

ZUIDZIJDSEWEG 160 POLSBROEK

Opgave

De familie van Leyden zou graag een extra woonbestemming in de schuur realiseren, behorende bij de Zuidzijdseweg 160 te Polsbroek. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden er sloopmeters van elders ingezet. De wens is om tevens de huidige Bed and Breakfast in het achterste gedeelte van de schuur behouden.

Het landschap

De landen onder Polsbroek zijn naar twee kanten ontgonnen vanuit de Polsbroekerwetering, die voor de afwatering gegraven was. Zo ontstond aan de ene kant Noord-Polsbroek, dat als apart schoutambacht onder de Baronie van IJsselstein viel. Aan de andere kant lag Zuid-Polsbroek, dat een apart ambacht was dat onder Holland viel. Beide Polsbroeken kwamen pas in 1857 onder een gemeentelijk bestuur. Waar Noord-Polsbroek zich niet verder ontwikkelde dan tot een lint van (agrarische) bebouwing, kreeg Zuid-Polsbroek al vóór 1258 een eigen kerk (bron: <http://rhcrijnstreek.nl>).

Kwaliteiten van het landschap

- De middeleeuwse cope-ontginningsstructuur wordt op Europees niveau gewaardeerd. De Polsbroekerwetering is de ontginningsbasis van dit lange, dubbele boerderijlint Benschop-Polsbroek.
- De locatie ligt halverwege tussen Polsbroek en Polsbroekerdam, bijna aan het kerkpad van Cabauw. Hierdoor is ook de achterzijde van het erf beleefbaar.
- Alle activiteiten (bebouwing en erven) liggen binnen een herkenbare zone: het gebied tussen de Polsbroekerwetering en de Oude Wetering Zuidzijde.
- De ritmiek van de boerderijen die voortkomt uit maatvoering van de cope-ontginning is binnen het huidige, inmiddels sterk verdichte lint, nog steeds te herkennen. Zowel de oorspronkelijke boerderij als de schuur behoren niet tot zo’n oude ontginningslocatie. De boerderij is gebouwd in het begin van de 20e eeuw.

Kwaliteiten op de locatie

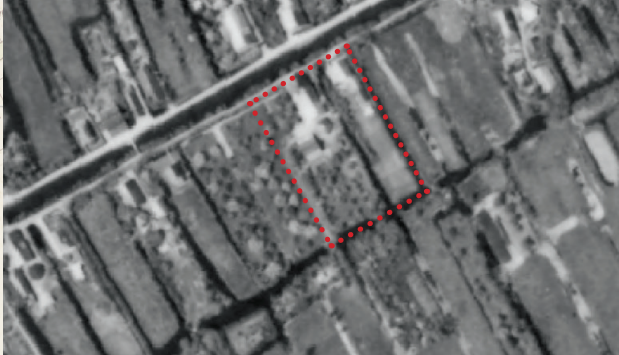
- De boomgaard voor de schuur.
- De groene natuurvriendelijk oevers van de watergangen.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

Het oorspronkelijke boerenerv is uiteengevallen in drie verschillende administratieve eenheden, namelijk de boerderij, de voormalige ligboxenstal en de schuur middenin de boomgaard. Dit geeft ook ruimtelijk zijn weerslag door de drie ontsluitingen naast, en vlak bij elkaar. Ruimtelijk geeft dit een onwenselijk beeld en verliest het boerenensemble haar samenhang. Het maken van een gezamenlijke ontsluiting is een grote kwaliteitswinst voor deze locatie.



Minuutkaart 1811 bron: RCE beeldbank.



Luchtfoto 1950 bron: provincie Utrecht



Luchtfoto 2015 bron: provincie Utrecht



Het boeren-ensemble bestaande uit het hoofdgebouw (de oude boerderij), de voormalige ligboxenstal en de schuur in de boomgaard.



De twee naast elkaar gelegen ontsluitingen geven een ruimtelijk ongewenst, zelfs eigenaardig beeld. Het samenvoegen tot één ontsluiting zorgt voor behoud van de samenhang in het ensemble.



De brede watergang met de groene natuurvriendelijke oevers is een grote kwaliteit van de locatie en waardevol voor de omgeving.



Behoud watergang en groene oevers.



Creëer boomgaard-karakter over de gehele kavellengte aan de zijde van het kerkepad. Doorzichten afsluiten door hagen is ongewenst.



Voorbeeld van aanbouw aaneen schuur binnen het agrarisch karakter. (bron: RCE beeldbank)



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

De ervenconsulenten zien mogelijkheden voor het waarborgen van de landschappelijke waarde van de waterkanten en de boomgaard aan de noord- en westzijde.

Dit kan worden bereikt door de woonbestemming van de boomgaard voor de schuur en de westzijde over de gehele lengte van het perceel (circa 4 m. breed) te veranderen in een groenbestemming. Hierdoor blijft de landschappelijk inrichting en de groene natuurvriendelijke oevers gewaarborgd.

Op de locatie kan een substantiële kwaliteitsverbetering worden bereikt door de twee ontsluitings paden samen te voegen tot één en hier een bij het erf passend profiel en type verharding te realiseren. Helaas is dit momenteel niet mogelijk, omdat niet alle grond in eigendom is. De bijbehorende schets is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Landschap

- Waarborg de sloot langs de Zuidzijdseweg, inclusief de groene natuurvriendelijke oevers.
- Waarborg de sloot rondom de boomgaard.
- Creëer een boomgaard-karakter over de gehele kavellengte, zodat het een schuur in een boomgaard wordt.
- Richt de westzijde van het perceel (De strook tussen de sloot en de schuur, over de gehele kavellengte) landschappelijk in. Gebruik hiervoor streekeigen landschapselementen zoals fruit- en knotbomen. De tuinachtige inrichting, alleen achter de schuur.

Locatie

- Behoud het karakter 'schuur in boomgaard' in architectuur en inrichting van het terrein.
- Waarborg het oorspronkelijke ensemble van hoofdgebouw, ligboxenstal en schuur, voorkom dat de schuur een eigen ensemble wordt.
- Beperk verhard oppervlak tot een minimum. Verharding speelt geen hoofdrol op het terrein en is niet zichtbaar vanuit het landschap.
- Parkeren niet op het voorterrein en uit het zicht.

Bebouwing

- Behoud het karakter van de schuur, met name in de voorgevel.
- Indien bijgebouw gewenst: situeer het bijgebouw aan de oostzijde (op de plaats van de voormalige mestkelder) en integreer deze met de schuur, zie referentiebeeld oude foto. Dit draagt tevens bij aan de inpassing van het parkeren.a



PROJECT

Datum:
Locatie:
Opdrachtgever/Adviseur:
Ervenconsulenten:

Inrichtingsplan extra woonbestemming
Januari 2018
Zuidzijdseweg 160 Polsbroek
Verstoep
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



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