NIEUWE ZANDWEG 20 LINSCHOTEN

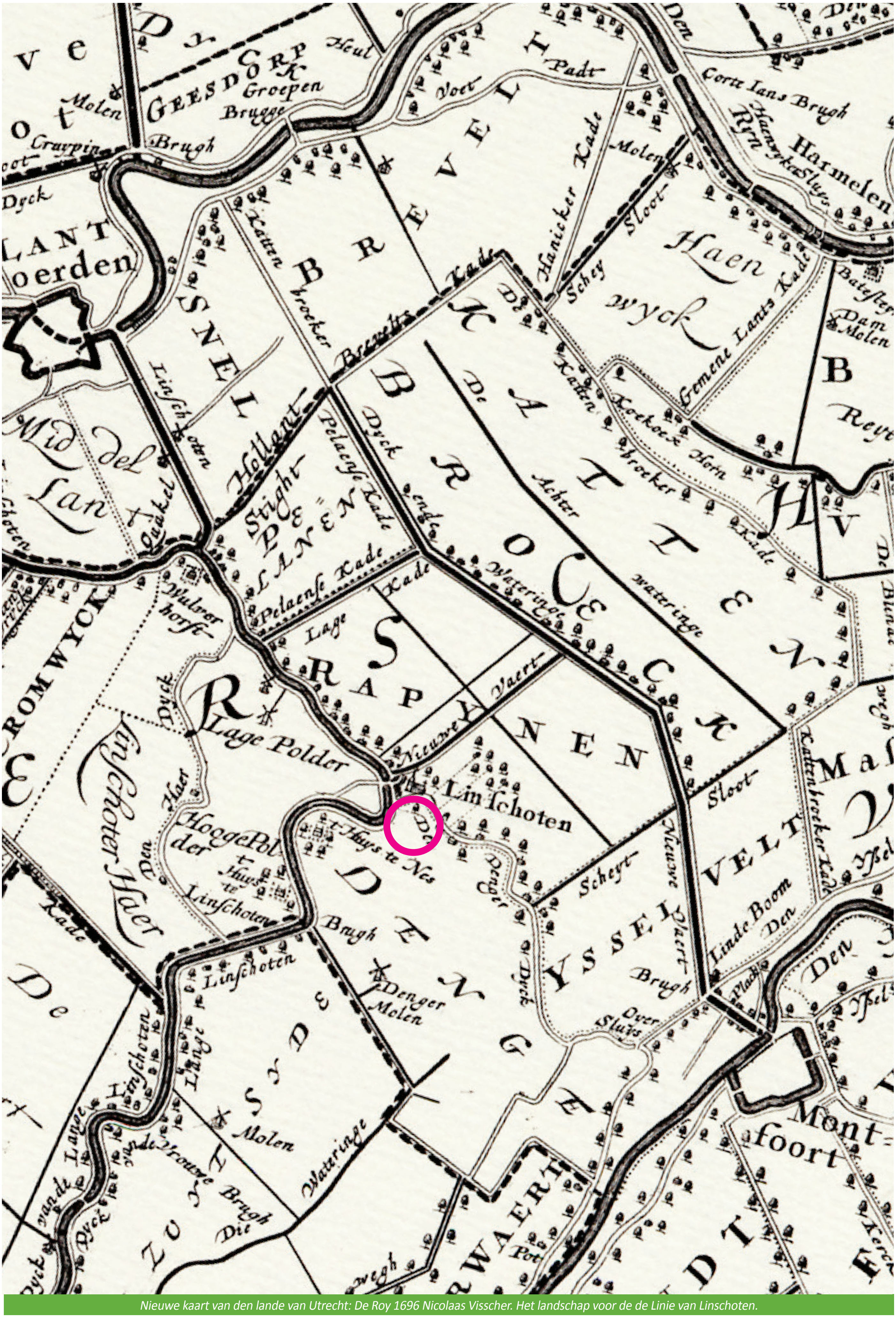
MOOISTICHT

INHOUDSOPGAVE

Opgave	3
Analyse	5
Kwaliteiten en kansen	7
Randvoorwaarden ruimtelijke kwaliteit	11

OPGAVE

De 19e eeuwse boerderij Veldzicht wordt herontwikkeld. De agrarische bestemming wijzigt daarbij naar wonen. Verder wordt, in ruil voor de sloop van de voormalig agrarische bebouwing, een extra woonbestemming aan het perceel toegevoegd. Voor u ligt het advies voor de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. Deze landschappelijke inpassing is tot stand gekomen door middel van een analyse, beschrijving van de huidige kwaliteiten en de kansen tot kwaliteitsverbetering. Tot slot worden de randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing beschreven.



Nieuwe kaart van den lande van Utrecht: De Roy 1696 Nicolaas Visscher. Het landschap voor de de Linie van Linschoten.

ANALYSE

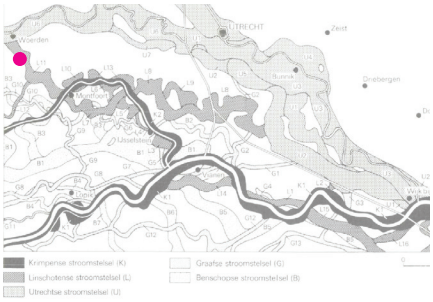
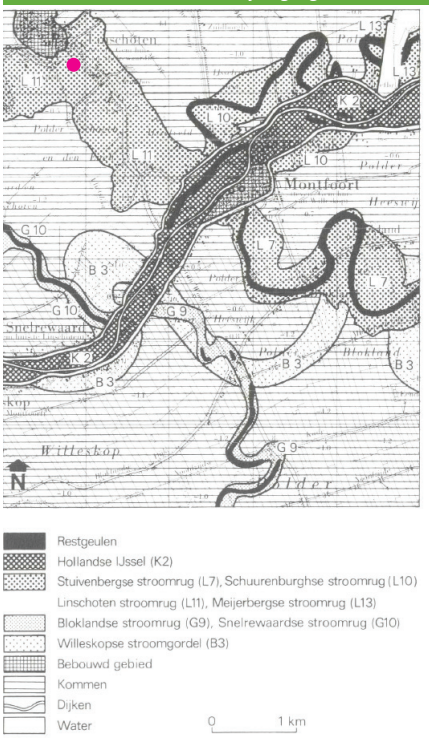
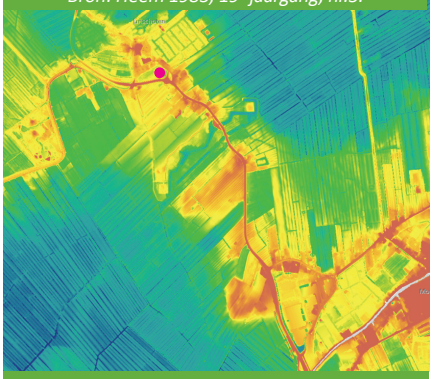


Fig. 6) Ligging van de stroomgordels in Zuid-Utrecht.

Bron: Heem 1983, 19e jaargang, nr.3.



Bron: Heem 1983, 19e jaargang, nr.3.



Bron: www.ahn.nl

Bron: www.linschoten.nu

Ontstaansgeschiedenis

Het landschap in de omgeving van Linschoten maakte een zeer lange tijd deel uit van een groot gebied, waar de Rijn zijn afzettingen heeft gedeponeerd. Voordat de Rijn bedijkt werd, bestonden er vele zijtakken, zie zich kronkelend een weg baanden door een moerasgebied, dat zich uitstrekte van Utrecht tot de Noordzee en van Amsterdam tot Dordrecht. De rivieren vervoerden in hun bedding grind, zand en klei. Bij iedere overstroming werd een deel van het vervoerde materiaal afgezet. Het grofste materiaal (grind en grof zand) bleef achter op de bodem van de rivierbedding, terwijl het fijnere materiaal (fijn zand, zavel) werd afgezet op de oevers, direct naast de rivierbedding, waar de stroomsnelheid sterk werd afgeremd door de aanwezige begroeiing. Op grotere afstand van de rivierbedding werd in vrijwel stilstaand water het fijnste materiaal (klei) afgezet. De oevers werden door de regelmatige optredende overstromingen sterk opgehoogd, waardoor langs de rivierbedding zogenaamde oeverwallen ontstonden.
De stroomgordels die in de laatste 3000 zijn ontstaan zijn nog nauwelijks met jongere afzettingen bedekt geraakt en zijn daardoor nog steeds als hogere ruggen in het landschap zichtbaar. Men spreekt dan van stroomruggen. Soms zijn in een stroomrug nog restanten van de vroegere rivierbedding te herkennen, als een zogenaamde restgeul.
In de omgeving van Montfoort/Linschoten komen stroomgordels voor van verschillende ouderdom. De oudste stroomgordel is de Benschopse en Willeskopse stroomgordel die omstreeks 6000 jaar geleden werd gevormd. Nadat de bedding van de Bloklandse stroomrug (4500 jaar geleden) was verland, ontstonden omstreeks 4000 jaar geleden de Stuivenbergse stroomrug (L7) en de Schuurenburghse stroomrug (L10), de Linschoter stroomrug (L11) en wat later de Meijerbergse stroomrug (L13).
De restgeul van de Stuivenbergse stroomrug is nog zeer goed in het landschap te volgen: een 30 meter brede en 0,6 meter diepe laagte. In de Linschoter stroomrug is geen restgeul meer te vinden. Waarschijnlijk ligt de restgeul onder de weg van Montfoort naar Woerden (bron: Heem 1983 19e jaargang nr. 3).
De Linschoter stroomrug steekt boven het omringende landschap uit. Tussen Montfoort en het dorp Linschoten heet de stroomrug de Engh en heeft een onregelmatige blokverkaveling. Dit wijst op een zeer oud akkerbouwgebied (bron: kwaliteitsgids Groene Hart, Provincie Utrecht). Het microreliëf is te zien op de AHN viewer.

Tot in de 10e eeuw lagen de hoofdzakelijke agrarische nederzettingen uitsluitend op de hoger gelegen stroomruggen. De stroomruggen hadden een onregelmatige blokverkaveling. De kommen vormden een ontoegankelijke wildernis. Ongeveer gelijktijdig met de bedijking kwam hierin een drastische verandering, doordat de grote, laaggelegen kommen in blokken voor systematische ontginning werden uitgegeven door de bisschop van Utrecht en de graaf van Holland. Deze ontginningen, die bekend staan als cope-ontginningen, hebben een karakteristieke verkavelingspatroon opgeleverd, dat nu nog het Westnederlandse veengebied beheerst.
De ontginning vond plaats vanuit een ontginningsbasis (een weg op een stroomrug, rivier(dijk) of gegraven wetering). De kavels zijn begrensd door sloten, welke steeds loodrecht staan op de gegraven wetering, die dienst deden als ontginningsbasis (bron: Heem 1983 19e jaargang nr. 3).

Linie van Linschoten

De Linie van Linschoten werd in 1792 aangelegd als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie en in 1796 omgewerkt tot een liniewal met drie bastions. Op de hoogtekaart is goed te zien hoe de linie precies de breedte van de hogere, en de dus niet te inunderen stroomrug beslaat. De zuidzijde, van waaruit de Franse vijand verwacht werd, heeft men destijds afgegraven voor het maken van een natte gracht. In 1840 werd het aardwerk geëgaliseerd, maar de contouren in het huidige Schansbos zijn nog steeds zichtbaar. Op de voorgrond is het vierkante bastion met een restant van de gracht, gevoed door de Vlietsloot, te zien. (bron: Militair erfgoed provincie Utrecht)

Rijksmonument boerderij Veldzicht (bron: RCE beeldbank, juni 1972 a.J. van der Wal.

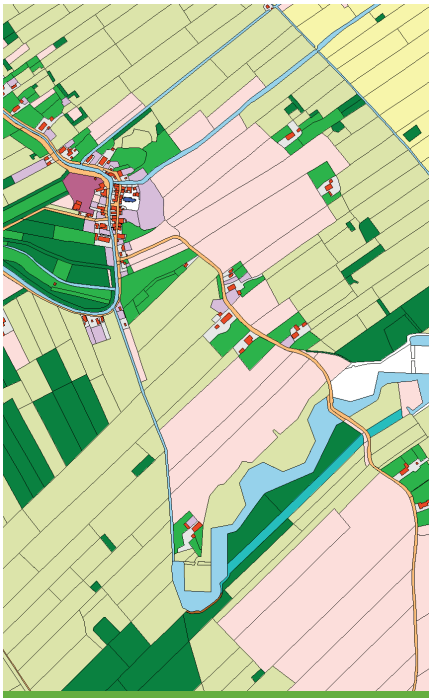
De zonering voorerf - ensemble - achtererf is vanuit deze overhoekse vista beleefbaar, maar kan nog versterkt worden.

Oude ontginningssloot nauwelijks meer herkenbaar. Erf is in de loop der tijd 'uitgedijd', waardoor de richting van het landschap minder herkenbaar is geworden.

De huiskavel, ontgonnen vanaf de Nieuwe Zandweg liep tot aan de Vlietsloot, maar is door de komst van de M.A. Reinaldaweg doorsneden.

Luchtfoto 1950 bron: Provincie Utrecht

Karakteristieke schuur was in de jaren '50 (bouwjaar?) al onderdeel van het ensemble.
De schuur staat haaks op de ontginningsrichting, parallel aan het voorhuis. Bron: Arco Architecten.



Bron: www.hisgis.nl

Nieuwe zandweg

Al in de achttiende eeuw was er een wegverbinding tussen het stadje Montfoort en het dorp Linschoten. Deze verbinding bestond uit een drassige kleiweg, die in de natte seizoenen niet begaanbaar was. Vervoer tussen deze twee plaatsen was met paard en wagen of koets niet mogelijk. Voor voetgangers was in die tijd wel een voorziening, namelijk een laag zand. In 1820 kwam het voorstel om de oude kleiweg tussen Linschoten en Montfoort te verbeteren en te bezanden tot de Nieuwe Zandweg. Vanaf 1822 werd er tol geheven op de Nieuwe Zandweg. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden de meeste Rijkstollen in Nederland opgeheven. Eén van de redenen hiervoor was, dat tolheffing op wegen de economische ontwikkeling van dorpen en steden belemmerde. Veel mensen vonden ook dat tolheffing een verouderd en lastig systeem was geworden en dat leidde weer tot acties om ook particuliere tollen uit de wereld te helpen (bron: Heem 1995, jaargang 2, nr. 2). De nieuwe zandweg werd in 1912 verhard en in 1932 geteerd (bron: infrastructuur provincie Utrecht).

Boerderij Veldzicht

Boerderij Veldzicht is een 19e eeuwse boerderij, opgetrokken in baksteen met dwars voor de -gemoderniseerde- stal geplaatst woonhuis onder pannen zadeldak met gesneden windveren en daklijsten. De ingang van het woongedeelte is in de rechter zijgevel met eenvoudige omlijsting. De deur heeft een gietijzeren roostervulling en een levensboom in het bovenlicht. Rechts is de opkamer die onderkelderd is. In de zijgevels zijn zesruitsschuifvensters met luiken. De boerderij is een rijksmonument (bron: monumentenregister)

Het erfensemble bestaat uit de boerderij, waarvan het woonhuis haaks op de stal staat, de hooiberg en een oude schuur. De oude schuur staat, net zo als het voorhuis, haaks op de ontginningsstructuur. In de loop der tijd is het erf uitgebreid met allerlei kleine schuurtjes en stalletjes. Hierdoor zijn delen van sloten gedempt, waardoor de oorspronkelijke opzet van de boerderij en het landschap minder herkenbaar zijn geworden.

Voorhuis, met moestuin, staat haaks op de weg.

Erfpad

De deel van de boerderij. Bron: Arco Architecten.

De hooiberg, onderdeel van het ensemble Bron: Arco Architecten.

KWALITEITEN EN KANSEN

Kwaliteiten van het landschap

- De boerderij ligt op de `Linschoter stroomrug' op de overgang naar het lager gelegen komgebied. Dit reliëf is nog herkenbaar in het landschap.
- De ontginning is van de Nieuwe Zandweg naar de Vlietsloot, maar is door de komst van M.A. Reinaldaweg doorsneden.
- Het erf speelt een cruciale rol in de agrarische beleving van het veenweidelandschap, voor alle omliggende woningen.

Kwaliteiten op het erf

- Grote moestuin op het voorerf.
- Het erfensemble bestaande uit de monumentale boerderij, de hooiberg met de roeden en de karakteristieke schuur.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- Gaaf ensemble bestaande uit eenvoudige volumes en een heel heldere, functionele opzet. Er zijn geen dakkapellen of andere storende toevoegingen aan de oorspronkelijke bebouwing.
- Alle bebouwing is gebiedseigen en typerend voor boerderijen in dit gebied. Aan elk gebouw op zichzelf is de functie die het vervulde afleesbaar.
- Rijker, maar ingetogen woonhuis met stijlkenmerken en details die aansluiten bij de bouwtijd.

Kansen voor kwaliteitsverbetering

- De oude ontginningsstructuur van de nieuwe zandweg dusdanig te versterken dat de ruimtelijke structuur van de M.A. Reinaldaweg ondergeschikt wordt.
- Het slopen van de kleine schuurtjes en stalletjes buiten de oorspronkelijke huiskavel.
- Het verwijderen van de erfontsluiting via de M.A. Reinaldaweg.
- De gedempte sloten weer ontdempen.

Bestaande situatie:
Het erf speelt een cruciale rol in de agrarische beleving van het veenweidelandschap, voor alle omliggende woningen.

Toekomstige situatie:
Door het ensemble van bebouwing terug te brengen tot een helder erfensemble (boerderij met voorhuis, hooiberg met roeden en een schuur), de ontginngingstructuur te herstellen (ondempen van de gedempte sloten) en de lengterichting van de ontginning te versterken (beplanting voorerf, beplanting achtererf en hoogstamboomgaard), vormt de locatie een krachtige ruimtelijk eenheid met een agrarisch uitstraling. Hierdoor wordt de doorsnijding (van de M.A. Reinaldaweg) van het landschap ondergeschikt.

Richting van het landschap.

Zichtlijnen vanuit woningen en overhoekse vista's.

Zichtlijnen vanuit het erf naar het landschap.

Toekomstige situatie

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de herbestemming van het Rijksmonument, wanneer deze gekoppeld zijn aan kwaliteitsverbeteringen voor het erf, landschapsstructuur en beplanting.
Dit boerenerf en de bijbehorende huiskavel is aan alle kanten omringd door later toegevoegde woningen en een bovenlokale verbindingsweg. Daardoor is het boerenerf afgesneden geraakt van het oorspronkelijke landschap. Maar ook - juist daardoor - heeft dit boerenerf het in zich om een mooi beeldmerk te worden van het voormalige agrarische gebruik van dit landschap, dicht bij het dorp Linschoten. De herontwikkeling met aandacht voor het zichtbaar maken van de de landschaps- en cultuurhistorie kan hierdoor extra publieke betekenis krijgen. Ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient aan de onderstaande randvoorwaarden worden voldaan. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de opzet, waarin de relevante aspecten zijn opgenomen.

Landschap

- Versterk de oude ontginningsstructuur door het erf te versmallen tot op de oorspronkelijke kavel.
- Versterk de oude ontginningsstructuur door de gedempte sloten te ontdempen.
- Versterk de oude ontginningsstructuur door de lengterichting met beplanting te accentueren, maar met behoud van doorzichten.
- Versterk de oude ontginningsstructuur door de erfontsluiting via de M.A. Reinaldaweg op te heffen (indien nodig, behoud inrit voor landbouwverkeer voor het weiland).
- Maak een afwisselend erfsilhouet, waarbij beplanting en bebouwing in evenwicht zijn.
- Behoud agrarisch karakter van de kavels aan weerszijden van het erf.
- Creëer vanuit alle windrichtingen overhoekse vista's waar de zonering voorerf, erfensemble, achtererf goed herkenbaar is.
- Behoud groene, natuurvriendelijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Alle waterkanten zijn in gemeenschappelijk beheer en hebben agrarisch karakter (en zijn vrij van hoge beschoeiingen en vlonders).

Erf

- Maak een compact erfensemble, bestaande uit de monumentale boerderij, de hooiberg en een schuurachtig volume. Sloop alle overige gebouwen.
- Maak van het oorspronkelijke erfpad een gezamelijke toegang voor beide woningen.
- Behoud representatief voorerf met sier- en moestuin, omkaderd door een lage haag.
- Breid bestaande erfbosjes op het achterf uit (ter afscherming rond de privé buitenruimte)
- Plant hoogstam fruitbomen, met behoud van doorzichten van het dorp naar het zuiden.
- Parkeren op de binnen de gezamelijke erfruimte, dus uit het zicht vanuit alle richtingen.
- Verharding is informeel en ondersteunt het agrarische karakter.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.

Bebouwing

- Nieuwbouw vormt een reconstructie van/is geïnspireerd op de bestaande schuur. Dit hoeft niet letterlijk een reconstructie te zijn, maar aspecten als de langgerekte vorm met sterke kap, gave dakvlakken vrij van toevoegingen belang. Een hogere dakgoot gericht naar de gemeenschappelijke erfruimte is mogelijk. De dakgoot gericht naar het landschap is laag. Ook keert het oorspronkelijke materiaalgebruik terug.
- Opzet woningplattegrond en in relatie hiermee gevel zijn zodanig geënsceneerd in relatie tot de relevante zichtlijnen (omwonenden en omliggende wegen) dat dit gebiedseigen schuurkarakter bepalend blijft voor de aanzichten.
- Behoud hooiberg in huidige vorm en silhouet (roeden!).
- Passend materiaal- en kleurgebruik.

Ecologie

- Gebruik inheemse, bij voorkeur biologische, beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.
- Gebruik zo veel mogelijk bij- en vlindervriendelijke beplanting en pas het (maai)beheer daarop aan.

MOOISTICHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

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

Project: Herbestemming boerderij Veldzicht
Datum: Oktober 2018
Locatie: Nieuwe Zandweg 20, Linschoten
In opdracht van: LBP Sight
Ervenconsulenten: Jolanda van Looij
Rob Hendriks