

Informatiedocument

Zeldertseweg 20, 3828PP Hoogland



Aanzicht vanaf de Zeldertseweg



Luchtfoto (bovenzijde is noord)

Inleiding

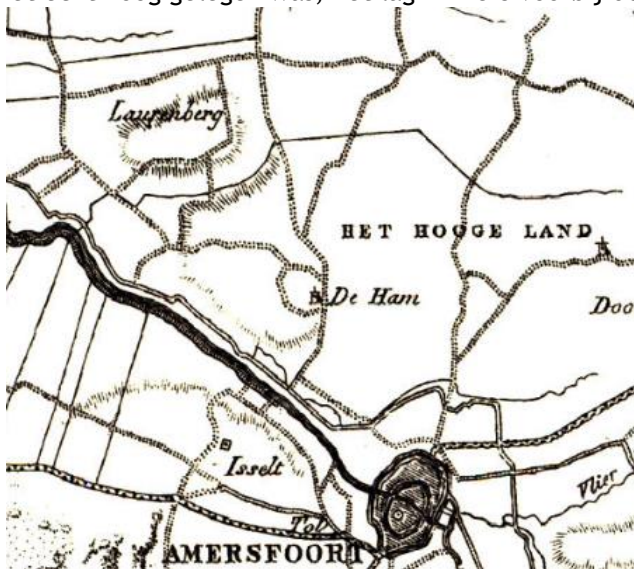
De bebouwing aan de Zeldertseweg 20 te hoogland, is gelegen op het perceel HLD02 P162 met een totaaloppervlak van 28385m². De boerderij uit 1903 is aangemerkt als een beeldbepalend pand en het erf heeft cultuurhistorische waarde.

Beschrijving in het gemeentelijk register:

Boerderij, volgens gevelsteen daterend uit 1903 met de nok haaks op de weg. Op het erf staat een vier bijschuren en een vrijstaande vierroeden hooiberg. De boerderij met hooiberg en de originele houten bijgebouwen geven een compleet beeld van een boerenbedrijf, waardoor dit complex van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis is.

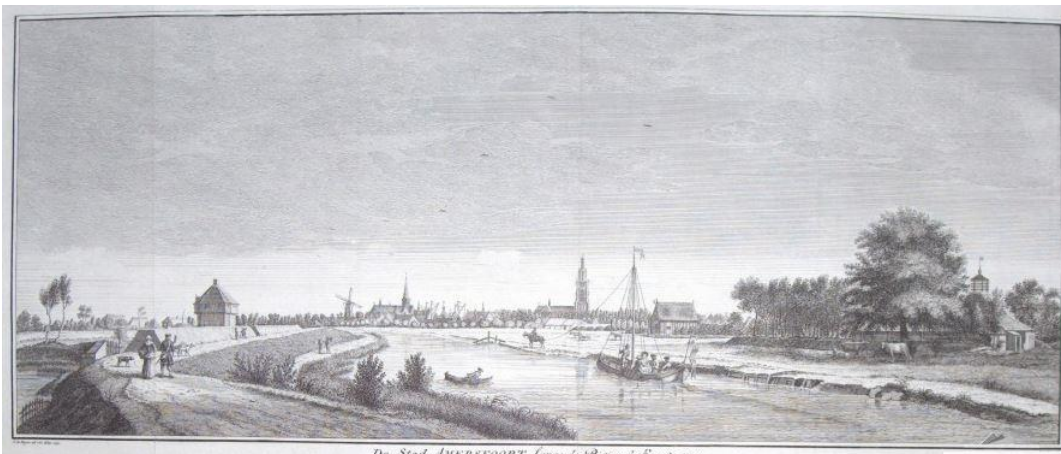
Korte historie van de omgeving

Het gebied waar de Zeldertseweg gelegen is staat al eeuwen bekend om “Het Hooge Land”. Niet dat het echt hoog gelegen was, het lag immers voorbij de voet van de Amersfoortse Berg aan de andere kant van de Eem, maar in vergelijking met het omringende laag gelegen en drassige land richting Zuiderzee lag het inderdaad net wat hoger. Bij overstromingen door o.a. de Eem en de Zuiderzee hield men hier nog net droge voeten. Op een oude kaart is nog goed de ‘Laurenberg’ te zien, een geringe verhoging in het landschap vlak bij de Zeldertseweg



Links boven vlak onder de Zeldertseweg de Laurenberg rond 1810

Het dorp hoogland bestond vroeger niet. Het betrof hoogstens een kern met enkele boerderijen. De omgeving was gericht op de kleine stad Amersfoort.



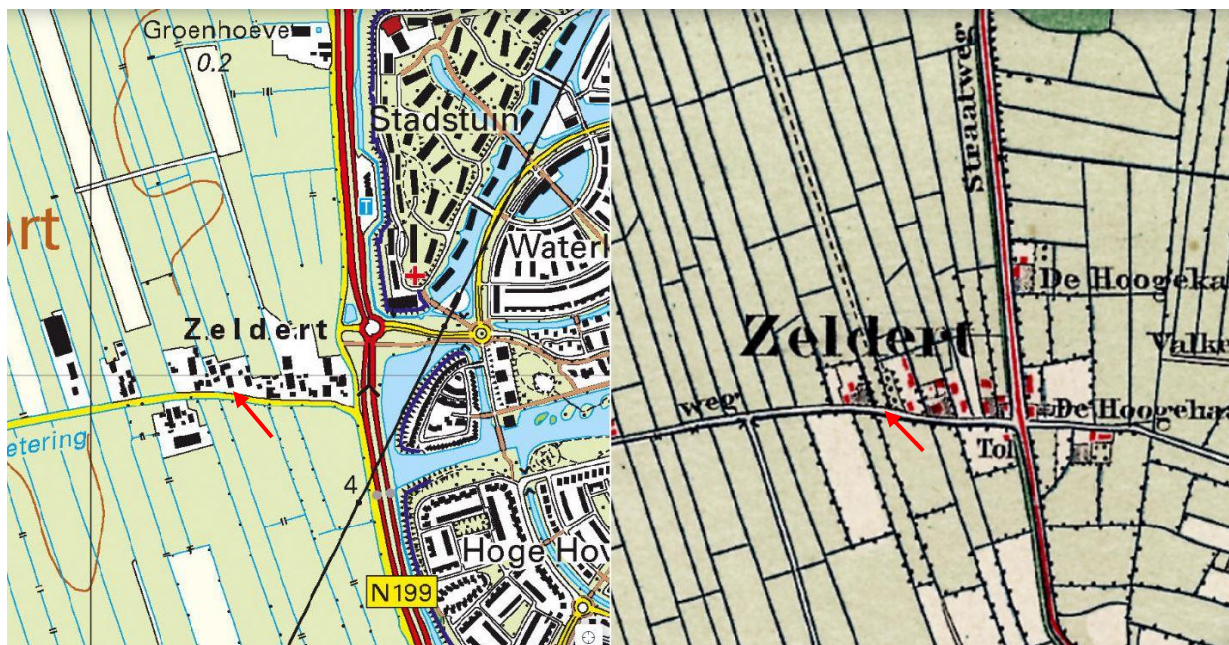
Zicht op Amersfoort vanuit “Het Hooge Land” 1756

De gronden boven de Zeldertseweg richting de voormalige Zuiderzee werden in de loop van de tijd in cultuur gebracht en verkaveld in ‘slagen’, smalle stroken grond van elkaar gescheiden door gegraven slootjes. De uitgegraven grond werd opgebracht op het land om het enigszins te verhogen. Dit patroon van smalle stroken landbouwgrond is nog goed te zien op deze kaart van rond 1925:

Ook nu nog is deze verkavelingswijze en het agrarische gebruik van dit gebied goed zichtbaar in Hoogland-West. Om dit karakteristieke landschap voor de toekomst enigszins te behouden is er voor dit gebied een terughoudend bestemmingsplan opgesteld waarbij diverse plekken in dit gebied culturele waarden hebben meegekregen.



Het gebied staat echter onder druk. Sinds de afgelopen 50 jaar neemt woningbouw in het gebied van Hoogland een vlucht. Sinds de eeuwwisseling ook steeds meer richting het westelijke deel van Hoogland. Voor de Zeldersteweg is onderstaande vergelijking illustratief. Links de situatie in 2021 en rechts de situatie rond 1900. Op de huidige locatie van de boerderij is er in 1900 nog geen bebouwing te zien (zie rode pijl).



Situatie 2021

Situatie rond 1900

Korte historie van de Boerderij

Op oude kaarten is er geen bebouwing van voor 1900 teruggevonden op de huidige locatie van Zeldertseweg 20. De boerderij en het erf hebben in de afgelopen 100 jaar echter wel diverse wijzigingen doorgemaakt. Ook zijn er recentelijk plannen geweest voor herbestemming en de bouw van 48 appartementen:

Datum	Dossierr.	Onderwerp	Status
07-02-1956	3210	Het bouwen van een kippenschuur	Verleend
16-02-1959	3209	Het bouwen van een varkensschuur	Verleend
07-02-1959	3208	Het uitbreiden van de boerderij	Verleend
17-05-1966	3207	Het verbouwen van de voorgevel	Verleend
01-07-1969	3206	Het vergroten van de boerderij	Verleend
05-06-1973	73760	Bouwen van een melkstal	Verleend
04-10-2021	1032344	Renoveren hoofdgebouw, slopen stallen en bouwen 48 appartementen	Vervallen
13-10-2021	1032547	Verbouwen van het pand	Vervallen
06-12-2021	1033544	Kappen van 2 wilgen en 1 kastanje	Wacht

Overzicht van aanvragen voor omgevingsvergunning Zeldertseweg 20

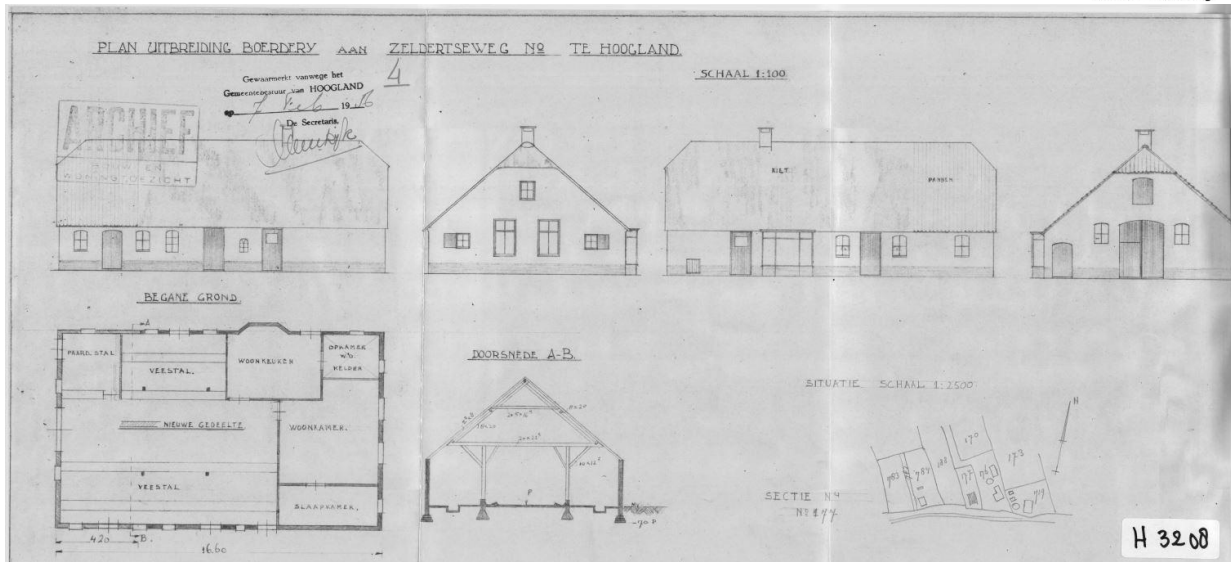
Het plan van 48 appartementen is uiteindelijk niet doorgegaan. Dit erf, de boerderij en deze omgeving vragen naar mijn mening ook een wat subtielere herbestemming.

Uit een gevelsteen in de voorgevel van de boerderij is op te maken dat deze boerderij opgericht is in 1903.



Uit archiefonderzoek is gebleken dat oude bouwtekeningen van bouwaanvragen het adres Zeldertseweg 14 vermelden en dat er door ruilverkaveling diverse malen sprake is van een ander kadastraal nummer. Blijkbaar heeft er in het verleden een omnummering plaatsgevonden. In een ouder bevolkingsregister komt op dit vermoedelijke adres de naam Peter Ruijter, van beroep veehouder, voor. Mogelijk zijn zijn initialen terug te vinden op de gevelsteen.

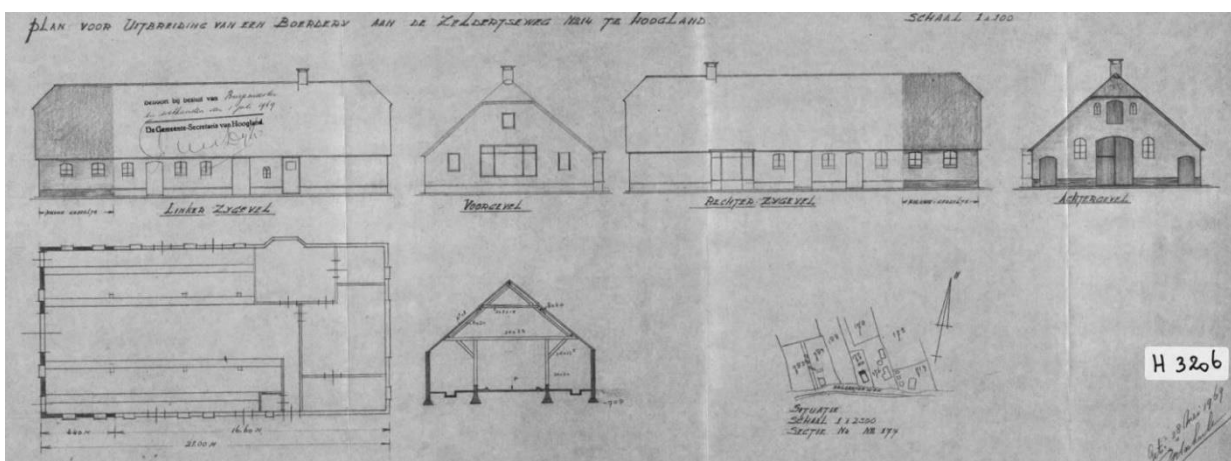
In het archief zijn ook enkele bouwtekeningen teruggevonden. In de loop van de tijd wordt de boerderij 2 maal vergroot en de gevelopeningen in de voorgevel worden gewijzigd.



Uitbreiding van de boerderij vergund in 1959



Wijziging van de voorgevel vergund in 1966



2^{de} uitbreiding van de boerderij vergund in 1969

Monumentale waarden

De boerderij is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend en het erf heeft in het bestemmingsplan cultuurhistorische waarden:



Het erf van Zeldertseweg 20 heeft een aanduiding cultuurhistorische waarden

Een onderbouwing voor deze waarden is gebaseerd op 2 rapporten:

- Een rapport uit 2003 van Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek.

Beschrijving van Zeldertseweg 20:

Boerderij opgetrokken in baksteen onder rietgedekt wolfdak. De relatief grote hoeveelheid aan bijschuren is typerend voor het Amersfoortse gebied. De schuren op dit erf zijn overwegend gebouwd in hout onder een zadeldak gedekt met rode pannen. Eveneens typerend is de vrijstaande vierroedige hooiberg die in het verlengde van de boerderij staat. Bijzonder aan deze boerderij is dat het gebouw naar achter toe verlengd is ter vergroting aan de stal. In de gevels zijn betonnen stalramen opgenomen. Links in de voorgevel is een gevelsteen opgenomen met de tekst: "P.R. 1903". Sinds de bouw is de boerderij meerdere malen aangepast aan de heersende mode en bedrijfsvoering.

De boerderij met hooiberg en de originele houten bijgebouwen geven een compleet beeld van een boerenbedrijf zoals die veel voorkwam in het derde kwart van de vorige eeuw en is daarmee waardevol.

- En een rapport over Hooibergen in de gemeente Amersfoort uit 2009 van S.M. Jurgens.

Beschrijving van hooiberg op perceel van Zeldertseweg 20:

De hooiberg is 55 jaar geleden uit Akersloot hier heen gehaald. Hij is dus tweedehands. Oorspronkelijk zal hij uit de jaren 1930 dateren, hoewel mogelijkerwijs de kap wel is vernieuwd. Hij kostte de huidige eigenaar destijds 16.000 gulden, een bedrag waar hij een week van heeft wakker gelegen. Op een gegeven moment waren hier 24-25 koeien, 80 varkens en 500 kippen. Het bedrijf is beëindigd, nu is meneer hobbyboer, hij houdt nog koeien en een geit. In de berg huist een katuil (kerkuil). Er hangt al 40 jaar een nestkast in, geplaatst door een vogelliefhebber. In de berg ligt nog een laag oude hooibaaltjes. Meneer vertelt dat mensen met een tweeroeder als wat 'minder' beschouwd werden. Hijzelf vond tweeroeders een beetje griezelig, gevaarlijk. Vroeger sliepen landlopers in het hooi, ze kregen 's morgens een kom pap en dan gingen ze weer.

De boerderij is 105 jaar oud. Er staan nog twee stenen silo's op het erf (voor gras, eventueel met melasse of AIV-zuur).

Schouw ter plaatse

Tijdens een schouw op locatie (23 februari 2022) zijn de gebouwen op het erf bekeken en beoordeeld op hun bouwkundige toestand en erfgoedwaarden. De schuren zijn bouwkundig in een slechte staat en de erfgoedwaarden van deze opstallen zijn gering. De varkensschuur uit 1959 iets links achter de boerderij heeft als beeldelement van een boeren erf wel waarde maar de bouwkundige staat is matig tot slecht. Zo ook de hooiberg direct achter de boerderij. Overige opstallen, behoudens de melkstal uit 1973, zijn in zeer slechte staat en deels ingestort. De melkstal linksachter op het terrein is bouwkundig nog het beste maar vertegenwoordigd geen erfgoedwaarden en verstoort door zijn verschijningsvorm en materiaalgebruik eigenlijk het historische beeld.

Concreet is eigenlijk alleen de boerderij behoudenswaardig en in een staat dat herbestemming zinvol is. Elementen als de varkensschuur en de hooiberg passen goed bij de erfinrichting maar zijn bouwkundig in slechte staat. Mogelijk zijn een aantal materialen nog herbruikbaar (zoals betonnen stalramen, dakpannen, gehengen e.d.) en verdient het de aanbeveling om bij nieuwe erfinrichting eventueel een nieuwe hooiberg en nieuwe schuur in te passen.



Vooraanzicht boerderij



Zijgevel linkerzijde boerderij langs oprit



Zijgevel boerderij rechterzijde



verschillende bouwfases zichtbaar in gevel boerderij



Varkensschuur linker zijgevel



Varkensschuur rechter zijgevel



Interieur varkensschuur



Rondom in de gevels varkensschuur scheurvorming



Hooiberg direct achter de boerderij

Stalen roedes doorgeroest

Ook de liggers doorgeroest

Overige schuren ingestort

Of in zeer slechte staat en asbesthoudend

Bestemmingsplan

Binnen het vingerende bestemmingsplan is het volledige erf aangewezen als bouwvlak. De bestemming is agrarisch met waarden. Dit betekent dat er in de basis mogelijkheden zijn voor herbestemming van het erf. Indien het terrein echter geen agrarische bestemming meer krijgt dan dient er een aanpassing plaats te vinden op de huidige functie. Een dergelijk proces kost tijd.



Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor het bestemmingsplan

Omdat het perceel cultuurhistorische waarden heeft (deze valt samen met het bouwvlak) zal bij een herbestemming van het erf een erfinrichtingsplan een verplicht onderdeel vormen. In een dergelijk plan dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe het erf ingericht gaat worden waarbij de agrarische oorsprong een belangrijke inspiratiebron dient te zijn.

Denk hierbij aan hergebruik van nog aanwezige materialen (hergebruik van de oude nog aanwezige gebakken straatklinkers) of het toepassen van nieuwe materialen die verwijzen naar het verleden zoals riet en oude holle dakpannen. Ook agrarische verschijningsvormen als een kapschuur, hooiberg, klompenhok en het terug laten komen van een nutstuin, fruitbomen e.d. versterken een boerenerf.



Oude klinkers herbruikbaar

Wijzigingsmogelijkheden

De boerderij is tijdens de schouw niet van binnen bekeken, maar bouwkundig lijkt er voldoende basis voor bruikbare herbestemming tot wonen. In het interieur zullen hiervoor t.b.v. comfortverbetering maatregelen nodig zijn als isolatie, creëren van meer lichtinval en bijvoorbeeld verduurzaming. De huidige verschijningsvorm van de boerderij zal daarbij leidend zijn. Toevoeging van enkele gevelopeningen, een dakraam of kleinen dakkapel is denkbaar, maar grote wijzigingen aan de gebouwschil zullen niet snel vergund worden. Aanwezige staldeuren kunnen wel opgezet worden en voorzien worden van kozijnen met glas in de dagkanten van het metselwerk. Achter stalramen kunnen kozijnen met te openen beglazing geplaatst worden en de massieve muren kunnen aan de binnenzijde voorzien worden van isolerende achterzetwanden.

De voorgevel heeft door de wijziging van de gevelopeningen in de jaren 60 ingeboet aan kwaliteit. Een verbeterslag met het aanbrengen van luiken en bijvoorbeeld draaikiëpramen met de uitstraling van een schuifraam zouden hier kunnen zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling.

Het bijbouwen van extra woning door gebruik te maken van sloopmeters is denkbaar. In de huidige regelgeving is het in Amersfoort echter nog niet mogelijk om sloopmeters van elders te gebruiken voor bouwrechten op dit perceel. Echter biedt dit perceel wel mogelijkheden voor bijvoorbeeld het bouwen van grondgebonden schuurwoningen. Toekomstig overleg zal moeten uitwijzen of de bij de eigenaar beschikbare sloopmeters ingezet kunnen gaan worden op dit perceel.

Overige onderwerpen

Belangrijk aandachtspunten in het verdere proces is de noodzaak voor een goede asbestinventarisatie en mogelijk ook een onderzoek naar vervuiling van de grond. Voor de erfinrichting is een boomeffectrapportage en een onderzoek naar flora en fauna mogelijk van belang en het advies is om de buurt tijdig bij de plannen te betrekken. Participatie van directe belanghebbende in de omgeving wordt een steeds belangrijker onderdeel bij veranderingen in de omgeving en dus ook bij vergunningsprocedures.

Procedure

Omdat hier meerder aspecten spelen (bestemmingswijziging, inzetten sloopmeters, erfgoedwaarden en een terughoudend beleid in extra woningen in dit gebied dient er rekening gehouden te worden met een langer durend planproces. Rekent u minimaal op 1 jaar, echter is dit zeer afhankelijk van de voortgang. Een langer tijdspad is zeker niet uitgesloten.

Eelco Dijksta, adviseur monumentenzorg, 9 maart 2022

e.dijkstra@amersfoort.nl, 033-4695886