelijk zichtbaar hierin is de oeverwal die tegenwoordig hoger ligt dan het achterland van ingeklonken veen.



Detail hoogtekaart Actueel Hoogtebestand Nederland AHN3

In de cirkel de boerderij Barwoutswaarder 59

Barwoutswaarder 59, Woerden Erfinrichtingsplan

Geschiedenis en landschap

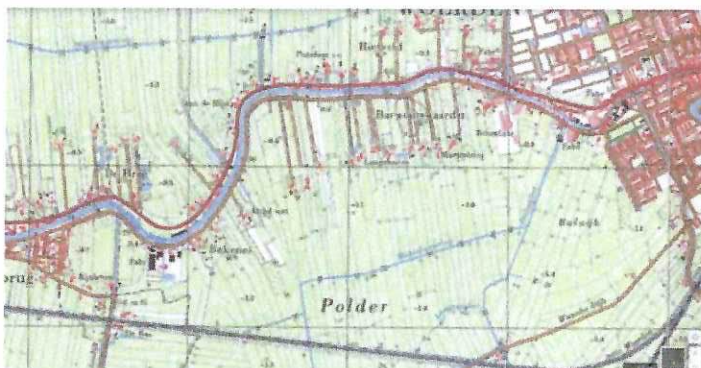
De boerderijstrook waar Barwoutswaarder 59 deel van uitmaakt begint in Woerden, op industrieterrein Barwoutswaarder. Aldaar zijn de gronden omgezet in woonwijk (Molenvliet) en industrieterrein (Barwoutswaarder). Enkele boerderijen zijn op het industrieterrein nog als woonhuis in gebruik en worden nu ontsloten via de Daggeldersweg.

Aan de westzijde houdt de boerderijenstrook tegenwoordig op bij bedrijventerrein "werklint Barwoutswaarder" gelegen tegen Nieuwerbrug aan. Oorspronkelijk liep deze door tot de Korte Waarder te Nieuwerbrug. De huidige boerderijen in deze strook zijn doorgaans 150 tot 100 jaar oud. Het hoofdgebouw van de boerderij Barwoutswaarder 59 dateert uit 1923.

Tegenwoordig is nagenoeg de gehele polder Barwoutswaarder gericht op veeteelt. Oorspronkelijk werd op de oeverwal ook veel fruit geteeld. Er is nog één fruitteeltbedrijf aanwezig voornamelijk gericht op peren. Dit betreft een moderne boomgaard met lage perenbomen. Tot circa een eeuw geleden waren met name op de stevige gronden van de oeverwal nog grote hoogstam boomgaarden aanwezig. In de huidige veeteelt worden de stevige gronden van de oeverwal vaak gebruikt voor het verbouwen van mais voor veevoer.



Situatie ca 1925



Situatie ca 1970



Situatie ca 2020
Kaarten afkomstig van www.Topotijdreis.nl

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Huidige situatie

Door uitbreidingen van het stedelijk gebied van Woerden met industrieterrein Barwoutswaarder en de woonwijk Molenvliet is een groot deel van de oorspronkelijke polder verloren gegaan. Het resterende deel is echter nog vrij gaaf. Het vormt één van de weinige redelijk gave vensters op het Groene Hart die vanaf de hooggelegen snelweg A12 en vanuit de trein Utrecht-Leiden te zien zijn.

Gevaren voor dit gebied zijn:

- De mogelijke komst van windmolens.
- De mogelijke aanleg van een westelijke ontsluitingsweg voor Woerden.
- De uitbreidende industrieterreinen.

Op deze en de volgende pagina's wordt de huidige situatie aan de hand van foto's beschreven.



De lange toegangsweg met links en rechts de maisakkers op de oeverwalgronden.



Het einde van de toegangsweg waar de toegangsweg zich splits. Links de tweede kaveltoegang (nodig voor achterliggende land en gebruik schuren erf). Rechts de toegang tot het voorerf (huidige woongedeelte).



De voorzijde van de boerderij met 4 leilindes.



De achterzijde van de boerderij, waar ook een woonfunctie in gerealiseerd gaat worden.

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan



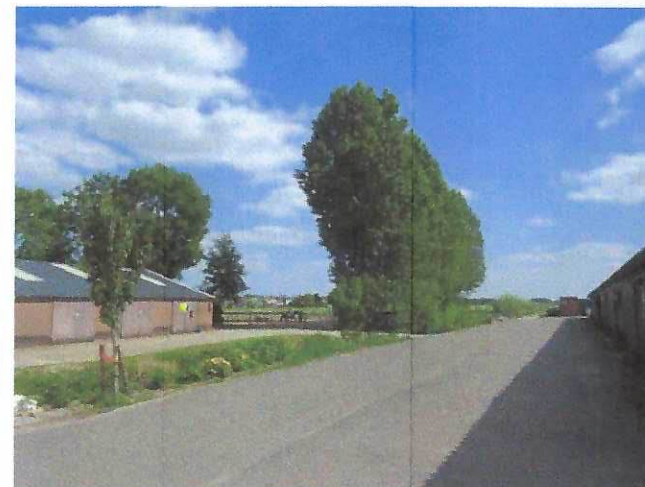
De achterzijde van de boerderij (rechts) en de agrarische bebouwing. Een zeer groot deel van het erf is verhard met asfaltverharding.



De vroegere ruimten voor het materieel worden momenteel verhuurd.



De stallen, met daken vol zonnepanelen.



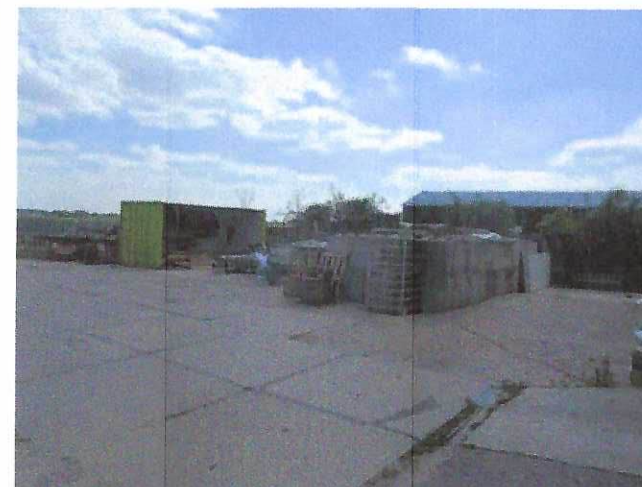
De oostzijde van de stallen en de stallen van de buren. Er tussendoor is de woonwijk Molenvliet zichtbaar.

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan



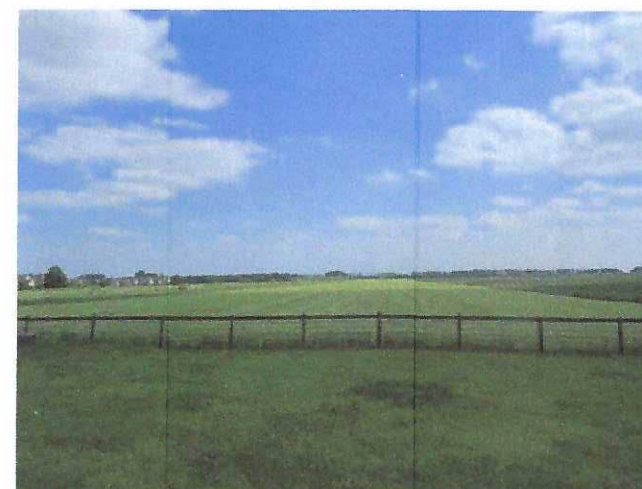
De oostzijde van de stallen.



De opslag achter de materieelschuur. Momenteel in gebruik door een plaatselijk hoveniersbedrijf.



Enkele volieres voor eenden en kippen etc.
De dierenverzorging van deze dieren wordt uitgevoerd als dagbesteding door de zoon van de eigenaar.



Het zicht over het achterland.

Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Huidige situatie

Op naaststaande tekening staat de huidige situatie weergegeven. Een groot deel van het erf is verhard, vooral met asfaltverharding.

Enkele terreindelen zijn in gebruik voor het hobbymatig houden van dieren. Dit betreft alpaca's, eenden en kippen. De verzorging van deze dieren is de dagbesteding van de gehandicapte zoon van de eigenaar.

De grotere percelen voor en achter het erf worden verpacht aan plaatselijke veehouders.



Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

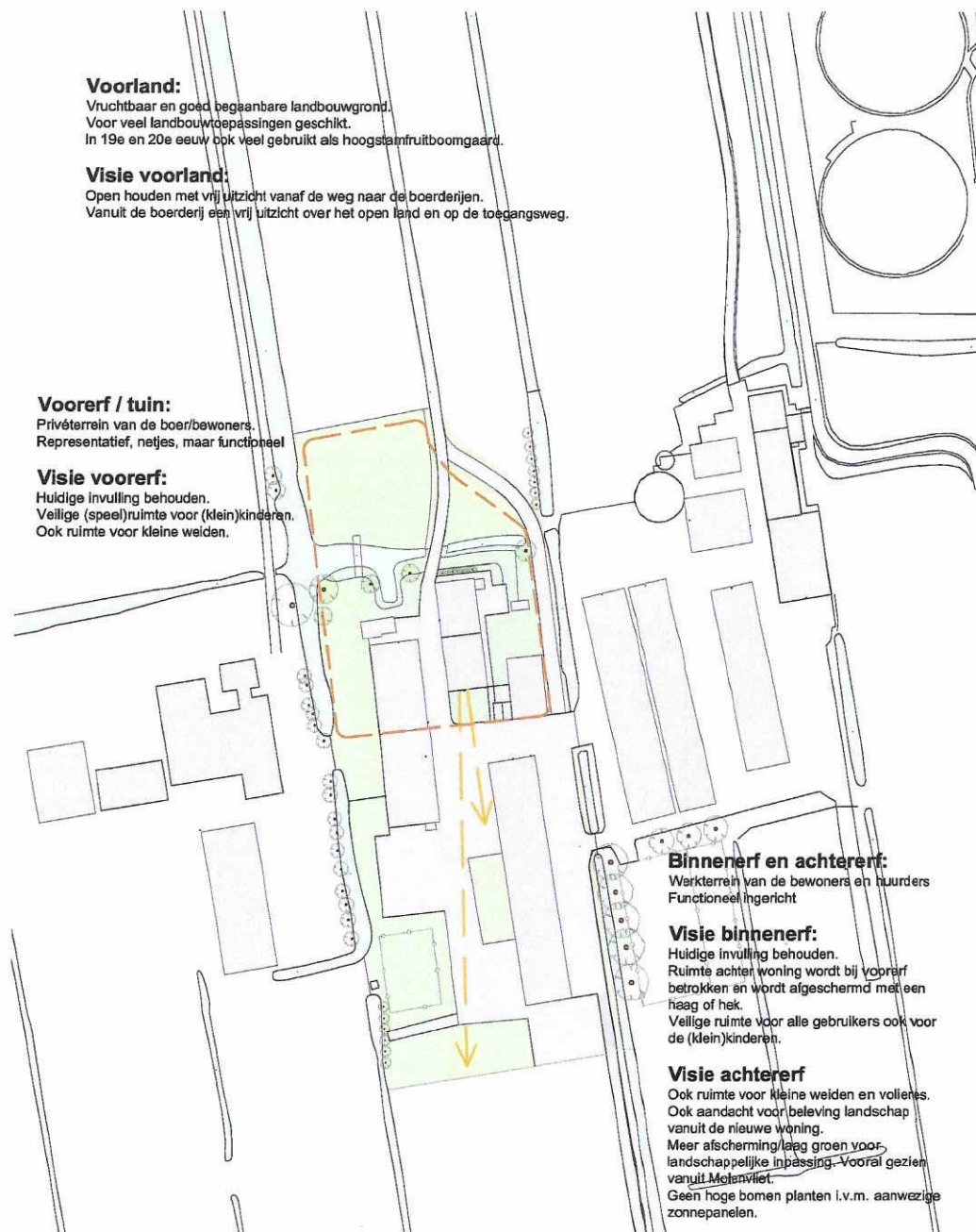
Visie erfinrichtingsplan

Deze boerderij is zeer ver van de openbare wegen gelegen. Het maakt deel uit van een drietal boerderijen die dicht tegen elkaar aan zijn gebouwd. De totale uitstraling is een mooi boerderijcluster met functionele erfbeplanting.

De functieverandering van het zuidelijk deel van de oorspronkelijke boerderij zal vanaf de openbare weg niet tot nauwelijks waarneembaar zijn. De kleine wijzigingen zijn slechts van dichtbij waarneembaar en zijn allen gericht op het binnenerf.

De huidige schuren zijn bouwkundig goed en zijn ruimschoots voorzien van zonnepanelen. Om de zonnepanelen goed te kunnen laten werken zal op de zuidelijke helft van het erf geen hoge bomen geplaatst kunnen worden. Met lage bomen als elzen (hakhout) en knotwilgen is de landschappelijke inpassing van het achtererf nog iets te verbeteren. Tegelijkertijd is het wenselijk om ook de nieuwe woning enig uitzicht op het omliggende open land te geven. Door de situering op het binnenerf is de landschappelijke beleving lastig te realiseren.

De ruimte ten zuiden van de woning zal voornamelijk de functie van een achtertuin krijgen. Hiervoor moet een veilige afgeschermd ruimte worden gecreëerd. Deze afscherming kan met een lage haag of hekwerk worden vormgegeven.



Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Gewenste situatie

Hiernaast staat de nieuwe gewenste indeling weergegeven.

Op het binnenerf wordt ter plaatse van de blauwe stippellijn een onzichtbare scheiding aangebracht tussen voorerf en achtererf. Het voorerf is een woonsituatie waarbij auto's zoveel mogelijk worden geweerd.

Het achtererf is wel toegankelijk voor de huurders etc. de ontsluiting hiervan is via de aanwezige tweede kavelttoegangsweg ten oosten van de boerderij.

Bij de nieuwe woning worden twee tuinen gerealiseerd.

Aan de zuidzijde de achtertuin waarbij een veilige privé-situatie wordt gecreëerd waar ook kleine kinderen veilig kunnen spelen.

Aan de oostzijde is een functionelere tuin ontworpen, waarbij afhankelijk van de behoefte in geschoven kan worden. Dit betreft een plek voor de moestuin, plukbloemen het drogen van de was en een trapveldje voor iets oudere jeugd. Eventueel zijn de functies door haagjes van elkaar te scheiden.

Op de volgende pagina staat een mogelijke invulling van deze tuinen weergegeven.



Barwoutswaarder 59, Woerden

Erfinrichtingsplan

Inrichtingsvoorstel privétuinen

Een mogelijke invulling van de tuinen is hiernaast weergegeven. Het thema hiervoor is de oorspronkelijke erfinrichting rond de boerderij.

Een groot deel van de tuin blijft verhard conform het oorspronkelijke erf. Een deel van het asfalt wordt weggehaald ten behoeven van een zachte speelruimte. Het terras kan ook van grind of tegels worden gemaakt. Langs de gevel komt een strook met gebakken klinkers.

Naast deze tuin is ruimte voor het parkeren van 2 auto's en een aanhanger.



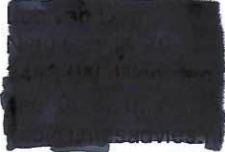
Colofon:

Opdrachtgever:


Barwoutswaarder 59
3449 HJ Woerden

Opgesteld door:

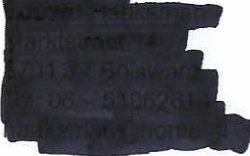
Limes Landschapsadvies



www.limesadvies.nl

i.s.m.

 rentmeesters


Postbus 14
3413 AZ Woerden
T 031 37 50150
E 031 37 50150
W www.rentmeesters.nl