

Erfadvies Barneveldsestraat 16 Scherpenzeel Gemeente Scherpenzeel



GELDERS
GENOOTSCHAP



Erfadvies Barneveldsestraat 16, Scherpenzeel Gemeente Scherpenzeel



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Familie Vlastuin

Contactpersoon gemeente Scherpenzeel

Dhr. W. Algra

Contactpersonen Gelders Genootschap

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Datum

Concept 1 augustus 2012

Definitief 3 december 2012

Inleiding

Situatie familie Vlastuin

Familie Vlastuin heeft het perceel aan de Barneveldsestraat 16 gekocht met het voornemen gebruik te maken van de regeling voor functieverandering op het perceel. Op het perceel aan de Barneveldsestraat 16 staat momenteel een groot aantal vervallen schuren en stallen. Het voornemen bestaat deze te slopen en ervoor een grote loods terug te bouwen ten behoeve van het veetransportbedrijf van de familie, genaamd Vlastrans.

Voorwaarden gemeente Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel heeft aangegeven in principe mee te willen werken, mits daarbij voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:

- In ruil voor de sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel (met uitzondering van zowel de aan de woning gebouwde deel als de zijbouw) mag er een nieuwe bedrijfshal worden gerealiseerd van 735m².
- De bedrijfshal en de geparkeerde vrachtauto's worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.
- De bestaande inrit van de bedrijfswoning komt te vervallen.
- Het nieuwe bouwblok wordt zo compact mogelijk gehouden. Aan de zuidzijde wordt de grens van het bouwblok ter hoogte van de bedrijfswoning gelegd. De bestaande bomenrij kan in oostelijke richting worden doorgetrokken. De parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers moeten binnen het bouwblok een plaats krijgen.
- De voorwaarden uit de 'beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' en het 'beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei' blijven onverkort van kracht.

Gemeente Scherpenzeel stuurt op kwaliteit bij functieveranderingen. Daarom heeft zij, in onderling overleg met familie Vlastuin, de ervenconsulent van Gelders Genootschap gevraagd een advies met uitgangspunten en randvoorwaarden voor de functieverandering op te stellen. De nadruk ligt daarbij op een goede landschappelijke inpassing.

Wensen van de initiatiefnemer

- Landschappelijk ingepast erf,
- Voorkomen van overlast van bedrijf voor buurtbewoners
- Zicht op omgeving bewaren
- Wens om sierwaarde in de toe te voegen beplanting.



Luchtfoto met erf aan de Barneveldsestraat 16. De woning met aanbouw blijft staan (blauw omlijnd), de overige bebouwing op het erf verdwijnt (rood omlijnd).

Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd vloeien voort uit het relevante beleid.

Regionaal beleid

Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

Het beeldkwaliteitsplan laat zien hoe functieveranderingsopgaven kunnen bijdragen aan een mooier landschap in de Gelderse Vallei.

Het erf aan de Barneveldsestraat 16 ligt in het deelgebied 'Jonge Heide en Broek-ontginningen'. In het rapport worden richtlijnen gegeven over de wijze waarop het nieuwe erf kan bijdragen aan versterking van dit landschap.

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP), gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg. September 2005.

In het rapport zijn de karakteristieken van de verschillende landschappen en de overgangsgebieden tussen de verschillende landschappen beschreven. Het hoofddoel van het LOP is het versterken, behouden en verbeteren van de landschappelijke identiteit en het groen-blauwe raamwerk.

Het erf van familie Vlastuin ligt aan de rand van het Heideontginningslandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door een tamelijk grootschalig en open beeld. Het is een rechtlijnig en doelmatig landschap. Aan de overzijde van de Barneveldsestraat begint het gebied dat is aangeduid als het Kampenlandschap. Dit kenmerkt zich door een fijnmazig patroon van forse landschapselementen.

Gemeentelijk beleid

- *Bestemmingsplan 2012 buitengebied Scherpenzeel (voorontwerp)*

Het perceel van familie Vlastuin heeft de bestemming:

Agrarisch - bedrijf, met de dubbelbestemming archeologische waarde 3.

Binnen de reconstructiewet valt het perceel in de verwevingszone.

Voor de functieverandering is een bestemmingswijziging vereist zodat de agrarische bestemming wordt vervangen door een bedrijfsbestemming.

- *Welstandsnota Scherpenzeel; vastgesteld 1-7-2004, Gewijzigd: 9 juli 2009*

Gebouwen langs de belangrijkste routes in het buitengebied, De Dreef en de Barneveldsestraat, zijn het visitekaartje van Scherpenzeel. Hier wordt bijzonder belang gehecht aan de welstandstoetsing.

Het erf van familie Vlastuin ligt volgens de Welstandsnota in het heideontginningslandschap. Voor de bebouwingscriteria in het heideontginningslandschap wordt verwezen naar pagina 59, paragraaf 6.3. van de welstandsnota.

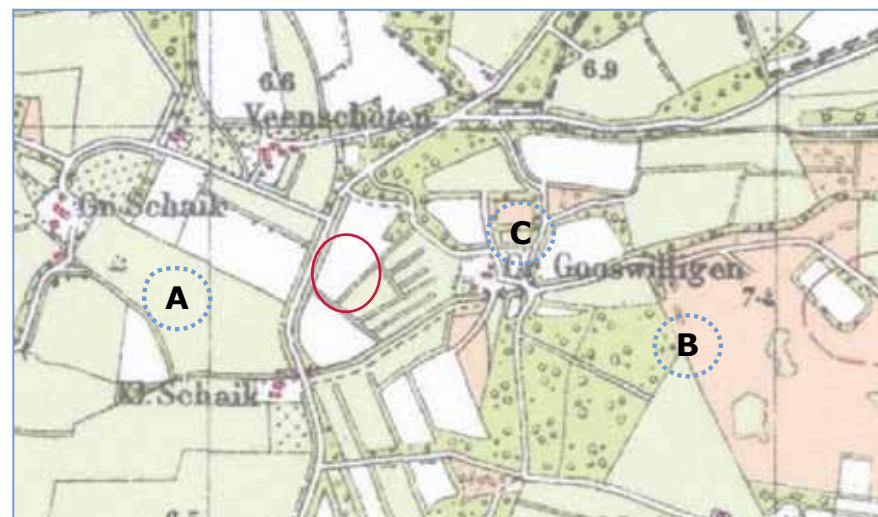
Huidige situatie

Landschap

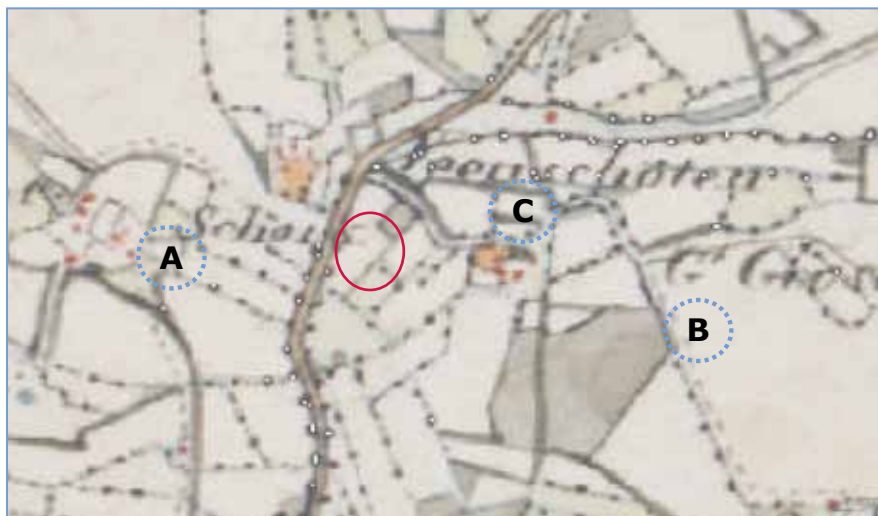
Het heideontginningslandschap aan weerszijden van de weg Gooswilligen is een door kampenlandschap omgeven gebied aan de noordoostkant van de gemeente Scherpenzeel.

Het heideontginningsgebied is ontgonnen vanaf de kaarsrechte, centrale weg, Gooswilligen. De bouwpercelen aan deze weg hebben voornamelijk een rechthoekige vorm. Op de kaarten uit de verschillende tijdsperiodes is te zien dat het heidegebied pas na 1930 is ontgonnen. Bij bestudering van de kaarten blijkt dat ook de kavels aan de oostzijde van de Barneveldsestraat nog net in het kampenlandschap liggen. Zo ook het erf van de familie Vlastuin. Deze kavels worden van oudsher begrensd door forse kavelbeplanting. De erven aan de Barneveldsestraat dateren nagenoeg allemaal van na 1950. Ten oosten van het erf van de familie Vlastuin ligt de boerderij 'Groot Gooswilligen'. Deze dateert van voor 1850. De kavelgrensbeplanting die bij deze bij de percelen van deze boerderij hoorden zijn gedeeltelijk nog aanwezig en beleefbaar vanaf het erf van familie Vlastuin.

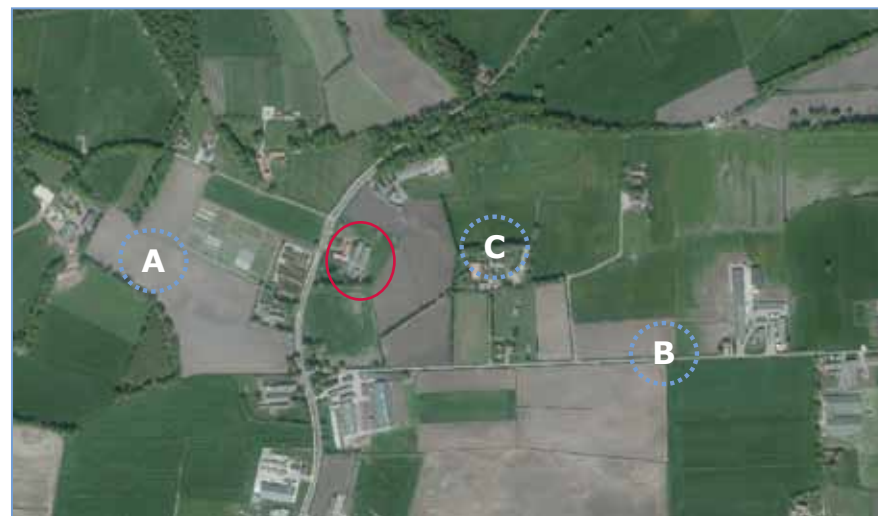
- A Kampenlandschap
- B Jong Heideontginningslandschap



Kaartbeeld ca. 1900



Kaartbeeld ca. 1850



Luchtfoto ca. 2000



Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- D De te behouden woning dateert uit de jaren '50.
- E Op het erf zijn twee brede ontsluitingen naar de weg aanwezig, deze zijn gelijkwaardig vormgegeven.
- F De te slopen schuren op het erf zijn erg vervallen en zijn inmiddels ook niet meer in gebruik. Alle schuren zullen worden afgebroken.
- G Aan de zuidzijde van de woning is langs de Barneveldsestraat waardevolle beplanting aanwezig. Deze ontnemt het zicht op het erf vanaf de weg.
- H Ook de kavelgrens aan de zuidzijde is voorzien van een waardevolle houtwal. Er staan vrij veel berken en populieren in, soorten die minder duurzaam zijn.
- I In de tuin aan de voorzijde staat een aantal forse bomen die belangrijk zijn voor de beleving van een groen erf vanaf de Barneveldseweg.
- J Vanaf de deel van de boerderij loopt de huidige verharding naar de achterzijde van het erf. Hier vandaan is een prachtig zicht richting het landbouwland ten oosten van het erf.
- K Vanaf de noordzijde ligt het erf vrij kaal in het landschap. Deze kavelgrens is nauwelijks beplant. Wel is er inmiddels een grondwal op de kavelgrens aangelegd. De beplanting erop ontbreekt nog.



Huidige situatie



Foto 1: De te behouden woning met aanbouw uit de jaren 50 van de vorige eeuw vanaf de noordzijde. Er is al veel verharding aanwezig, een mix tussen halfverharding en betonklinkers.

Foto 2: Vanaf de deel is er mooi uitzicht op de landbouwgrond achter (ten oosten van) het erf.

Foto 3: Langs de Barneveldsestraat staat al een aanzet voor een houtwal.

Foto 4: De ruimte tot aan de houtwal aan de zuidzijde is beperkt.

Foto 5: De houtwal aan de zuidzijde ontnemt het zicht op het erf vanaf de weg, er staan wat minder duurzame boomsoorten in, als berk en populier.



Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A** De bestaande woonbebouwing en garage blijven behouden. De woning vormt het hoofdgebouw op het erf. Rondom de woning is de beplanting verzorgd en gelaagd. Hagen langs de voortuin zorgen voor gelaagdheid in de beplanting van het erf, evenals struiken en bomen meer achter op het erf dit doen. Voor de oude garagedeuren komt geen beplanting. De verharding loopt door tot aan de gevels.
- B** De oprit direct naast de woning wordt teruggebracht tot de maximale breedte van een voetpad, of in z'n geheel verwijderd.
- C + D** Vanaf de Barneveldsestraat mag de wederopbouwboerderij in het zicht liggen. De nieuwe loods is meer uit het zicht onttrokken, deze hoeft echter niet geheel weggeplant te worden. Een afwisseling van bomen en struikvormers op de grondwal naast de loods zorgt voor een beeld waarin beplanting en bebouwing in evenwicht zijn.
- E** Langs de Barneveldsestraat is de kavelgrens reeds voorzien van een houtsingel. De houtsingel is semi-transparant, en behoort tot het robuuste raamwerk van beplanting rondom het erf. Soms kan je door de singel heen kijken, maar op de meeste plekken niet. In de houtsingel staan nogal wat Populieren die een vrij korte levensduur hebben. Het is belangrijk dat als deze op den duur verdwijnen het beeld van de houtsingel blijft bestaan. Geadviseerd wordt de houtwal aan te vullen met een duurzamere soort zoals de zomer- of wintereik. Deze zijn groot op het moment dat de populieren 'op' zijn en verwijderd moeten worden.
- F** Voor de houtwal langs kavelgrens aan de zuidzijde geldt

hetzelfde principe als voor de houtsingel langs de weg.

Aanvullen met eiken om de duurzaamheid van de houtwal te waarborgen. Om de sierwaarde van de houtwal te verhogen (wens familie Vlastuin) kunnen inheemse soorten met sierwaarde toegevoegd. Soorten daarvoor zijn Gelderse Roos, Hondсроos, Lijsterbes en Vlier. In het robuuste raamwerk rondom de kavel, dat ervoor zorgt dat het erf in de omgeving past, horen geen exoten thuis. Zie ook afbeelding 2.

G Aan de achterzijde van de kavel kan de houtwal overgaan in wat lagere beplanting zodat er zicht vanaf het erf op de omgeving ontstaat. Door hier struikvormers te planten als Hondсроos, Gelderse roos en vlier, blijft de hoogte van de beplanting beperkt en ontstaat er zicht naar de directe omgeving van het erf.

H Aan de achterzijde, in het verlengde van de parkeerplaats wordt hoge beplanting in de vorm van een bosje met onderbeplanting geadviseerd. Hier is het belangrijk dat het transportbedrijf uit het zicht wordt gehouden vanuit de omgeving.

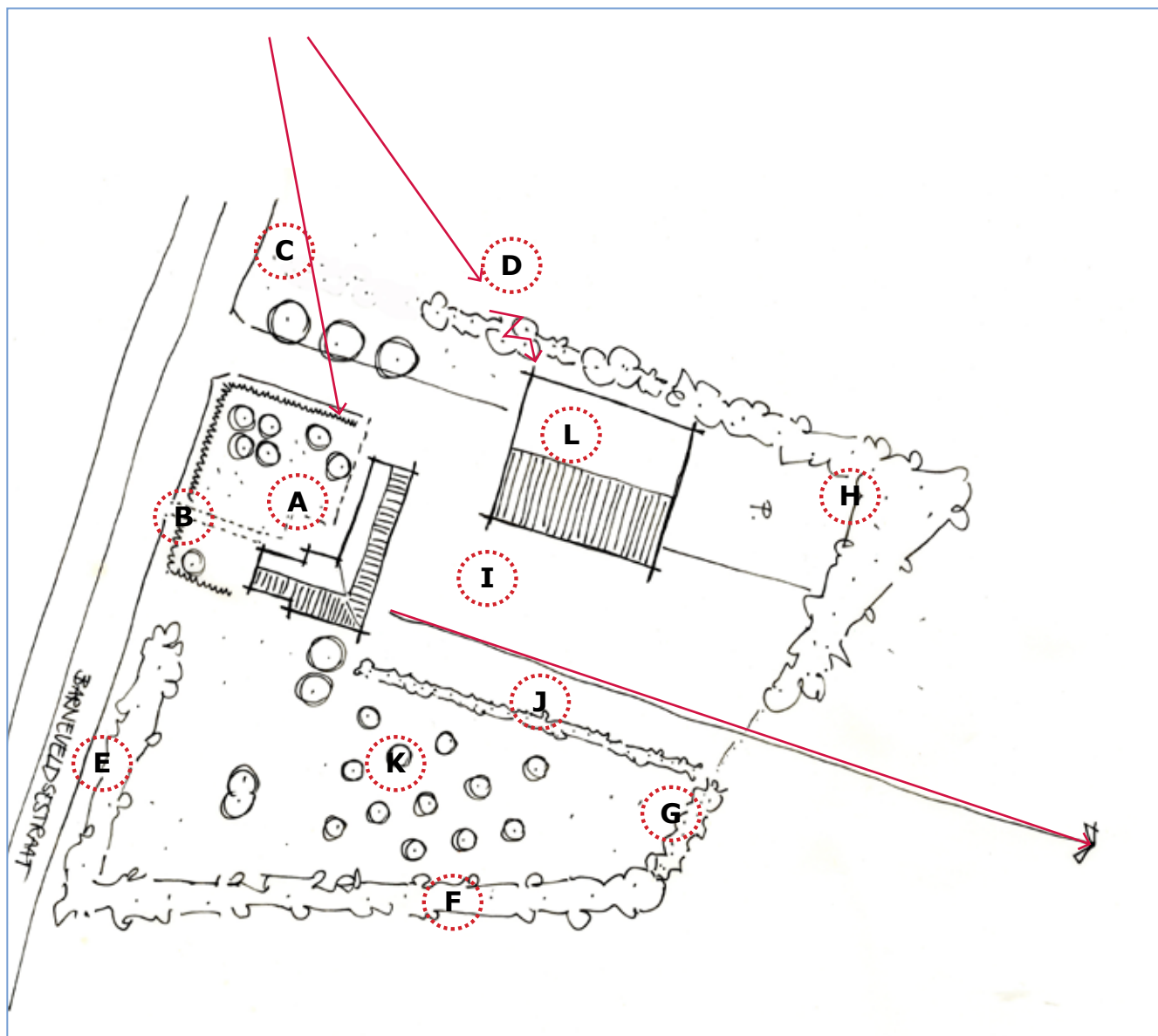
I Voor het bedrijf is een functionele verharding een vereiste. Geadviseerd wordt om de verharding zo minimaal mogelijk in oppervlak te houden. Functionaliteit blijft daarbij wel voorop staan. Ook met verlichting op het bedrijf dient terughoudend om gegaan te worden. Gebruik indien noodzakelijk alleen verlichting laag bij de grond, zodat vanuit de omgeving zo min mogelijk licht wordt gezien.

J Tussen de verharding en de weide met boomgaard wordt een haag geadviseerd. Deze vormt de scheiding tussen woon en werkfunctie. Ten zuiden van de haag komt geen verharding. Geadviseerd wordt een losse haag als begrenzing van de verharding aan te planten. Omdat deze binnen het robuuste raamwerk rondom de kavel ligt, kan hier gekozen worden voor soorten met sierwaarde. Geadviseerd wordt soorten te gebruiken die van oudsher op erven in de omgeving voorkwamen zoals vlinderstruik, boerenjasmijn, sering etc.

K De weide schuin achter de woning kan ingeplant worden met hoogstamfruit.

L De nieuwe loods wordt passend binnen de randvoorwaarden uit de welstandsnota vormgegeven.

Advies



Schets



Afbeelding 2

- 1 Robuust raamwerk t.b.v. landschappelijke inpassing: inheemse soorten als: Eik, Ruwe berk, Lijsterbes, Hazelaar, Gelderse Roos, Hondсроos, Vlier.
- 2 In de hoogstamboomgaard kunnen peer, appel, pruim, noot en kers in rijen geplant worden.
- 3 Voor de haag in de voortuin bijvoorbeeld Liguster, Beuk of Haagbeuk.
- 4 De losse haag op de overgang van verharding en weiland/boomgaard kunnen Vlinderstruiken, Boerenjasmijn, Sering e.d. geplant worden.
- 5 De Bomen langs de toegangsweg van het erf kunnen Kastanjes, Lindes of Eiken zijn.



Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van sober vormgegeven bebouwing met donkere kleur



Voorbeelden van houtwal en soorten die eraan kunnen worden toegevoegd voor sierwaarde zoals Gelderse Roos, Hondсроos, Lijsterbes en Meidoorn.



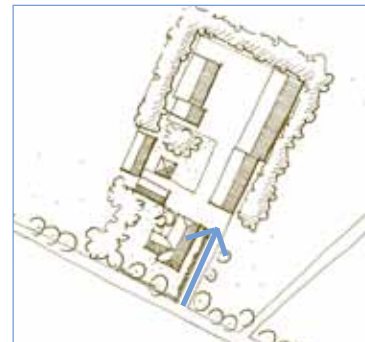
Soorten voor rinde de woning, in de siertuin, langs de oprijt, in de boomgaard

Bijlage: De erf-principes

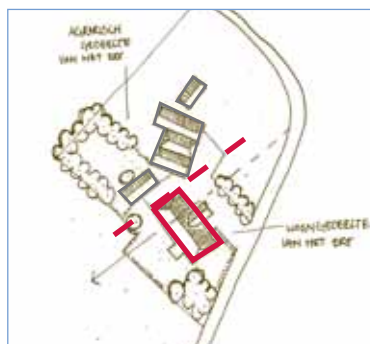
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



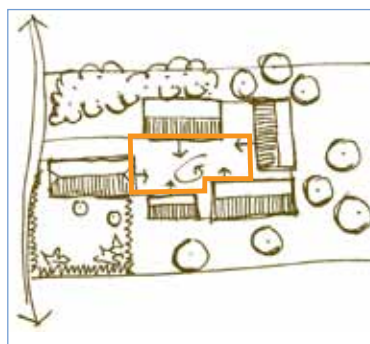
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

