

Erfadvisering

Familie Groen, Monseigneur van de Weteringstraat 44 Hoogland

LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden

September 2012

Erfadvisering

Pilot in het kader van het project Groene Goederen, onderdeel advies en inrichting

LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Colofon

Initiatiefnemer: Dhr. A.G. Groen, Mgr. Van de Weteringstraat 44, 3828 PH Hoogland

In samenwerking met:

-Landgereedschap: Serge Calon www.landgereedschap.nl 06-24687808

-Adviseur Boerderijen Stichting Utrecht: Lowik Doude van Troostwijk www.oudeboerderijen.nl 06-24627509

-Gemeente Amersfoort: Houkje Hibma en Gerard Keijzer

Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden

September 2012

Inleiding

Dit erfadvies is opgesteld in het kader van het project 'Eigenaarschap Groene Goederen, onderdeel advies en erfinrichting'. Het doel van het project, gesubsidieerd door de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei, is om eigenaren van terreinen in het buitengebied van de Gelderse Vallei, Eemland en Heuvelrug op maat te ondersteunen bij het proces, het ontwerp, de inrichting en het beheer van hun terreinen. Met name waar erven worden getransformeerd bestaan zowel kansen en bedreigingen voor de ruimtelijke kwaliteit. Door het bieden van procesbegeleiding en het uitbrengen van een erfadvies is de kans groter dat de kwaliteit van het buitengebied behouden of versterkt wordt.

Achtergrond

De familie Groen woont en werkt inmiddels 3 generaties lang aan de Monseigneur van de Weteringstraat 44, Hoogland. Het boeren bedrijf is in de loop der jaren veranderd, meegegaan in de noodzakelijke modernisering. De werkzaamheden zijn uitgebreid en lastig door één persoon te volbrengen. Het bedrijf heeft momenteel alleen melkvee, de varkensstak is in het verleden afgestoten. Danny, de zoon van Ad en Antoinette Groen helpt mee in het bedrijf. Er is behoefte aan een tweede bedrijfswoning. De oude varkensschuur is niet meer in gebruik en hiervoor potentieel geschikt.

Beleid

De gemeente heeft reeds medewerking verleend voor een tweede bedrijfswoning in het bestemmingsplan



Ligging aan de rand van de oude verkaveling van Hoogland

Buitengebied West dat werd vastgesteld op 20 december 2011.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de als cultuurhistorisch waardevol aangewezen schuur te verbouwen tot een woning onder een aantal voorwaarden. De belangrijkste reden is dat met het verbouwen van de schuur tot woning, de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden. Indien geen andere functie zou worden toegestaan, dan dreigt het risico van verval en verdwijnen van die waarden.

Als voorwaarde is o.a. gesteld dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het perceel worden verbeterd, uit te werken in een inrichtings- en beheerplan. Daarnaast zal het verbouwingsplan worden voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie.

Het perceel is in het bestemmingsplan aangeduid als Agrarisch met waarden – Slagenlandschap met perceelsbegroeiing.

Het perceel kent een archeologische verwachtingswaarde, categorie 3.

Het bouwvlak loopt tot voorlangs de varkenschuur, maar tot halverwege de boerderij.



Analyse erf en landschap

Landschap

De Monseigneur van de Weteringstraat vormt de grens tussen het oude hoeven- of kampenlandschap op droge dekzandruggen en dekzanden en het jongere slagenlandschap op de verspoelde en nattere dekzanden.

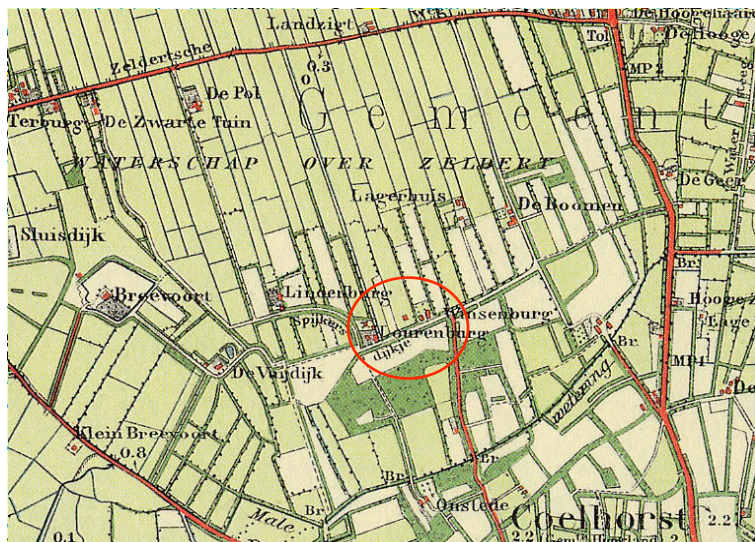
Het overgangsgebied kenmerkt zich door een rationele strokenverkaveling, vanaf de 14^e eeuw in cultuur gebracht. Haaks op de iets hoger gelegen delen van het landschap werden meerdere percelen vochtig land tegelijkertijd in cultuur gebracht. Daar waar de sloten droog vielen, bracht men als afscheiding lijnvormige beplantingen op de perceelsgrenzen aan, voornamelijk elzensingels, die eens in de zoveel jaar afgezet werden zodat ze voldoende dicht bleven. De akkers werden omzoomd door houtwallen. Een groot deel van de houtwallen verdween met de komst van het prikkeldraad en de schaalvergroting van de landbouw. De beplanting neemt af in dichtheid in noordelijke richting, in het zuiden komen ook eiken voor. De bebouwing is over het algemeen geconcentreerd langs de wegen.

De bodem onder het erf betreft een beekeerdgrond, met lemig fijn zand.

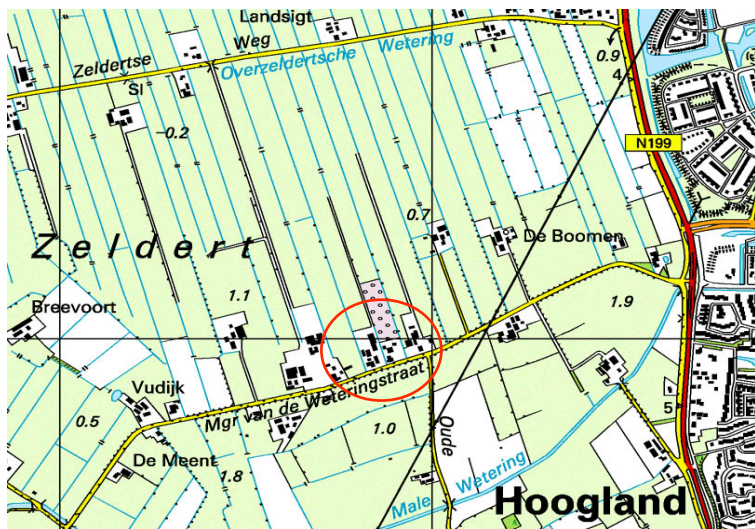
Erfinrichting en bebouwing

Alhoewel de boerderij en varkenschuur op zichzelf niet heel oud en bijzonder zijn, is het type boerderij en de ligging wel heel kenmerkend voor dit deel van het buitengebied van Hoogland.

De boerderij bestaat uit het oorspronkelijke hoofdgebouw, een daarnaast gelegen oude varkensschuur, en achter



ligging boerderij rond 1900 (boven) en 2000 (onder).



Formeel achtererf met kuilvoerplaten melkveestallen, machineberging, ingepast in forse houtsingels.

Privé voorerf met boerderij, en varkenschuur (die al enige tijd in privé gebruik is), omzoomd met ligusterhaag.



het hoofdgebouw en varkensschuur enkele moderne bedrijfsgebouwen. Het oorspronkelijke hoofdgebouw, een traditionele hallehuisboerderij, is inmiddels volledig verbouwd tot woonhuis. De varkensschuur is niet meer als zodanig in gebruik.

De boerderij ligt op de kop van een zogenaamde slag, de langgerekte ontginningspercelen die kenmerkend zijn voor deze streek. De boerderij bestaat uit een duidelijk als zodanig te herkennen hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. De breedte van een slag is beperkt. De gebouwen staan daardoor niet rondom een open erf, maar naast en achter elkaar in de lengterichting van de slag. Er is bij dit type boerderijen sprake van een duidelijke voor- en achterkant, elk met een eigen karakter.

Van oorsprong was het voorerf het domein van de boerin. Hierin lag o.a. de moestuin, die meestal grote boeren families van groenten, kruiden en soms ook snijbloemen voorzag. Het achtererf behoorde tot de zorg van de boer, met daarbij het accent op de zwaardere werkzaamheden zoals het bewerken van het land en houden van het vee.

De oorspronkelijke boerderij en de te verbouwen varkensschuur staan het dichtste bij de weg. De boerderij heeft één hoofduitweg naar de openbare weg en een minder vaak gebruikte tweede ontsluitingsweg aan de oostkant van het perceel.

De hoofdvormen van boerderij en varkensschuur zijn eenvoudig. Ze bestaan uit een begane grond afgedekt door een zadeldak. De nokken volgen de richting van de slag. De voorgevels van hoofdgebouw en varkensschuur liggen op een opvallend korte afstand van de weg. De bebouwing langs de weg staat soms dichtbij, soms iets verder van de weg af. Dat heeft mogelijk te maken met de

een gedeeltelijke verlegging van de weg in het verleden. De varkensschuur staat in de rooilijn van het erf iets naar achteren.

Beplanting

Het erf van de familie Groen hoeft niet veel verbetering. De beplanting is met zorg aangelegd en wordt duidelijk met zorg onderhouden. De voorzijde en westzijde van het erf wordt omzoomd met een ligusterhaag, die als verbindende schakel het ensemble van de varkensschuur en boerderij versterkt.

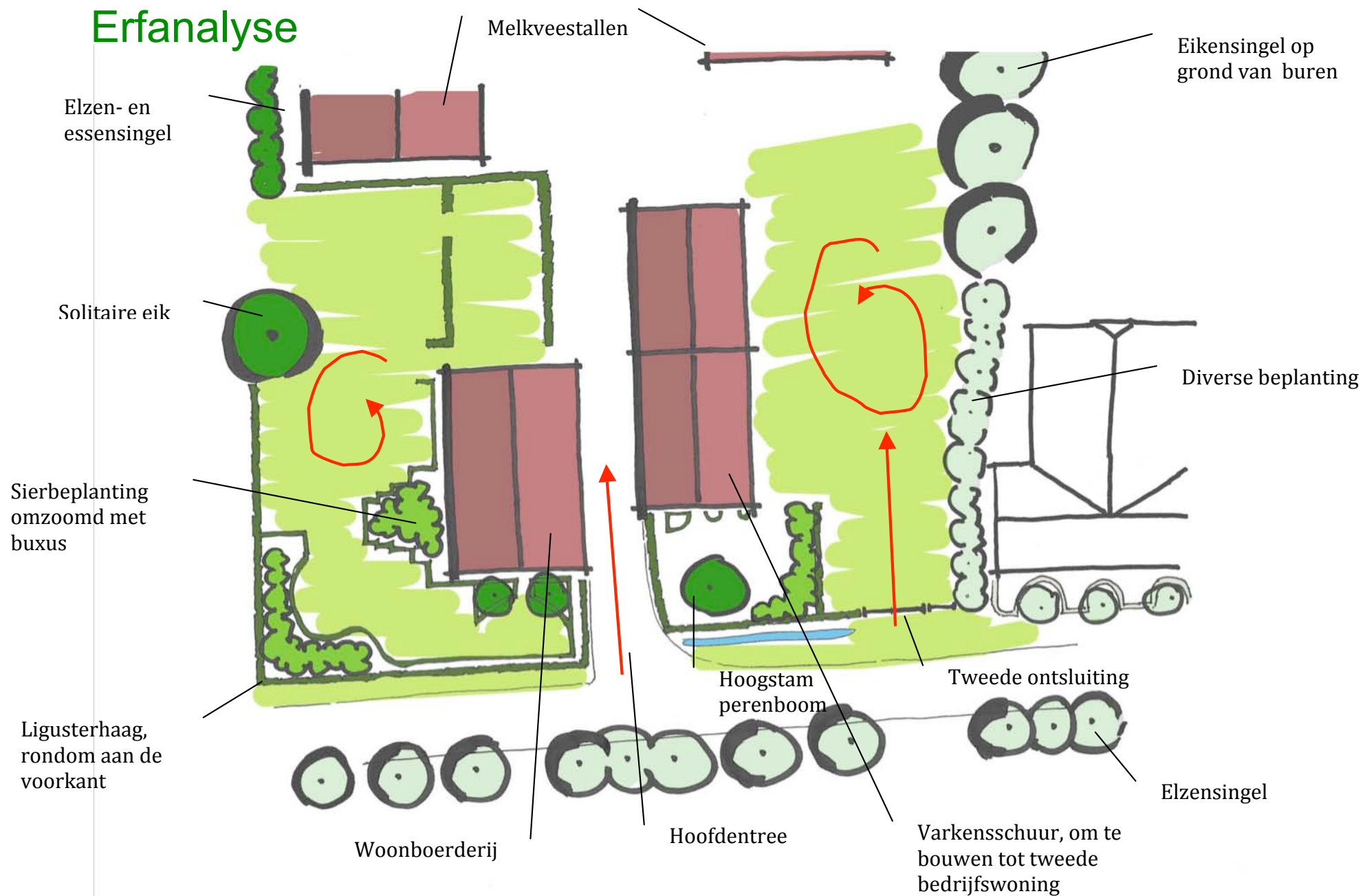
Links naast en voor het hoofdgebouw is een ruimtelijke siertuin aangelegd met strak gazon. De compartimenten met sierbeplanting worden van de rest van de tuin gescheiden door lage buxushagen. Achter de woning worden zwembadje en terras gemaskeerd door beukenhagen.

Een fraaie blikvanger en 'breker' van voor- en achtererf is de solitaire eik aan de noord-westzijde van de boerderij.

Voor de varkensschuur is een 'plaatsje' met buxushagen, een enkele hoogstam fruitboom en sierbeplanting. Rechts naast de varkensschuur ligt nog op de slag een langgerekt weiland (met een eigen uitrit naar de openbare weg). Dit weiland werd in het verleden vaak gebruikt voor opslag en dreigde wat te verrommelen.

De perceelsgrenzen van het achtererf zijn ingeplant met fraaie singelbeplanting; aan de westzijde de wat doorgeschooten essen- en elzensingel, aan de oostzijde (op grond van de buurman) een singel met diverse bomen waaronder els, eik en berk.

Erfanalyse





Voorzijde varkenshuur met ligusterhaag en perenboom.



Achterzijde; topgevels lopen voorlangs het dak.



Hoofdentree tussen boerderij en varkenshuur.



Zijgevel; enkele deuren zonder kozijnen.



Perenboom met beperkt zicht op weg erachter.



Doorgeschoten Elzensingel aan westzijde melkveestal.



Oostzijde varkenshuur, dreiging van verrommeling.



Westzijde boerderij met solitaire eik en siertuin met buxus.

Advies

Algemene uitgangspunten

Behoud van de cultuurhistorische waarde begint bij het behoud van de voor dit landschap zo karakteristieke erfindeling en ordening van gebouwen en hun eenvoudige verschijningsvorm. De plaats en richting van de gebouwen en daken mag daarom niet gewijzigd worden. De eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen moet gehandhaafd worden. Het plaatsen van dakkapellen op de varkensschuur is daarom uitgesloten.

Ook zal er een duidelijk onderscheid gehandhaafd moeten worden tussen hoofd- en bijgebouwen, tussen tuin en erf, tussen uitweg en toegang tot het grasland. Niet alleen in grote lijnen maar ook in detail. Dat kan met eenvoudige middelen. Bij de gebouwen zal er een duidelijk verschil in grote en karakter zijn van de gevelopeningen. Bijgebouwen zullen minder rijk gedetailleerd moeten worden dan het hoofdgebouw. Bij inrichting zal een onderscheid tussen “nut” en “sier” bereikt kunnen worden met het type aanplant, de soortenkeuze van hagen, en de ordening van de beplanting. Bij uitritten kan de aanwezigheid en het karakter van hek, de soort bestrating (of het ontbreken ervan) en de keuze van de erfafscheiding het verschil maken.

Architectuur

De architectuur van de varkensschuur is eenvoudig en functioneel. De schuur heeft gemetselde gevels en een zadeldak gedekt met keramische dakpannen. De gevels zijn voorzien van enkelvoudige openingen: staldeuren en (betonnen) stalramen. De openingen zijn vormgegeven als

gaten in een gemetselde wand zonder kozijn. De schuur bestaat uit twee delen. De voorzijde, dicht bij de straat is het oudste deel. Later is deze oude schuur in de lengterichting uitgebreid. Deze uitbreiding hangt samen met veranderingen op agrarisch bedrijf en vertelt zo iets over een geschiedenis waarbij landbouwkundige ontwikkelingen (welvaart, groei, nieuwe producten of productiemethodes) hun invloed hebben gehad op de bedrijfsgebouwen. Deze ontwikkeling is bij de schuur goed afleesbaar. De oude achtergevel is zowel binnen als buiten vrijwel ongewijzigd gehandhaafd. Oud en nieuw zijn gedekt met verschillende typen dakpannen. Een bijzonder detail is de aansluiting van het pannendak aan de topgevels. Het dak heeft geen overstek, maar de gevel loopt voor het dak langs. Dit geeft de schuur naar de straat toe een voorname uitstraling.

De mooie bescheiden vormgegeven schuur vraagt bij de verbouw om een bescheiden aanpak. In z'n algemeenheid gaat daarbij herstel voor vervangen. Het onderscheid tussen de delen van de schuur zal zichtbaar moeten blijven door het handhaven van de oude achtergevel (binnen en buiten!) en het verschil in dakbedekking. De kenmerkende details dienen zoveel mogelijk gehandhaafd of hersteld te worden. Met name gaat het daarbij om de goot (zinken mastgoot op beugels) en de metselwerkdetaillering van de topgevels.

Uiteraard zullen aanpassingen doorgevoerd moeten worden om van de schuur een goede woning te maken. Bij de gevelopeningen zal in eerste instantie nagegaan moeten worden of de plattegrond van de woning niet zo georganiseerd kan worden dat voor daglicht, uitzicht en toegang gebruikgemaakt kan worden van bestaande openingen. Vaak kan dat goed. Als openingen een nieuwe

vulling krijgen zorg er dan voor dat de opening een 'gat in de wand' blijft. Plaats daartoe het kozijn uit het zicht, of probeer met een donkere grijze kleur het kozijn aan het oog te onttrekken. Dakramen zorgen al snel voor veel extra daglicht. Veel zijn er dan ook zeker niet nodig. Gebruik wel verticale ramen en plaats ze op één en dezelfde hoogte en op een regelmatige afstand in het dak.

Een verantwoorde verbouw begint met het bewust zijn van het bestaande. Zorg er daarom voor dat de varkensschuur zorgvuldig wordt ingemeten en uitgetekend. Maak vervolgens een plan voor de verbouw. Het verdient aanbeveling daarvoor een deskundige in de arm te nemen. Hij of zij beheerst de kunst van het vormgeven. De eerst volgende stap die dient te worden ondernomen is het opstellen van een VOP (voorlopig ontwerp plan).

Nieuw erf bij de woning

Ook voor het erf bij de tot woning om te bouwen varkensschuur geldt dat het ondergeschikt hoort te blijven aan de boerderij. Liefst zo min mogelijk herkenbaar als tuin bij een woning. En in ieder geval geen stadstuin met bijv. coniferen en trampoline in het zicht. Dit sluit goed aan bij de wensen van de toekomstige bewoner Danny Groen, die aangeeft het liefst alleen een praktisch en onderhoudsarm grasveld te wensen.

Om te voorkomen dat het erf in de toekomst toch verrommeld, kan het worden omzoomd met een haag. Voorgesteld wordt om aan de noordzijde in ieder geval een haag in te planten om het achtererf en evt. parkeerplaatsen aan het zicht te onttrekken.

De tweede ontsluiting voor het agrarisch bedrijf wordt op aangeven van de familie Groen vooralsnog gehandhaafd. Indien deze ontsluiting in de toekomst ook gebruikt gaat worden t.b.v. de nieuwe woning, dan dient deze met aandacht vorm te worden gegeven. De ontsluitingsweg hoort ondergeschikt te blijven aan de hoofdontsluiting, zonder opvallende poort of sierbestrating. De weg zal dan zo veel mogelijk aan de oostzijde van het perceel worden gelegd.

Voor de herinrichting van het erf worden verder enkele eenvoudige inrichtingsmaatregelen voorgesteld:

1. Het aanplanten van enkele hoogstam fruitbomen met tussenruimte van 7 meter en afstand tot de woning van circa 5 meter. Voor de aanplant wordt de bodem geschikt gemaakt en na aanplant wordt er niet meer met zware machines over gereden.
2. Het aanplanten van een solitair (bijv. notenboom) die de ruimte krijgt om te groeien, voor- en achtererf scheidt en het zicht op de moderne bedrijfsstallen maskeert.

Daarnaast worden enkele beheermaatregelen voorgesteld:

3. Om de gevel van de te verbouwen varkensschuur beter te kunnen zien, en als ensemble met de boerderij te kunnen ervaren, kunnen de onderste tak(ken) van de hoogstam fruitboom worden gesnoeid.
4. De overige sierbeplanting wordt teruggesnoeid en bij nieuwe assortimentskeuze wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.

Inrichting- en beheeradvies



Beheer essen- en elzensingels

De houtsingels aan de westzijde van het achtererf zijn doorgesloten en behoeven onderhoud. Gekozen wordt voor beheer als hakhout.

Dit is een vorm van beheer waarbij met tussenpozen het hout tot op kniehoogte gekapt wordt en de overblijvende stobben opnieuw uitlopen. De singel wordt idealiter eens in de 10 jaar afgezet. Een jaar na het afzetten heeft de elzensingel al weer een hoogte van 1,5 meter en na twee jaar 3 meter.

Het afzetten van een singel is ook goed voor singels die erg achterstallig onderhouden zijn. De singel krijgt hierdoor zijn vitaliteit terug en wordt weer mooi dicht van vorm.

Het vrijkomende snoeihout kan het best aan de randen in houtrillen worden verwerkt, of worden afgevoerd zodat de stobben in het licht weer goed kunnen uitlopen.

Om te voorkomen dat de bebouwing geheel in het zicht komt te liggen wordt het afzetten in fases gedaan. Een boom wordt afgezet, twee blijven staan, een boom wordt afgezet enz. Na 2 a 3 jaar worden de volgende bomen afgezet en na nog eens 2 a 3 jaar de laatste bomen. De variatie in de singel wordt hiermee ook sterk vergroot, wat een positieve uitwerking heeft op de fauna die in de singel leeft. De beste tijd voor snoeien is de winterperiode.

Aanleg en beheer hoogstamboomgaarden

Hoogstamfruitbomen ontwikkelen een brede kroon en kunnen bij voldoende ruimte en goed snoeionderhoud zeer oud worden.

Bij de aanleg van een boomgaard kan er rekening worden gehouden met de relatie tussen boomgaard, bebouwing en omgeving. Het gebruik van oude rassen is aan te bevelen omdat deze minder ziektegevoelig zijn en geen bestrijdingsmiddelen nodig hebben. Goed beheer na aanplant is belangrijk omdat de bomen anders minder vitaal worden en de fruitproductie stagneert. Indien gewenst bemesten met oude stalmest (zeker op zandgronden), dit zal dat de vitaliteit en productie van de bomen ten goede komen.

Het is raadzaam de plantspiegel (0,5 tot 1 meter vlak rondom de boom) de eerste twee tot drie jaar, na aanplant, min of meer vrij van diepwortelende grassen en kruiden te houden. Daarna moet de boom zichzelf kunnen redden. Gebruik geen bestrijdingsmiddelen.

Alle soorten van beplanting hebben gedurende het eerste groeiseizoenen, dus vanaf april tot met augustus, uw aandacht nodig gedurende de perioden waarin weinig of geen neerslag valt. U kunt dan, bij voorkeur in de avonduren, water geven. Het is het beste om dit 2-3 keer per week in een flinke hoeveelheid te doen. Wat ook helpt is om de plantspiegel te bedekken met een dunne laag compost of ander organisch materiaal. Dit beperkt de directe opwarming en uitdroging van de grond en werkt als een soort reflector.