



DORP 89 POLSBROEK

De ervenconsulent staat positief tegenover deze ontwikkeling. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, opgesteld naar aanleiding van een schetsessie met de initiatiefnemer, de adviseur en de ervenconsulenten. Deze schets is geen blauwdruk, maar om de gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken zal wel voldaan dienen te worden aan de onderstaande randvoorwaarden.

Landschap en beplanting

- Behoud middeleeuwse cope-ontginningstructuur
- Accentueer de cope-structuur door beplanting langs de kavelranden en/of (historische) greppelstructuur
- Meer variatie tussen open/transparente en gesloten delen in de beplanting langs de kavelranden waardoor er meer dieptewerking en ruimtelijkheid ervaren kan worden. Hierdoor is de ontginningstructuur ook ruimtelijk beter te ervaren.
- Maak een forse groenstrook ter hoogte van de stal, waardoor de stal grotendeels verscholen ligt achter beplanting. Nadere uitwerking van de groenstrook wordt in samenwerking met Kees de Leeuw uitgevoerd.
- Ter hoogte van de langeer- en seawalker wordt de beplanting transparanter, waardoor er afwisseling en ruimtelijkheid ontstaat.
- Behoud groene, landschappelijke oevers.
- Gebruik streekeigen beplanting.

Erf en bebouwing

- Behoud informele uitstraling van het pad door gepaste maatvoering en materialisering.
- Het versterken van de verschillen tussen de sferen van het voorerf/achtererf en bijbehorende weiltes. De sfeer van de hele nieuwe zone met de HorseFit- & Wellnessfunctie is informeel, terughoudend en landelijk. Dit zowel door de juiste keuze voor beplanting als door de architectuur.
- Vormgeving van de nieuwe bebouwing: een stoere en eenvoudige hoofdvorm met een kap (zadeldak, eventueel asymmetrisch) die goed van verhoudingen is, toepassen van gedekte kleuren, bij voorkeur hout als materiaal. Dakpannen kunnen worden toegepast als de dakhelling voldoende steil kan zijn (> 30 graden). Ook is golfplaat of een roevendak denkbaar.
- Parkeren uit het zicht, opslag beperkt en uit het zicht.





De ritmiek van boerderijen, gebaseerd op de cope-ontginningsstructuur.



Ondanks de verdichting van het lint, is de ritmiek van boerderijen nog herkenbaar en waardevol.

Boerenlint tussen Oude Wetering Noord- en zuidzijde met doozicht op veenweide.

De rechte, gegraven wetering versterkt rechte doorzichten en is kenmerkend voor het lange dubbele boerderijenlint Benschop-Polsbroek

Ter vergelijking: de wisselende doorzichten vanaf de bochtige wetering, de voormalige Lobbeke die kenmerkend is voor het lange dubbel boerderijlint Lopikerkapel-Zeewolde.



Formeel en representatief voorerf.



Achtererf is functioneel in opzet en informeel qua uitstraling.



Maatvoering en materialisering sluit aan bij informeel karakter achtererf.



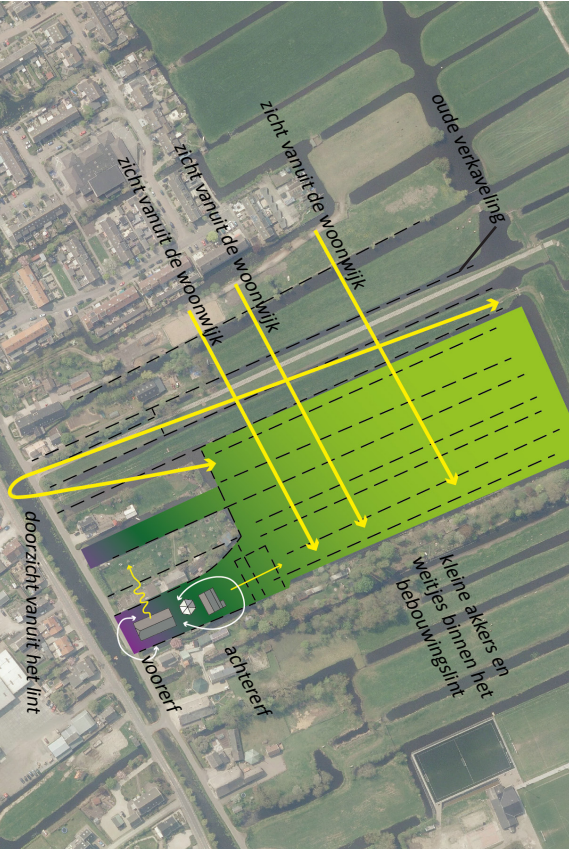
Mooie groene, landschappelijke oevers. Beplanting accentueert langterichting van de ontginning.



Het doozicht van het lint naar het open veenweidelandschap is van waarde voor het lint en de woonwijk.



De zijkant van het boerderijenlint is beleefbaar vanuit de woonwijk.



Omdat de grote bomen enkele meters uit de waterkant staan, ontstaat er ruimtelijkheid in het doozicht en oogt het doozicht groter

Kwaliteiten van het landschap

- De middeleeuwse cope-ontginningsstructuur wordt op Europees niveau gewaardeerd. De Benschopperwetering is de ontginningsbasis van dit lange, dubbele boerderijlint Benschop-Polsbroek.
- De gegraven, rechte wetering versterkt de lange, rechte doorzichten en is kenmerkend voor dit boerderijlint. Doordat het lint dubbelzijdig bebouwd is en afgelopen decennia sterk verdicht, zijn de doorzichten naar de grote open veenweidelandschap extra waardevol. Het doozicht tussen het woonwijk en de boerderij is hier van extra betekenis voor het lint en het dorp, het markeert de overgang dorp/landschap.
- Het gedeelte tussen Poelsbroekerdam en Polsbroek heeft als duidelijk kenmerk dat de activiteiten (bebouwing en erven) zich afspeelden binnen een herkenbare zone; tussen de Oude Wetering Noord- en Zuidzijde.
- De ritmiek van de boerderijen die voortkomt uit de cope-maatvoering is binnen het huidige, inmiddels sterk verdichte lint, nog steeds te herkennen. Deze boerderij staat op zo'n oude ontginningslocatie.

Kwaliteiten op het erf

- Het monumentaal erf is - hoewel vrij stenig - met zorg en met behoud van het boeren-karakter gerenoveerd.
- Het pad naar weiltes behorende bij het erf is goed landschappelijk ingepast en sluit door de maatvoering en materialisering goed aan bij het informele karakter van het boeren-erf.
- Op het erf is de hoeveelheid beplanting en bebouwing in evenwicht.
- De waterkanten hebben mooie groene, landschappelijke oevers.
- Door de twee woonbestemmingen in de boerderij is de oorspronkelijke grens tussen het voor- en achtererf vervaagd. Zowel het voor- als achtererf heeft de representatieve uitstraling van een voorerf. Het verschil in steer van de weiltes achter het erf (kleinschalige en landschappelijk) nog wel duidelijk herkenbaar.
- Doordat de grote bomen enkele meters uit de waterkant staan, blijft het doozicht vanaf het weg groter. Hierdoor staat er meer ruimtelijkheid in het doozicht.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- De bebouwing is kleinschalig, er zijn geen grote na-oorlogse bedrijfsgebouwen.
- Het beeld van de meeste bebouwing is verzorgd en landelijk.

Kansen tot kwaliteitsverbetering:

- Door de afsplitsing in eigendom van de strook ten westen van de boerderij is de ruimtelijke relatie tussen boerderij en naastgelegen landschap/boomgaard niet optimaal. Elementen van het traditionele erf zoals de boenstoep aan het water zouden vanaf de weg beter in beeld mogen komen.
- Meer variatie tussen open delen, transparante en gesloten beplanting langs de kavelranden waardoor er meer dieptewerking en ruimtelijkheid ervaren kan worden. Hierdoor is de ontginningsstructuur ook ruimtelijk beter te ervaren.
- Het versterken van de verschillen tussen de sferen van het voorerf/achtererf en bijbehorende weiltes. Uitbreidingen en nieuwe functies kunnen verder naar achteren in de zone tussen erf en landschap worden gerealiseerd, maar zouden dan goed landschappelijk ingepast dienen te worden en geen uitbreiding vormen van het achtererf. Die inpassing zit zowel in een goede positionering, als in de beplanting die de bebouwing (deels) verhuut werkt als in een stoer, eenvoudig en landelijk uiterlijk.
- Meer clusteren van de opstallen her en der in het landschap.

Aandachtspunten uit de schetssessie

Het is wenselijk de nieuwe bebouwing en buitenruimte ten behoeve van de HorseFit- & Wellnessfunctie zo goed mogelijk te clusteren. Rekening houdend met de hierboven genoemde inpassing, maar ook ten behoeve van een prettig gebruik: buitenfuncties voor paarden in de luwte, plekken om buiten te werken en om te rusten. Daarbij de kwaliteit van het landschap zo goed mogelijk benutten. Zowel met het oog op de verblijfskwaliteit ter plekke als uit het oogpunt van evt. zicht/hinder voor omwonenden.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



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