

Voskuilerdijk 36 Woudenberg

Opgave

Op het perceel aan de Voskuilerdijk 36 te Woudenberg rust een agrarische bestemming met een intensieve veehouderij aanduiding. De eigenaar wil zijn agrarische bestemming omzetten naar een bedrijfsbestemming.

Bij een transformatie van agrarisch naar bedrijfsdoeleinden schrijft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) een sloopis van minimaal 50% voor. Afwijken van de sloopis is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteiten. Mede op basis van dit advies kan de gemeente een afweging maken om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Ontstaansgeschiedenis

De Gelderse Vallei is de laagte die in de voorlaatste IJstijd (Saalien) door opgestuwd landsijs is ontstaan tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De Gelderse Vallei loopt geleidelijk af richting het noorden. Tussen het grillige patroon van dekzandruggen liggen de oost-west lopende laagtes van de laaglandbeken. De Utrechtse Heuvelrug blokkeerde een vrije afwatering naar het westen, waardoor alle beken naar hetzelfde lage punt werden gedwongen en uiteindelijk via de Luntersche en Barneveldsche Beek in de Eem uitkwamen. Ten oosten van de Utrechtse Heuvelrug was het gebied door de slechte afwatering lange tijd zo nat, dat hoogveen tot ontwikkeling kwam. Tot in de vroege Middeleeuwen waren deze veengebieden begroeid met grote moerasbossen. Namen als Woudenberg en Renswoude verwijzen hiernaar.

Vanaf de 11e eeuw werden de hogere dekzandruggen rondom de waterlopen van het bekenstelsel in cultuur genomen. Er ontstonden geen echte dorpen, maar wel een patroon van verspreid liggende boerderijen met omringd bouwland. De ontginningen voltrokken zich individueel, waardoor een mozaïek vormig kavelpatroon ontstond. Lagere en nattere gebieden werden door middel van systematische copeontginning in cultuur gebracht.

Op de geomorfologische kaart is te zien dat het Buurtschap Voskuilen op zo'n dekzandrug ligt. In de 12e en 13e eeuw werd het gebied Voskuilen ontgonnen. Daarbij werd de Voskuilerweg aangelegd als ontginningsas. Er heeft zich in de loop der tijd een open boerderijlint ontwikkeld, voornamelijk aan de westzijde van de weg. De Voskuilerdijk is een kade uit de periode 1000 jaar na Chr. en ligt haaks op de Voskuilerweg. (Bron: Tastbare tijd, Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht.

Het erf

Het oorspronkelijke erf ligt ten zuiden van het huidige erf. Dit is te zien op de miniatuurkaart van 1811-1832. Het oorspronkelijke erf ligt als schakel in het landschap, tussen de 'kamp' (met beplanting omringd bouwland), de woeste grond en de

hooi- en weilanden. De Voskuilerdijk lag over de langgerekte woeste gronden van buurtschap Voskuilen naar boerderij Groot Donkelaar. Herkenbaar zijn de noord-zuid houtwallen die de woeste gronden doorsnijden ter hoogte van het erf. Na WOII is de oude boerderij verplaatst richting de Voskuilerdijk. De wederopbouwboerderij staat haaks op de Voskuilerdijk, in plaats van de kavelrichting. De laatste 20 jaar is het erf explosief gegroeid door de intensivering van de landbouw. De zuidkant van het perceel grenst aan de Nattegatsloot.

Kwaliteiten van het landschap:

- De kernkwaliteit is de gevarieerdheid in kleinschaligheid: Het half open landschap bestaat uit vele (gedeeltelijk) omkaderde kavels, die samen een aaneenschakeling van ruimtes vormen. De grote afwisseling in vorm en maat van ruimtes zorgen voor een labyrintisch effect.
- Verspreide boerenerven en buurtschappen ingebed in opgaande beplanting.
- Steeds van richting veranderende wegen met wisselen perspectief, voornamelijk aangeplant met eik.
-

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Inleveren van de intensieve veehouderij aanduiding.
- Het erfsilhouet aan de west- en zuidkant vergroenen, zodat alle zijden van het erf een groene overgang naar het landschap hebben.
- Het scala aan beplantingselementen vergroten: meer diversiteit in landschapselementen.
- Het karakter van de dijk, als losliggend element in het landschap versterken, door de sloot en laanbeplanting langs de weg te continueren.
- Onderdeel uitmaken van het informeel netwerk van onverharde wegen en paden, als onderdeel van recreatieve routes
- De kavelrichting van het perceel versterken om de variatie in richting en kavelgrootte te versterken.
- De picturale inscenering van het landschap versterken door het zicht af te wisselen: geblokkeerd zich e richtingverandering van blikveld vanaf de weg.
- Ecologische oevers langs beken variëren in breedte, poelen als plekken langs de beek
- De ecologische oevers langs gegraven water hebben een continue breedte.
- Kavelranden inzetten voor intensiever groen raamwerk.



1880 bron:www.topotijdreis.nl

1910 bron:www.topotijdreis.nl

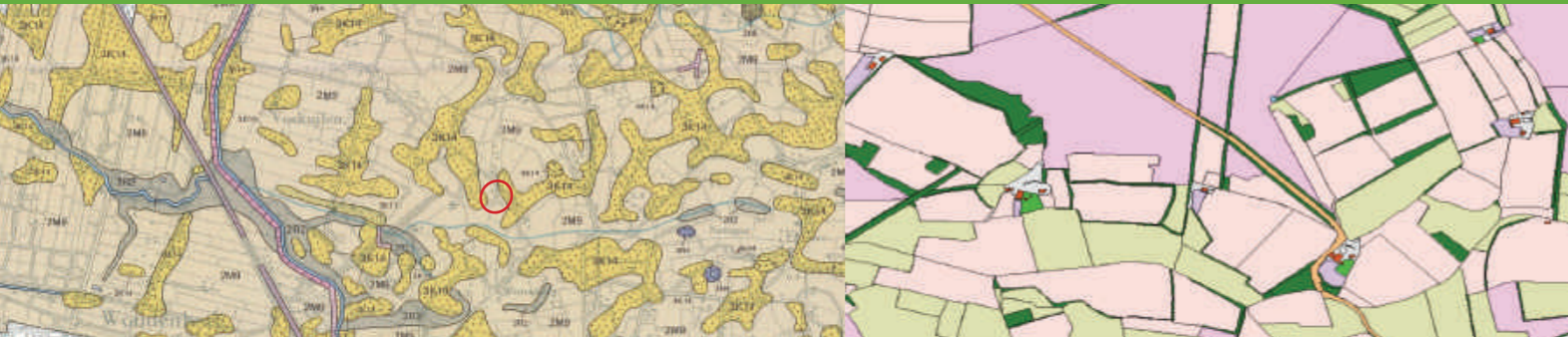
1960 bron:www.topotijdreis.nl



1970 bron:www.topotijdreis.nl

2020 bron:www.topotijdreis.nl

2018 bron:www.topotijdreis.nl



bron: geomorfologische kaart; 3K14 dekzandrug, 2M9 vlakte van ten dele overspoeld dekzand

1811 minuutkaart bron:www.hisgis.nl



De Voskuilerdijk is een kade in het landschap



De huidige opslag en de biogas installatie is zichtbaar vanaf de Voskuilerdijk. Door het bestaande bos uit te breiden, aan de zuidkant van het erf, wordt dit aan het zicht onttrokken.

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

MOOISTICHT



Project
Datum:
Locatie:
In opdracht van:
Ervenconsulenten:

Functieverandering
juni 2020
Voskuilerdijk 36 Woudenberg
Gerco van ingen, Landborg
Jolanda van Looij, Rob Hendriks



Door het slopen van de twee oude schuren, ontstaat er ruimte om bouwen aan het landschap en het erfsilhouet.



Bestaande situatie in groter verband



nieuwe situatie in groter verband



Randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit

Conclusie

Het Ervenconsulentschap staat positief tegenover de functieverandering van intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming, omdat deze transformatie de mogelijkheid biedt om een ruimtelijke kwaliteitswinst voor het landschap te realiseren.

De kwaliteitswinst die gerealiseerd wordt bestaat uit de combinatie van:

- Sloop van twee (verouderde)bedrijfsgebouwen en een romleyloods (circa 1.200m²).
- Natuurontwikkeling bestaande uit 12.500 m² flora- en faunarijk grasland, 2650 m² bos en 550 m² natuurvriendelijke oever.
- Versterking van de kernkwaliteit 'rijk gevarieerde kleinschaligheid' door de diversiteit aan landschapselementen, zoals een bomenrij, een boomgaard, scheerheg en knotbomen.
- Het accentueren van de historisch markante verkaveling: een langwerpige strook binnen het mozaïek van de kavelstructuur.
- Het toegankelijk maken van een wandelroute binnen het bestaande netwerk.

Deze transformatie versterkt de diversiteit van de maat en vorm van het half open landschap. De nieuwe beplanting draagt bij aan het vergroenen van het erfsilhouet, zodat de balans tussen bebouwing en beplanting rond het hele erf in balans is. Deze verbeteringen van de beeldkwaliteit en ruimtelijke kenmerken kunnen door het wandelpad juist op deze plek van grote betekenis zijn. Op basis van dit advies kan de gemeente de afweging maken of deze kwaliteitswinst voldoende is voor de extra functionele mogelijkheden die de initiatiefnemer vraagt.

De onderstaande randvoorwaarden zijn van belang om tot een goede landschappelijke inpassing met een extra ruimtelijke kwaliteitswinst te komen. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plan-uitwerkingen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

De initiatiefnemer heeft de wens om een aanbouw te plaatsen tussen de boerderij en het bijgebouw. Wanneer deze aanbouw gerealiseerd is, kan huidige oprit niet meer worden verplaatst. Wij adviseren om de huidige oprit dusdanig te versmallen en informeel in te richten, zodat beoogde kwaliteitswinst van de groene overgang van boerderij-tuin-boomgaard-landschap alsnog wordt gerealiseerd.

Landschap

- Door het slopen van de twee verouderde schuren ontstaat er ruimte om de overige schuren goed landschappelijk in te passen door uitbreiden van het bos aan de zuidkant van het erf en het aanplanten van een boomgaard aan de westzijde.
- De historische ontginningsstructuur ruimtelijk te accentueren door verschillende landschapselementen aan te planten of uit te breiden. De oriëntatie van de boerderij op de Voskuilerdijk wordt hierdoor minder formeel.
- Versterk het karakter van de (Voskuiler)dijk door de sloot langs de dijk door te trekken, tussen de dijk en de boerderij. Hierdoor komt de boerderij los van de weg te liggen.
- Breng een zonering aan op het perceel: Een besloten deel met het erf en de verschillende landschapselementen en een open deel met het lager gelegen weiland.
- Ontwikkel een natuurstrook langs de greppels en beek. Mogelijk in te zetten voor waterberging.

Erf

- Maak een compact bebouwingscluster door het erf te verkleinen en de vrijkomende grond landschappelijk in te richten. Gebruik een landschapselement, zoals bijvoorbeeld een struweelhaag of scheerheg als grens tussen tuin en boomgaard.
- Maak qua rijbewegingen een duidelijk onderscheid tussen het woongedeelte en het werkgerelateerde van het erf. Zodat de verharding bij het woongedeelte tot het minimum beperkt kan worden.
- Door de inrit te verplaatsen ontstaat er een groene overgang van boerderij-tuin-boomgaard-landschap. Dit is een enorme kwaliteitswinst voor de woning én het landschap! Helaas is dit door de geplande aanbouw tussen boerderij en bijgebouw niet mogelijk. Alternatief is het westelijk deel van het erfpad te verwijderen, zodat er een maximale breedte van 3,5 meter erfpad overblijft.
- Parkeren binnen het erf, uit het zicht van de straat. Niet op het voorerf of landschap.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoever, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen, autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel bij hoogstamfruit en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- Het kappen, kandalaberen of extreme snoei van bomen ten behoeve van zonnepanelen is niet toegestaan.



Aanpassing naar aanleiding van de aanbouw.