

BOVENEIND NZ 6, BENSCHOP

Opgave

Het dubbele woonhuis van familie Murk ligt tegen de gemeentegrens tussen Lopik en IJsselstein. De woning is in slechte staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. Om herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken wil de familie beide woningen slopen en op het perceel drie kleinere woningen realiseren. De gemeente Lopik heeft een positieve grondhouding, mits deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert.

De huidige woning ligt op een markante plek in de omgeving. Diverse wegen en landschappelijke structuren komen hier samen en de woning bevindt zich precies op het schakelpunt tussen het stedelijk gebied van IJsselstein en het landelijke lint van de Benschopperwetering, waarvan dit perceel het uiteinde vormt.

Het is hierdoor dat de locatie potentie heeft om zowel de overgang stad-landschap te versterken als de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te vergroten. Ook kan de afleesbaarheid en het karakter van de historische wegen/waterlopen worden verbeterd.

De huidige woning gedraagt zich op deze plek als een autonoom object. Dit door de positionering/draaiing onder 45 graden ten opzichte van de rooijlijnen van zowel de Wetering als de Groene Dijk. Tevens door de architectuur van de forse villa/bungalow, die niet bijzonder uitgesproken is en weinig verwantschap heeft met de omgeving.

Kwaliteiten van het landschap

- De locatie ligt aan een bijzonder knooppunt van wegen, weteringen en landschappen. De Benschopperwetering is gegraven in het begin van de 12e eeuw, toen de polders Benschop en Polsbroek ontgonnen werden. De Benschopperwetering diende voor de afwatering richting de IJssel bij Oudewater en kreeg later een belangrijke functie voor de scheepvaart: aan beide zijden loopt een (oorspronkelijk) gelijkwaardige weg: Boveneind en Benendeneind. De Benschopse ontginning werd aan de oostzijde begrensd met een kaarsrechte kade, namelijk de Noordijkade (nu Zidewetering Noord en Zuid). De Biezen, een moerasig gebied van zware klei begroeit met Mattenbies, is vrijwel zeker de laatste ontgonnen polder en was rond 1250 afgerond, toen IJsselstein nog niet bestond. De ontginningrichting verliep van west naar oost (haaks op de Benschopse ontginningrichting) met de Achterdijdoostedijk als achtergrens en werd van noord naar zuid aangelegd.
- De Groene Dijk (Op de kaart van 1900 ook wel Bisschopssteeg genoemd, de toegang dus vanuit Utrecht) en de Benschopperdijk behoren tot de oudste wegen in de regio. Samen met de verlengde Bisschopsewetering vormen ze de verbinding tussen de oude stad IJsselstein en het dorp Benschop. Van de twee wegen is de Groene Dijk de oudste.
- De kenmerkende bebouwingsstructuur van de Benschopper Wetering met de boerderijen en de doorzichten naar het landschap.

Kwaliteiten op het erf:

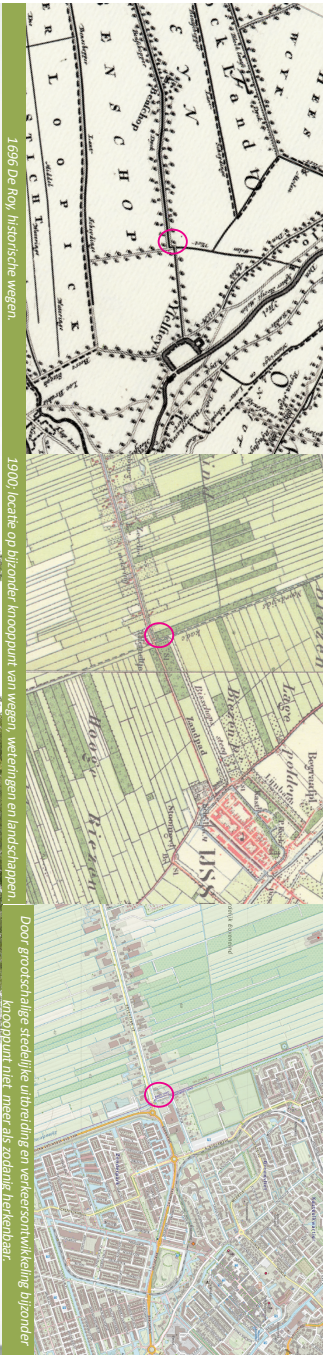
- De bestaande bomen.
- Bij-vriendelijke beplanting.
- Fraaie tuinwijer voor het huis, maar met weinig landschappelijke waarde door gebiedsveemde ligging.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- Vanuit de woning beredeneerd is er een bijzondere woonkwaliteit aanwezig. Echter de woning draag niet bij aan de landschappelijk kwaliteit en herkenbaarheid van het cultuurhistorisch waardevolle landschap met z'n specifieke kenmerken.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het terugbrengen van het landschappelijke karakter aan Boveneind Noordzijde, met name aan de weg- en slootprofielen kan veel worden verbeterd.
- Het terugbrengen van het zicht op de weteringen.
- Het omvormen van een landelijke woning naar een boerenensemble (d.w.z. geen boerderij, maar agrarisch karakter) wel met kleine landschapselementen zoals fruitbomen, dierenweide. De bouwmassa's de richting van het ontginningslandschap laten volgen en zo een meer ruimtelijk geheel en zichtlijnen creëren.
- Het terugdringen van het bebouwd oppervlak.



1696 De Roy Historische wegen.

1900. locatie op bijzonder knooppunt van wegen, weteringen en landschappen.

Door grootschalige stedelijke uitbreiding en verkeersontwikkeling bijzonder knooppunt niet meer als zodanig herkenbaar



De locatie ligt aan een bijzonder knooppunt van wegen, weteringen en landschapp(richtingen). Door de stedelijk groei is deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit niet duidelijk meer afleesbaar.



Door deze ontwikkeling ontstaat er geen extra bebouwing in het erf/liniëet.

Verbods haag naar achter de boerwiel, waardoor de landweg, weer een groene graderm krijgt.



De Noordijkade heeft een landschappelijk karakter.

Zicht op het water is een landschappelijke kwaliteit.

De hagen langs de weg ontnemen het zicht op het water, waardoor de landschappelijke kwaliteit niet zichtbaar is. In deze omgeving passen hagen beter op als rand van de weg naar de bebouwing of op boeiegraven.

Osschoven tot een eenzijdig beeld, gewenst

Oude fruitbomen blijven onderdeel van het nieuwe kleine dierenweide/fruitboomwiel.

Laat rooijlijn verspreiden, waardoor er geen verdringing in het bebouwingslint ontstaat.



Veel grote bomen en bijvriendelijke beplanting op het erf.

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

De locatie, Boveneind Noordzijde 6, ligt op een bijzonder landschappelijk en cultuurhistorisch kruispunt/knooppunt van wegen en wateren. Deze omgeving is afgelopen decennia behoorlijk verstedelijkt, waardoor het landschappelijke karakter en de beleving van de boerderijen- en ontginningsstructuur verloren is gegaan. In plaats van een kruispunt dat de verschillende landschappen met elkaar verbindt, is het nu een grens - zowel administratief als ruimtelijk(!) - geworden. Door middel van het herontwikkelen van lokale ontstaat nu de mogelijkheid om de landschappelijke kwaliteit op deze locatie weer terug te brengen. Daarom staat het erverconsulentenschap posities tegenover deze ontwikkeling. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk. Er is, ten behoeve van de consistentie in het verhaal op deze plek al wel een vrij concrete voorbeeld-opzet gemaakt, waar de initiatiefnemers zich in kunnen vinden.

Landschap

- Herstel de sfeer van een agrarisch bebouwingslint door het erf als eenheid in relatie met het omliggende landschap te realiseren. De opzet mag niet leiden tot een visuele opdeling van het erf of het afsplitsen van kavels.
- Voorkom verdichting van het bebouwingslint door de rooilijn van woning A en B ten opzichte van elkaar te laten verspringen.
- Maak de zijde aan de Boveneind meer landschappelijk door een kleine dierenwei/fruitboommei langs de weg.
- Respecteer de huidige maateldoelstellingen van het terrein.
- Waarborg een afwisselend erfsluuit waar bebouwing en beplanting in evenwicht zijn.

Erf

- Behoud/Realiseer slechts één inrit aan Boveneind Noordzijde
- Zorg voor een herkenbare hiërarchie binnen het ensemble en in architectuur.
- Beperk het toevoegen van verharding tot het minimum, met name op het voorterrein.
- Behoud zoveel mogelijk de bestaande bomen.
- Verplaats de haag langs de weg, ter hoogte van de fruitboommei naar achteren, voor woning B.
- Parkeren uit het zicht en informeel van opzet.

Bebouwing

- Eenvoudige architectuur, landelijk en/of dorps. Massavormen zijn eenduidig (niet samengesteld, één zadeldak of mansardekap met nok).
- Ensemblevorming: voorkom repetitie (qua schaal, massavorm en karakter) en creëer tegelijkertijd ook samenhang in architectuur.
- Elk gebouw heeft zijn eigen landschappelijke kwaliteit en

- eigen woonkwaliteit, die hecht met elkaar zijn verweven.
- Enige variatie in materiaagebruik, maar zonder grote contrasten, het totaal ondersteunt een landelijk en rustig beeld.

Woning A. Vanwege de situering binnen het ensemble het voornaamste gebouw. Deze hoofdrol op het perceel is aan materiaal en architectuur af te lezen. Bijgebouwen voor A en B worden geclusterd op afstand van woning A, waardoor er meer ruimte/transparentie rondom de woning blijft.

Woning B krijgt door de ligging naar achteren en de uitstraling (meer sober/stoer) het karakter van een bijgebouw behorende bij woning A. Door de afstand blijft de zone tussen woning A en de woning op nr. 8 open en groen.

Woning C. Bijgebouw en woning tot één groter, schuurachtig volume samengevoegd (met a-symmetrische kap) Diepe achtertuin op het westen. Het volume ligt relatief dicht op de weg (wel verspringend t.o.v. woning A). Hierdoor zijn rijbewegingen op de kavel kort. De tuin heeft hier een open en landschappelijk karakter, passend bij de sfeer van de zone tussen de boerderijen en het landschap. Ook deze woning heeft een sobere en stoere uitstraling, ze richt zich niet op de weg, maar op het landschap.

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij (de locatie op) het erf (grind, gebakken klinkers).
- Natuurlijke, groene grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen hoge beschuilingen.
- Gebruik streekeigen beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.
- Plaats geen schuttingen of andere afbakening op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.
- Lijnvormige beplanting en singels benadrukken de richting van het slotenpatroon (noord/zuid).

Extra kwaliteit door samenwerking

Deze kwaliteitsverbetering kan meer impact krijgen/ bekrachtigd worden door een samenwerking/ruimtelijke afstemming tussen de initiatiefnemer en beide gemeenten. Suggesties hiervoor zijn:

- Creëer een rustig, landschappelijk en een eenduidig beeld.
- Verbeter het landschappelijke karakter van zowel de Groene Dijk als Boveneind Noordzijde door het opschonen van allerlei (stedelijke) obstakels en het weghalen van de hagen, (hagen horen in deze omgeving thuis op boerenerven, niet langs de wateren)
- Verbeter het landschappelijke karakter door de watergangen, al dan niet versterkt met wilgentenen, beter zichtbaar te maken.
- Behoud de bestaande knoetbomen en voeg er een aantal toe, daar waar meer privacy voor de omlwonenden wenselijk is. Het is ook mogelijk om de knoetbomenrij tussen de weg en de watering aan te planten.



PROJECT
Datum: oktober 2017 - aanpassing februari 2018
Locatie: Boveneind 6a, Benschop
Opdrachtgever/Adviseur: Familie Mur
Erverconsulenten: Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Moossticht

Het bestemming woonperceel in landelijk gebied
oktober 2017 - aanpassing februari 2018
Boveneind 6a, Benschop
Familie Mur
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Moossticht