

**E R V E N C O N S U L E N T**

**BOUWEN MET RUIMTELIJKE KWALITEIT**

*Januari 2016*



**agrarische uitbreiding - familie Kemp - gemeente De Ronde Venen**





## LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



### Ervenconsulenten

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht  
Rob Hendriks, MooiSticht  
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt  
030 - 22 19 762

Tekst en beeld  
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, november 2015  
Status: concept

### Landschap Erfgoed Utrecht

Bunnikseweg 25  
2732 HV De Bilt  
Postbus 121  
3730 AC De Bilt  
030 220 55 34

## INHOUDSOPGAVE

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| INTRODUCTIE                   | 3 |
| 1. ANALYSE                    | 5 |
| 2. LOCATIEKEUZE               | 6 |
| 3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | 7 |
| 4. RANDVOORWAARDEN            | 9 |

## INTRODUCTIE

De gemeente De Ronde Venen heeft in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan, de ervenconsulent gevraagd om advies uit te brengen over de bouwplannen van de familie Kemp. Dit advies gaat in op de ruimtelijke aspecten en stelt randvoorwaarden, zodat de uitbreiding goed wordt ingepast in het landschap.

Het advies bestaat uit vier delen; de analyse, de locatiekeuze, de landschappelijke inpassing en tot slot de randvoorwaarden met een inrichtingsschets. Deze schets is geen blauwdruk, maar een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden.

De bedrijfsvoering van de familie Kemp is verspreid over twee locaties, namelijk Rijksstraatweg 107b en 135b. Dit advies is ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De beleving van het landschap staat hierin centraal. Binnen onze werkwijze wordt de directe omgeving in het advies bestrooken, waardoor er aan beide locaties randvoorwaarden gesteld worden.

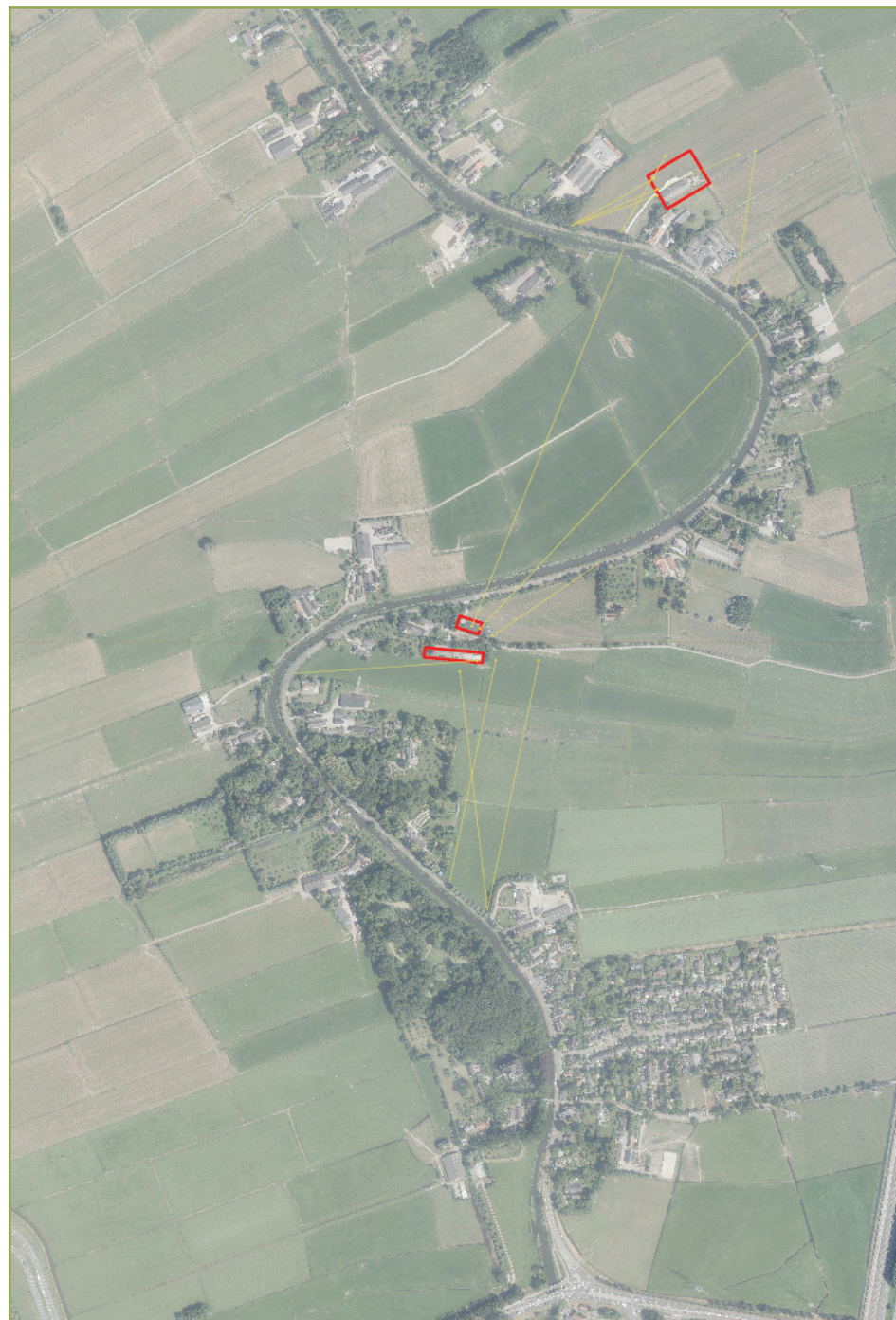
Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, komt het landschap op verschillende schaalniveaus aan bod. Als eerste worden beide locatie in relatie tot hun omgeving geanalyseerd. De ruimtelijke kenmerken van het landschap en het rivierlint langs de Angstel worden benoemd. De beleving van het landschap wordt door middel van zichtlijnen en vista's onderzocht. Vervolgens worden op niveau van het erf de kwaliteiten per locatie en de kansen tot kwaliteitsverbetering benoemd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de locatiekeuze van de uitbreiding. Omdat het agrarisch bedrijf tot nog toe eigenlijk twee vestigingsplekken heeft aan de Rijksstraatweg (namelijk aan de Rijksstraatweg 107B en aan de Rijksstraatweg 135B), zijn er in principe twee mogelijke locaties voor de bedrijfsuitbreiding. Beide varianten worden op hun ruimtelijke consequentie op het landschap geanalyseerd. Hieruit volgt een locatiekeuze die vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het landschap gezien de voorkeur heeft. Binnen deze locatiekeuze worden een aantal varianten onderzocht om tot het gewenste ensemble van gebouwen te komen.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 de ligging in relatie tot de positie in het rivierlint behandeld.

Tot slot worden de ruimtelijke randvoorwaarden gesteld om tot een goede landschappelijke inpassing te komen voor de uitbreiding van de familie Kemp. Deze randvoorwaarden worden verbeeld in een mogelijke inrichtingsschets.





Door de meanderingen in de rivier worden alle zijden van de boerderijen geëtaleerd.

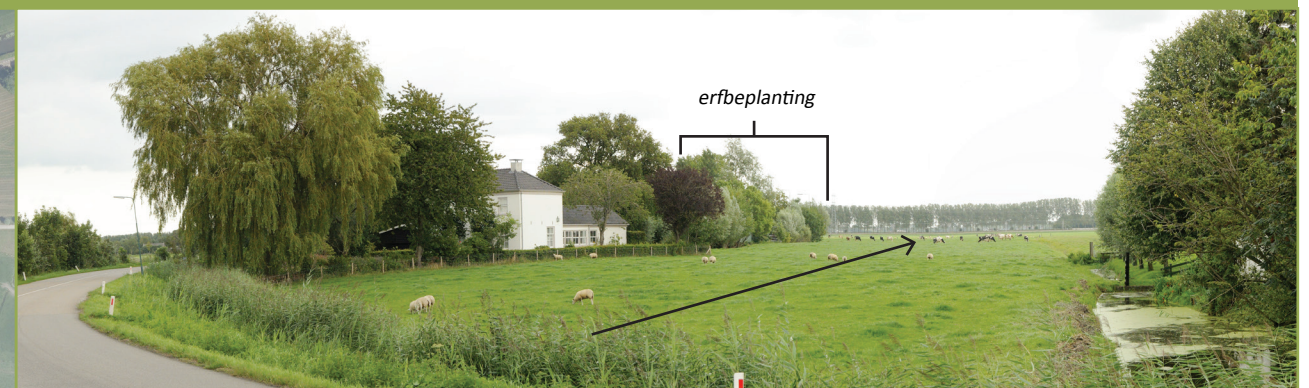
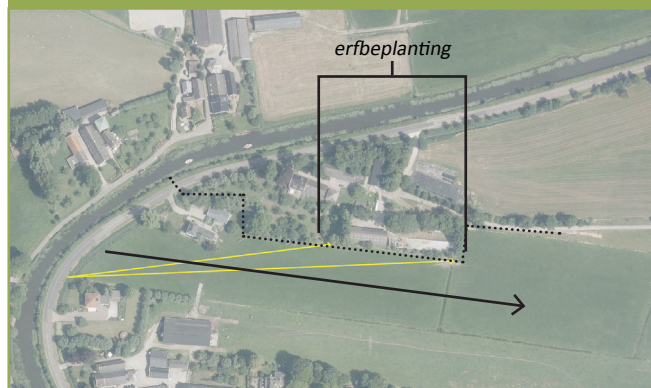


De boerderijen vormen de schakel tussen rivier en landschap.

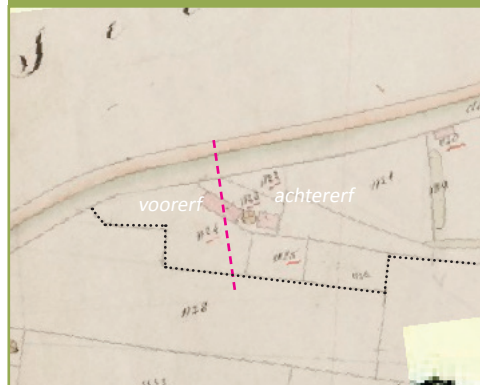
## Locatie Rijksstraatweg 135b



De beplanting in het lint maakt het landschap kleinschalig en geeft het landschap dieptewerking.



Het zicht vanaf de weg op het open landschap wordt begeleid door de erfbeplanting, waardoor er een kader ontstaat. Verdere vernauwing van dit kader is niet wenselijk.



Het historische erf als ruimtelijke eenheid, met het voor erf en het achter erf.



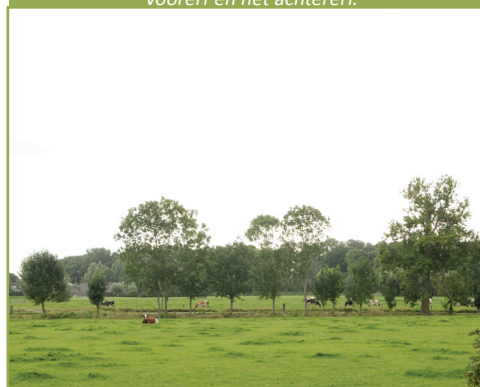
Het erf vormt nog steeds een ruimtelijke eenheid, maar de scheiding tussen wonen en werken is verplaatst.



De boerderij met het oorspronkelijke erfpad. Het erfpad gaat over in het koepad



Deze 'tweede' ontsluiting is ondergeschikt aan het oorspronkelijke erfpad.



Beplanting langs het koepad. Het koepad is het verlengstuk van het erfpad.



Het achter erf met de kuilplaten liggen door de meandering in de rivier ligt duidelijk in beeld langs de weg. Deze kuilplaten saneren is een kans tot kwaliteitsverbetering.



Het silhouet van het achter erf 'valt weg' in de bossen van onder andere Slot Loenersloot.



## Locatie Rijksweg 107b



De Angstel is in deze riviermeander aan één zijde bebouwd. Hierdoor ontstaat een mooi vooraanzicht van het lint. Het is een afwisselend lint, waar beplanting en bebouwing in evenwicht zijn.



De bestaande stal op grotere afstand niet te zien.

De bestaande stal komt vanuit dit perspectief niet in beeld....

... de zijkant van het naastgelegen erf wel.



De verdraaiing in de kavelrichting is zeer kenmerkend.

De oude greppeltjes zijn in het veld nog te herkennen.

De stal staat in de kijkrichting.

De kleine wei met fruitbomen past in de kleinschaligheid van het rivierlint.



Deze open ruimte in het rivierlint geeft een directe relatie met het weidse achterland. De bestaande stal gaat in de richting van de verdraaiing van de verkaveling. Hierdoor staat de schuur in de kijkrichting.

## 1. ANALYSE

### Kwaliteiten van het landschap

- De openheid van de polder (zie *Open polder* p. 144 uit *Kwaliteitsgids Het Groene Hart*).
- De strakke maatvoering van de slagenverkaveling, die rond de rivier vertroebelt.
- De hoger gelegen Angstel, omringd door oeverlandjes en rivierdijken, slingerend door het landschap.
- Het groene karakter en de kleinschaligheid van het rivierlint (zie *Rivierlint* p. 122 uit *Kwaliteitsgids Het Groene Hart*).
- De boerderijen in het rivierlint vormen de verbinding tussen de rivier en de open polder.
- Door de meanders in de rivier wordt niet alleen de voorzijde van het erf, maar ook de zij- en achterkant van het erf naar de omgeving geëtaled. De schaal en maatvoering van de bestaande bebouwing ondersteunen de kleinschaligheid van het lint.
- Het vooraanzicht van het rivierlint, omdat de Angstel in deze meander slechts aan één zijde bebouwd is.
- De kleine landschapselementen (beplanting) maken het rivierlint langs de Angstel tot een kleinschalig boerenlint met veel dieptewerking.
- Beplanting en bebouwing zijn in balans en maken het silhouet van het rivierlint groen en afwisselend.

### Kwaliteiten locatie Rijksweg 135b

- Het historisch erf bestaat uit de Rijksweg 135 en 135b. Samen vormen zij een ruimtelijke eenheid. De zonering van wonen op het 'voorerv' en werken op het 'achtererv' is ten opzichte van vroeger iets verschoven, maar nog steeds duidelijk herkenbaar.
- Rijksweg 135 heeft alle ruimtelijke kenmerken van het 'voorerv', met de sier/moestuin met een representatief karakter, kleine weiltes en boomgaard.
- Rijksweg 135b heeft alle ruimtelijke kenmerken van een 'achtererv'. Het gedeelte waar de agrarische activiteiten zich afspelen, met de stal, opslag van het voer, mest en de directe relatie tussen het erf en het omliggende landschap, door het koepad. De beplanting op het achtererv is functioneler van aard en sluit aan bij het landschap.
- Het historische boerenerv (Rijksweg 135 en 135b) vormt een markant punt in het landschap tussen Loenen en Baambrugge, omdat het erf vanuit diverse plekken in het lint te zien is.
- Het koepad ligt in het verlengde van het oude erfpad en is door de beplanting erlangs duidelijk zichtbaar in het landschap.
- De toegang tot Rijksweg 135b is de functionele ontsluiting en ruimtelijk ondergeschikt aan het oorspronkelijke erfpad.
- Het historische erf heeft door de vele beplanting een groene uitstraling. De erfbeplanting van dit erf is zeer bepalend voor de groene uitstraling van het totale rivierlint.

### Kwaliteiten locatie Rijksweg 107b

- De Rijksweg 107b speelt een minder belangrijkere rol in het rivierlint, omdat het slechts vanuit één perspectief zichtbaar is.
- Het naastgelegen weiland heeft wel een duidelijke rol binnen het lint, omdat deze open ruimte in het rivierlint een directe relatie heeft met het weidse achterland.
- De verdraaiing in de kavelrichting wordt ruimtelijk gemaakt door de erfbeplanting van de burens en de richting van de bestaande stal op 107b.
- De stal staat in de kijkrichting van het landschap, waardoor de ruimtelijke impact tot een minimum is beperkt.
- De locatie vormt ruimtelijk geen volwaardig erf, met wonen op het voorerv en werken op het achtererv. De bebouwing en beplanting vormen, door de maat en schaal en de gepaste afstand tot de weg, het achtererv van Rijksweg 107.
- De kleine wei met fruitbomen past in de kleinschaligheid van het lint.
- De geleding van de bestaande schuur past binnen de kleinschaligheid van het lint.

### Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het verwijderen van de kuilplaten langs de Rijksweg 135b.



## 2. LOCATIEKEUZE

### Problematiek inpassing nieuwe stal

Het bouwen van nieuwe stallen heeft een ruimtelijke impact op het landschap. In veel gevallen beperkt de nieuwe stal het doorzicht naar het landschap aanzienlijk. Een goede opbouw, een logische zonering, een mooi ensemble en een afwisselend erfsilhouet kunnen echter zorgen voor een ruimtelijke dieptewerking en bijdragen aan de belevingswaarde van het landschap. Om tot een locatiekeuze te komen wordt de ruimtelijke impact per locatie benoemd.

#### Locatie Rijksweg 135b

Bouwen op deze locatie draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en vormt een aantasting van bestaande kwaliteiten, omdat:

- De nieuwe stal, met bijbehorende kuilplaten, komt vanuit verschillende perspectieven in het lint prominent in beeld.
- Door de nieuwe stal neemt de omvang van het erf toe, waardoor de ruimtelijke eenheid van het historische erf uit balans raakt. De omvang van het achtererf neemt dusdanig toe, dat de verhouding tussen het voorerf en achtererf uit evenwicht is en niet meer aansluit bij het kleinschalige karakter van het rivierlint.
- Het ondergeschikte karakter van de oprit komt onder druk te staan bij een uitbreiding van de agrarische activiteiten.
- Ook wanneer de nieuwe stal ten zuiden van het koepad gebouwd wordt, gelden bovengenoemde consequenties.

#### Locatie Rijksweg 107b

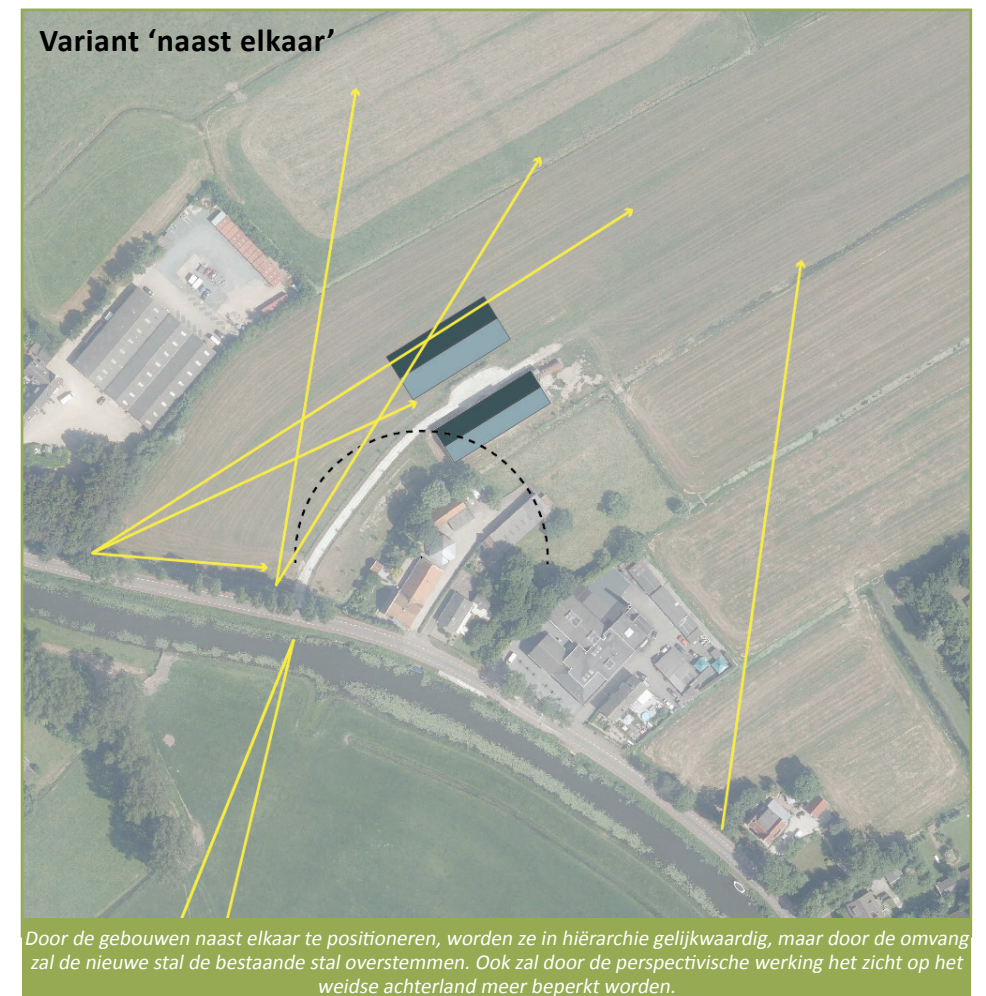
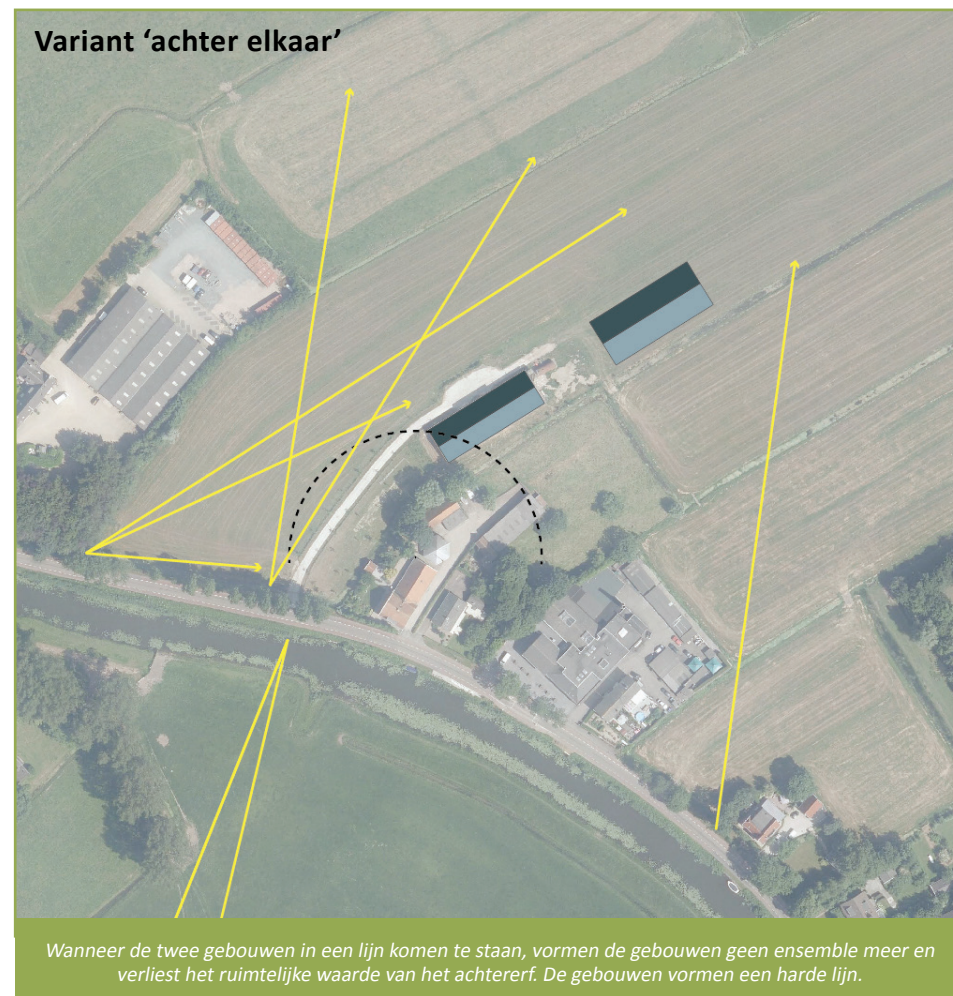
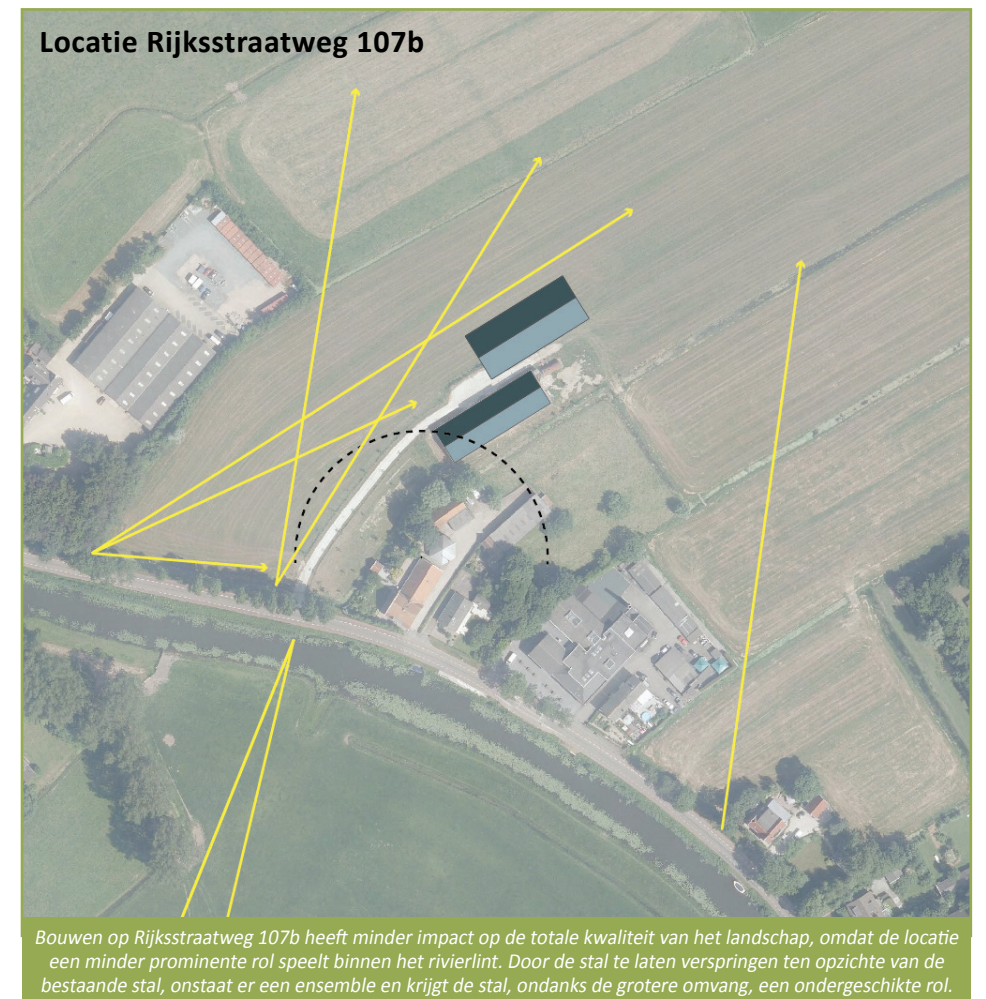
De impact op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is op deze locatie minder groot, omdat:

- Deze locatie een minder prominente rol speelt binnen het rivierlint.
- De locatie slechts vanuit een perspectief te zien is.
- De nieuwe stal in de kijkrichting geplaatst wordt.
- Door de nieuwe stal iets te laten verspringen ten opzichte van de bestaande stal, ontstaat er een ensemble van gebouwen.
- Door de stal verder naar achteren te plaatsen, krijgt deze een ondergeschikte rol ten opzichte van de bestaande stal. Hierdoor wordt de grotere omvang deels gecompenseerd.

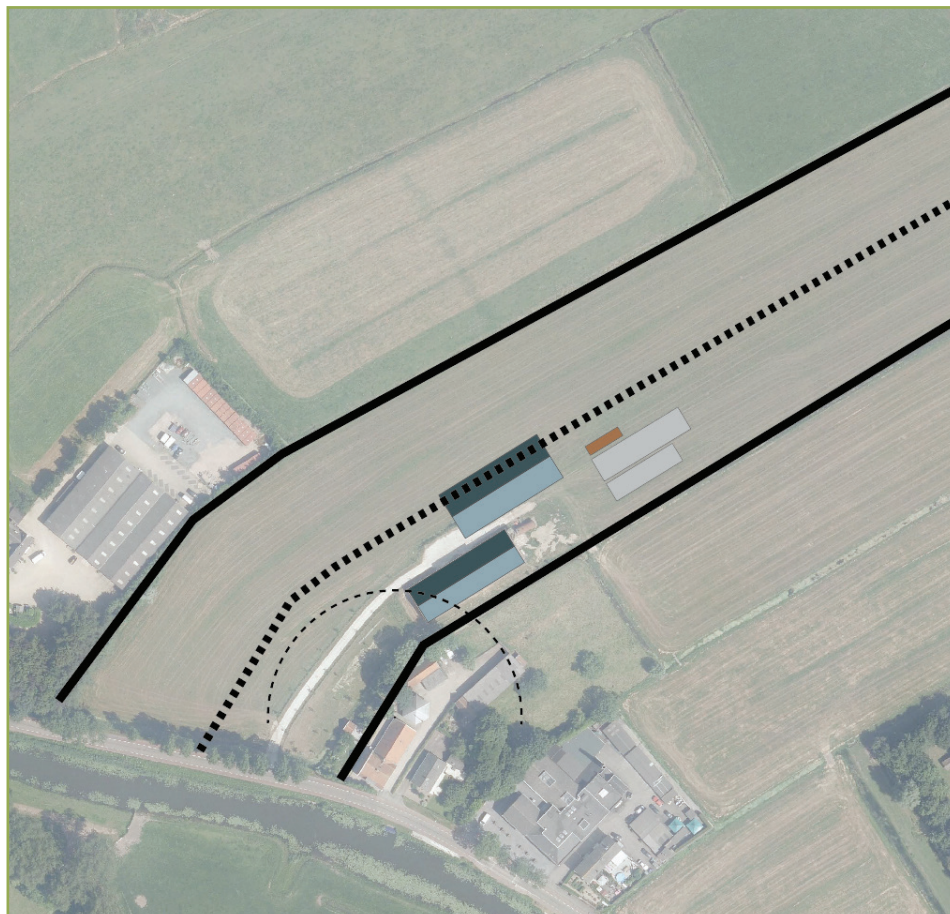
Uit de kwaliteiten, de kansen tot kwaliteitsverbetering en de hierboven genoemde ruimtelijke consequenties blijkt dat de voorkeur uitgaat naar locatie Rijksweg 107b.

De balans tussen het 'voorerf' en 'achtererf' van het historische erf blijft door deze krimp beter in balans en wordt hierdoor geborgd voor de toekomst. Daarbij kan door het verwijderen van de kuilplaten langs de weg de kwaliteit van het landschap verbeterd worden.

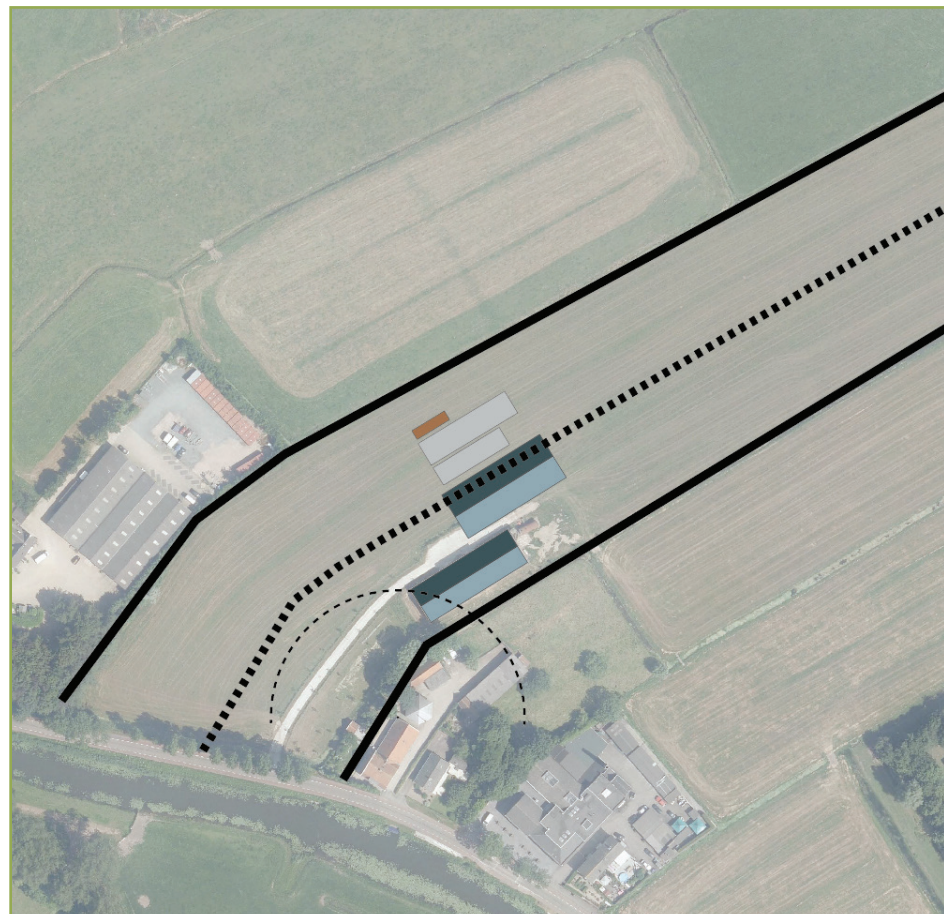
Om tot de meest optimale variant te komen zijn hiernaast een aantal variaties weergegeven. Wanneer de twee gebouwen in één lijn komen te staan, vormen de gebouwen geen ensemble meer en verliest het de ruimtelijke waarde van het achtererf. De gebouwen vormen een harde lijn. Deze lange wand klemt de naastgelegen bebouwde kavel in. Door de gebouwen naast elkaar te positioneren, worden ze in hiërarchie gelijkwaardig, maar door de omvang zal de nieuwe stal de bestaande stal overstemmen. Ook zal door de perspectivische werking het zicht op het weidse achterland meer beperkt worden.



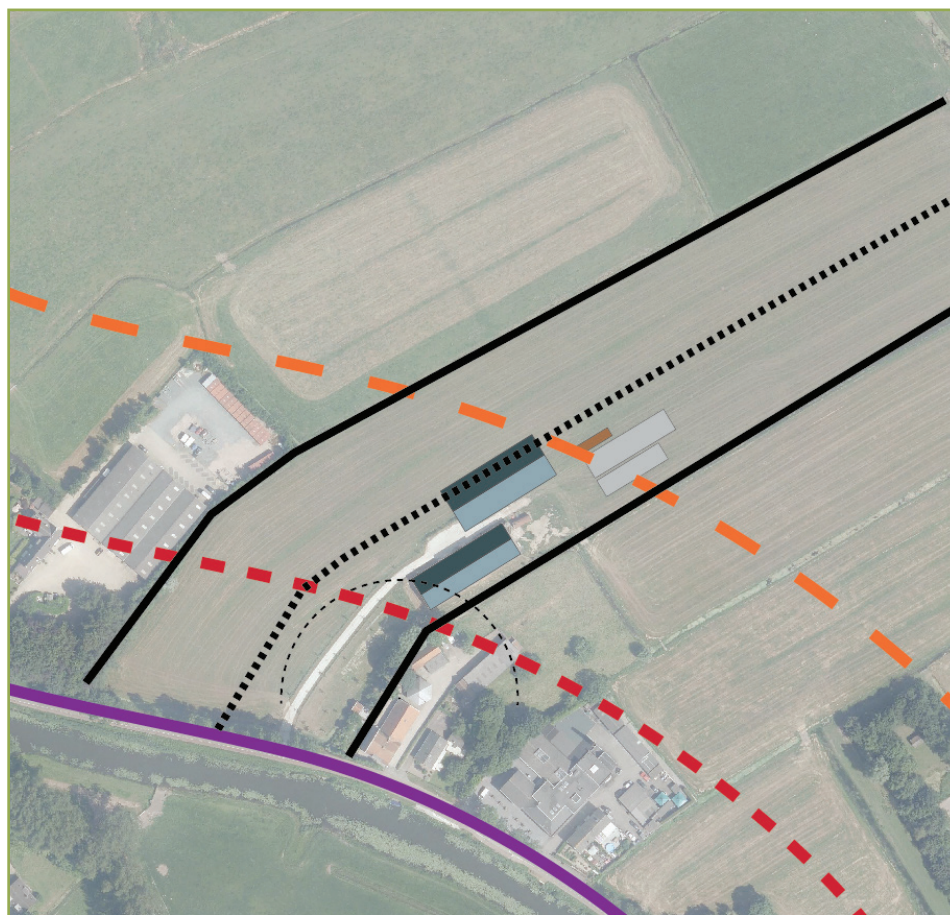




De kavelbreedte en de middellijn.



Overschrijding van de middellijn heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.  
Zowel tijdelijke als permanente opslag van mest en kuilvoer is onacceptabel



Door de kuilplaten te splitsen blijft het erf redelijk compact en wordt de overschrijding van de bandbreedte tot het minimum beperkt.

### 3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor een goede landschappelijke inpassing is niet alleen de positionering van de gebouwen, maar ook de totale erfinrichting van belang. Alle onderdelen van het modern agrarisch bedrijf zullen in samenhang ontworpen moeten worden. Een goede zonering die zowel bij de bedrijfsvoering als bij het landschap past.

Om de openheid van het naastgelegen weiland enigszins te behouden is het belangrijk dat de nieuwe stal niet te ver naar voren komt. Door de knik in de weg wordt de open ruimte perspectivisch vernauwd. Daarbij is de zijrooilijn van het erf van belang. Het is van groot belang om de open ruimte voor niet meer dan de helft te blokkeren. Met de minimale breedte van het gebouw zal deze richtlijn niet overschreden worden. De erfinrichting zal verdere overschrijding tot het minimum moeten beperken. De (tijdelijke) kuilplaten en mestopslag zullen achter de bebouwing gesitueerd moeten worden.

In het rivierlint is een duidelijke zonering te herkennen. De eerste zone langs de weg is ongeveer 70 meter. Hierin liggen de historische boerderijen met hun erfbeplanting. De locatie Rijksstraatweg 107b ligt hier volledig buiten. Slechtse enkele boerderijen en bedrijven zijn fors uitgegroeid. Deze uitbreidingen vormen een tweede zone van ongeveer 85 meter. Alle bebouwing, inclusief de erfbeplantingen, blijven binnen de totale bandbreedte van 150 meter. De locatie Rijksstraatweg 107b past met zijn bebouwing goed in de maat en schaal van deze zone. De kuilplaten (8x40 en 10x40m) zorgen echter voor een grote overschrijding van deze bandbreedte. Door de kuilplaten te splitsen (2x 8x20m en 2x 10x20m) blijft het erf redelijk compact en wordt de overschrijding van de bandbreedte tot het minimum beperkt.





Bestaande situatie Rijksstraatweg 107b



De randvoorwaarden vertaalt in een inrichtingsschets.





De bestaande situatie Rijksweg 135 en 135b



Verwijder de kuilplaten en betrek deze ruimte bij het weiland

## 4. RANDVOORWAARDEN

### Landschap

- beleving van de middeleeuwse ontginningsstructuur waarborgen
- accentueer de stakke maatvoering van de slagenverkaveling, die rond de rivier vertroebelt
- sluit met de schaal en maatvoering van de bebouwing aan bij de kleinschaligheid van het rivierlint
- ondersteun door middel van beplanting de kleinschaligheid en de dieptewerking van het rivierlint
- zorg dat beplanting en bebouwing in balans zijn waardoor het silhouet van het rivierlint groen en afwisselend is

### Locatie Rijksweg 135b

- verwijder de kuilplaten langs de Rijksweg en betrek deze ruimte bij het weiland
- behoud de ruimtelijke eenheid met Rijksweg 135
- behoud de balans tussen het 'voorerv' op 135 en 'achtererv' op 135b
- behoud het karakter van het 'achtererv'
- behoud de groene uitstraling van het historische erf
- behoud het historische erfpad als ruimtelijke de hoofdontsluiting
- de inrit naar 135b blijft ondergeschikt aan het erfpad 135
- schoon het bedrijf op van allerlei rommelhoekjes en tijdelijke opslag

### Locatie Rijksweg 107b

- maak de verdraaiing in de kavelrichting ruimtelijk
- plaats de stal in de kijkrichting van het landschap
- ontwerp alle agrarische onderdelen in samenhang
- beperkt overschrijding van de 'middellijn' tot het minimum
- beperkt de overschrijding van de bandbreedte tot het minimum
- maakt een ensemble van gebouwen
- maak de nieuwe stal in hiërarchie ondergeschikt aan de bestaande stal
- plaats de (tijdelijke) kuilplaten en mestopslag achter de bebouwing
- hou het erf compact
- maak een groen erfsilhouet
- plant de achterkant van de kuilplaten in met een brede beplantingstrook
- behoud bestaande beplanting

### Elementen

- vormgeving en architectuur in samenhang, zodat een rustig totaalbeeld ontstaat
- materiaal- en kleurgebruik passend bij agrarisch bijgebouw (zie hiervoor ook de welstandsnota van de gemeente)
- behoud van bijzondere bomen en boomgaard
- verharding speelt geen hoofdrol
- parkeren uit het zicht
- nieuwe aanplant is gebiedseigen
- natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers





LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Landschap Erfgoed Utrecht  
Bunnikseweg 25  
2732 HV De Bilt  
Postbus 121  
3730 AC De Bilt  
030 220 55 34

