Agrarische uitbreiding met behoud van cultuurhistorische waardevolle boerderij

Boveneind Zuidzijde 59 Benschop - Gemeente Lopik

Erfconsult Ruimtelijke Kwaliteit - Ervenconsulent Utrecht

INHOUD

Inleiding **4**

Deel I 6
Opgave 8
Beleidskaders 10

Deel II **12**
Het landschap van de linten 14
Historisch erf 18
Elementen historisch erf 20
Agrarisch erf 22
Elementen agrarisch erf 24

Deel III **26**
Conclusie 28
Colofon 30
Bijlage 31

Boveneind Zuidzijde 59(vanaf Noordzijde)

Aanleiding

Het landschap in de provincie Utrecht kent een rijke en gewaardeerde diversiteit. Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en landschappelijke kwaliteit in het bijzonder, staan in de provincie Utrecht hoog op de agenda. Als input voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS 2013) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) heeft de provincie haar landschapsbeleid vastgelegd in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011). De gids en de gebiedskaternen zijn te downloaden via https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids.
De landelijke tendens van veranderingen in het landelijk gebied, zoals schaalvergroting en herbestemming, is in het Utrechtse landschap goed zichtbaar. Om de veranderingen samen te laten gaan met een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied stimuleert de provincie het ervenconsulentschap.
De ervenconsulent brengt bij erftransformaties advies uit aan initiatiefnemer (particulier, adviseur of instelling) en gemeente. De ervenconsulent levert maatwerk, doordat het vigerend beleid wordt toegespitst naar de locatie en het type ontwikkeling. Het advies is onafhankelijk, doordat het belang van de ruimtelijke kwaliteit leidend is. Wij zien deze ontwikkelingen als kans en uitdaging voor de streekeigen identiteit.

Werkwijze

De ervenconsulent werkt onafhankelijk. In ons advies staat het belang van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap voorop. Dit betekent dat wij, tijdens een keukentafelgesprek op locatie, zoveel mogelijk wensen en ideeën van de initiatiefnemer/opdrachtgever en de gemeente meenemen in het consult. We kunnen echter geen garantie geven dat alle wensen ook ingewilligd kunnen worden binnen het provinciaal beleid. Meerwaarde op het gebied van ruimtelijke kwaliteit blijft voor ons leidend.

Het erfadvies ruimtelijke kwaliteit is een integraal advies, omdat architectuur, landschap en cultuurhistorie in het advies worden meegenomen. De randvoorwaarden van het advies komen tot stand tijdens de integrale schetssessie, waarbij alle disciplines vertegenwoordigd zijn. Dit advies wordt teruggekoppeld met de gemeente en zal overhandigd worden aan zowel de adviseur en/of eigenaar als aan de gemeente. Indien u gebruik maakt van de subsidie zal dit document bij de verantwoording ook aan de provincie aangeboden worden.

Product en leeswijzer

Het advies is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel worden de opgave en de beleidskaders beschreven.
In deel twee zijn de analyse, waardering en randvoorwaarden opgenomen, die worden toegelicht op drie schaalniveaus: dat van het landschap, van het erf en op het niveau van de elementen. Tot slot worden in deel drie ons advies en ons standpunt ten opzichte van de ontwikkeling benoemd en de daarbij behorende harde criteria nogmaals opgesomd.

Wij wensen u een voorspoedig verloop van het verdere proces en menen dat dit advies de basis legt voor een waardevolle ontwikkeling voor u en het landschap.

Deel I

Opgave en beleidskaders

OPGAVE

Algemeen

Deze boerderij, in de volksmond 'de boerderij met de koeienkoppen' wordt genoemd is in de wijde omgeving bekend. Het is een van de weinige oude boerderijen die intact zijn gebleven tijdens de aanleg van de provinciale weg.

Initiatiefnemer Familie Snoek

Familie Snoek heeft onlangs deze boerderij met bijbehorende gronden aan de Boveneind Zuidzijde gekocht om deze locatie uit te bouwen naar een volwaardig veehouderij. Daarbij was in eerste instantie het plan om de boerderij te slopen. Nadat de gemeente de heer Snoek erop heeft geattendeerd, dat ondanks het ontbreken van een monumentale status, de bestaande boerderij van grote cultuurhistorische waarde is, heeft de familie de plannen gewijzigd. De wens is om het historische ensemble, bestaande uit de langhuisboerderij, het paardenstal en de hooiberg, te behouden en te bestemmen als plattelandswoning. De staat van de bebouwing is slecht. Omdat met name het paardenstal in slechte staat is, zal deze volledig herbouw moeten worden. Daarbij is de wens van de familie om het paardenstal naar achteren te verplaatsen, zodat met vanuit de langhuisboerderij beter 'weg kan kijken'. Ook het zicht op het achterland is een wens van de familie.
De bedrijfsmatige wensen van de familie zijn te zien op de tekening. De bestaande koeienstal zal gemoderniseerd is het enige gebouw wat behouden wordt, maar zal sterk gemoderniseerd moeten worden. Bij het agrarisch bedrijf zal dan een nieuwe bedrijfswoning gebouwd worden.
De familie houdt van het Lopikerwaardse landschap en is op hun huidige bedrijfslocatie actief in landschap- en natuurbeheer rondom zijn weilanden. Jan heeft een samenwerking met Staatsbosbeheer waarin hij natuurmaaisel uit omliggende percelen verwerkt met stro voor een zachte vulling van de ligplekken in de stal. Met eigen gemaakte machines verwerkt hij het maaisel, zodat hij het hele jaar door kan gebruiken. Deze betrokkenheid bij het landschap wil hij ook op de nieuwe locatie. Rondom de nieuwe bedrijfswoning wil de familie graag water wat tevens een (zwem)vijver kan dienen.

Luchtfoto 2013

Oude foto afkomstig van www.inoudeansinchten.nl
de boerderij staat in de volksmond bekend om de boerderij met de koeienkoppen

Gebouwen
1. langhuisboerderij
2. oude paardenstal
3. hooiberg met aangebouwde delen
4. wagenschuur
5. koeienstal
6. romnieloods

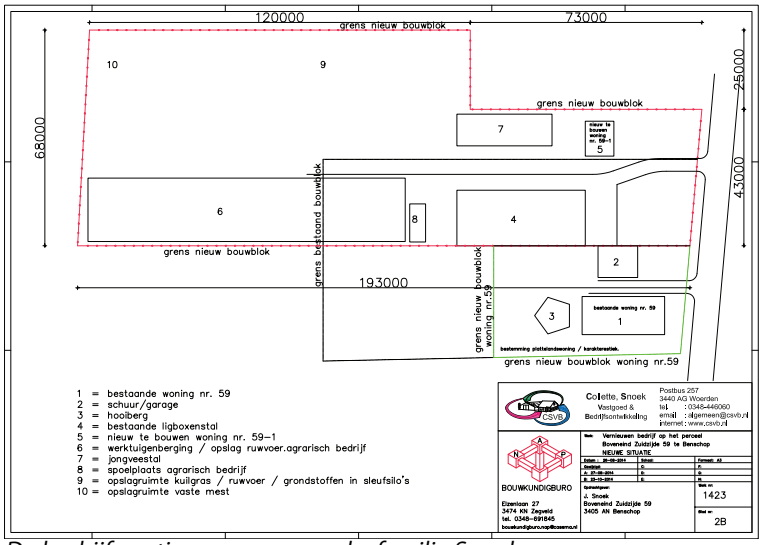
Elementen
A. bruggetje
B. oorspronkelijk erfpad
C. 2e erfpad
D. opslag
E. weiland

Gemeente Lopik

De locatie bevindt zich in een gebied met vrij ruime mogelijkheden en relatief grote bouwvlakken in het bestemmingsplan. Verdere ontwikkeling van (landbouw) bedrijven staat aan het Boveneind voorop. De gemeente is zich echter ook bewust van de bestaande cultuurhistorische waarden. Vooral de weinige overgebleven boerderijen vormen waardevolle elementen en kunnen de basis zijn voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Zij staat dan ook positief tegenover bijzondere ontwikkelingen als deze, als hier een duidelijke meerwaarde tegenover staat.

Erventconsulent

Het erfadvies is leidraad bij het verder ontwikkelen en inpassen van de ontwikkelingen op dit erf en daarbij de juiste randvoorwaarden te vinden voor kwaliteitswinst. Daarbij wordt opgemerkt dat de beide plannen: behoud van de boerderij en de bedrijfsvernieuwing als onderdeel van een grotere samenhangende eenheid: het bebouwingslint van de wetering worden beschouwd.



De bedrijfsmatige wensen van de familie Snoek

Kwaliteitsgids Groene Hart

De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn: landschappelijke diversiteit, (veen)weidekarakter, openheid, rust en stilte.
Het Groene Hart bestaat uit twee families van landschappen, de 'zones' en de 'velden', die elk een fundamenteel andere structuur hebben. De locatie behoort tot het deelgebied 'waarden' van de landschappelijke familie 'velden' (174-181). het landschap van de waarden vraagt dat de lijnen van de linten en de achterkaden de hoofdrichting van de openheid blijven bepalen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Aan de hand van de drie pijlers, duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit, is het beleidsvisier gericht op het aantrekkelijk houden van de provincie om te wonen, werken en recreëren.
Met het ruimtelijk erfgoedbeleid willen we bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De locatie van in de Cultuurhistorische Hoofstructuur (CHS) in het 'Agrarisch Cultuurlandschap'
De provincie schenkt in haar beleid aan maatschappelijke, economische en wetenschappelijke waarden.

Provinciale Ruimtelijke verordening 2013-2028

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap wordt behouden en versterkt. De cultuurhistorische waarde ligt met name in:
- de aanwezige ontginningstructuur en –richting;
- de structuur en maatvoering van de boerderijlinten;
- het waterbeheersingsysteem.

Kenmerkend zijn de vaste dieptematen, het patroon van scheisloten en de boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Het contrast tussen de dicht bebouwde, doorgaans dubbelzijdige linten en het open tussenliggende polderland is karakteristiek voor de Lopikerwaard.

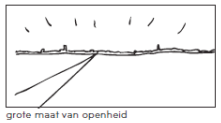
De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

LopikMEerwaard

Voor het creëren van een betere ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is de notitie "LopikMEerwaard" van toepassing. In deze notitie is vastgesteld dat de gemeente Lopik het instrument ontwikkelingsplanologie gaat inzetten om de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente te versterken. "Door op een bepaald perceel ontwikkelingen mogelijk te maken, de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van onze gemeente te verhogen."
Beschrijving van gebieden en gebiedseigen kenmerken, en daarmee criteria voor die kwaliteit, zijn te vinden in onder andere het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden (Linten in de Leegte), de welstandsnota, het Landschapsontwikkelingsplan 'de Groene Driehoek' en in de gebiedsbeschrijving behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied

Bestemmingsplan

Op bouwvlak rust de bestemming Av(b)/l(3) 575m2 bestemming. Agrarische doeleinden met grondgebonden veehouderij met 575 m2 oppervlakte voor een loonbedrijf
De overige gronden op het perceel die buiten het bouwvlak vallen, behouden de bestemming 'Agrarische doeleinden' me subbestemming 'grondgebonden veehouderij'.

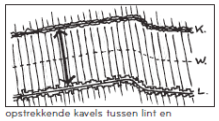

grote maat van openheid

grazend vee in de wei

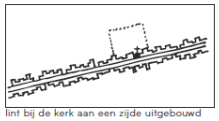
linten bestaan uit wetering, weg en huizen

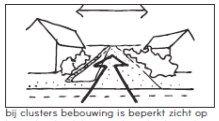
bebouwingslint en erven zeer gevarieerd in opbouw en indeling

open ruimte wordt begrenst door strakke groene randen (linten en achterkades)



opstrekkende kavels tussen lint en achterkade, met een wetering ongeveer halverwege


lint bij de kerk aan een zijde uitgebouwd

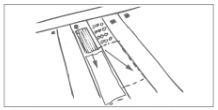

bij clusters bebouwing is beperkt zicht op het achterland; korte zichten haaks op het lint gekoppeld aan een kavelsloot

ONTWIKKELINGEN IN DE LANDBOUW

erf heeft een samengestelde vorm en beslaat hele kavelbreedten. Voor- en achterlijn kan verspringen.

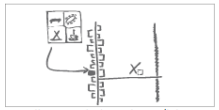
erfbeplanting inheems en beslaat 50-80% van de kavelgrens

erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bij voorkeur in losse vorm



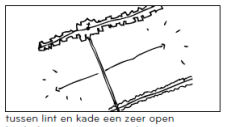
schaalvergroting op achtererf, voorkant kleinschalige groenelementen

parkeerplekken binnen het erf, uit het zicht van de straat



recreatieve voorzieningen in een lint

bij nevenfuncties blijft het agrarische karakter herkenbaar



tussen lint en kade een zeer open landschap met verre gezichten

Bestemmingsplan Lopik buitengebied

Cultuurhistorische waarde

Deze boerderij en de ernaast, direct aan de weg staande paardenstal zijn gebouwd in 1873/1874. Ze hebben nooit de status gekregen van monument maar zijn in het kader van het MIP wel gewaardeerd met 3 sterren. Cultuurhistorisch gezien is het ensemble zowel ***kenmerkend*** (19e eeuwse langhuisboerderij) alsook bijzonder en ***uniek***. Vooral de grote architectonische samenhang in de gevels rondom is kenmerkend: het consequent doorzetten van de stijlkenmerken en vele unieke details, zoals de gepleisterde omlijstingen en 'wenkbrauwen', het toepassen van een ritmische structuur van raamnissen, zelfs bij de stalvensters. Ook zijn er enkele bijzondere ornamenten aanwezig, zoals de koeienkoppen in ronde spaarvelden op de boerderij en de tuit met trapgevel en smeedwerk op de nok van de schuur. Zowel de boerderij als paardenstal verkeren in een slechte staat.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente stelde onlangs de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast. Deze nota heeft een geheel andere opzet dan de oude welstandsnota. De gemeente geeft met deze compacte nota vorm aan haar beleid om - in plaats van op de ouderwetse manier: 'toetsen achteraf' - op een stimulerende, inspirerende manier te sturen op ruimtelijke kwaliteit.
In hoofdstuk 4 'gebieden en niveaus' zijn onder andere de kenmerken van ***landelijke ontginningslinten*** beschreven. Deze linten vallen onder het beleidsniveau 'respect'. Hoofdstuk 5, Thema 1 in deze nota biedt de basisprincipes voor erven in landelijk gebied langs de linten. De principes zijn op pagina 31 opgenomen als bijlage. Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. De zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

Deel II

Analyse, waardering en randvoorwaarden op drie schaalniveaus

HET LANDSCHAP VAN DE LINTEN

De veenweidegebieden bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan door ingrepen in de waterhuishouding. Door het regelmatig slotenpatroon zijn er lange smalle kavels van circa 115 m breed en 1250 m lang ontstaan, zogenaamde hoeven van 14 ha groot. In de diverse beleids documenten wordt er nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische ontwikkeling van het landschap uitvoerig beschreven (kwaliteitsgids Het Groene Hart p43, LOP p13-50, Linten in de leegte p17-27). De linten worden in verschillende type linten gecategoriseerd. Het Boveneind maakt onderdeel uit van een oud boerderijenlint langs de in de middeleeuwen gegraven weteringvan IJsselstein tot met Polsbroek. Het betreft een dubbel boerderijlint van ongeveer 17 kilometer lang dat nog in belangrijke mate herkenbaar de structuur van het gebied en het beeld bepaalt. Toen eind jaren '50 van de vorige eeuw er een provinciale weg vanuit IJsselstein (via 't Hemeltje) richting Lopik en Schoonhoven werd aangelegd vond er een ingrijpende wijziging plaats in het ruimtelijke bebouwingsbeeld langs het Boveneind Zuidzijde. Ten behoeve van de provinciale weg met ventweg werden de meeste boerderijen gesloopt. In een enkel geval bleef het achterste deel (de deel) van de boerderij (de deel) behouden. Zowel door het sterk verbrede wegprofiel als de nog beperkte aanwezigheid van enkele boerderijen en restanten van boerderijen is het genoemde karakteristieke boerderijlint hier fors aangetast. Zowel de samenhang als de karakteristiek is in dit gedeelte van het cope landschap relatief sterk achteruit gegaan. De percelen zijn dichtbebouwd door de vele later tussen de oorspronkelijke erven gebouwde woningen en door toegevoegde bedrijfsbebouwing. Er zijn weinig doorzichten naar achteren.

Enkele jaren geleden is op een aantal kilometer afstand achter het lint een nieuw deel van de provinciale weg aangelegd. Daarmee heeft het Boveneind zijn hoofdverkeersfunctie verloren. Er is nu sprake van een voor deze omgeving (te) breed wegprofiel. Terugbrengen van het oude wegprofiel is om meerdere redenen geen optie. Wel zou gekeken kunnen worden naar het aanbrengen van verbeteringen in de bebouwingskarakteristiek van het oude boerderijenlint. In ieder geval is het van belang- voor de herkenbaarheid van het totale dubbele boerderijlint - dat waar mogelijk boerderijmassa's (weer) een meer bepalende rol gaan spelen.

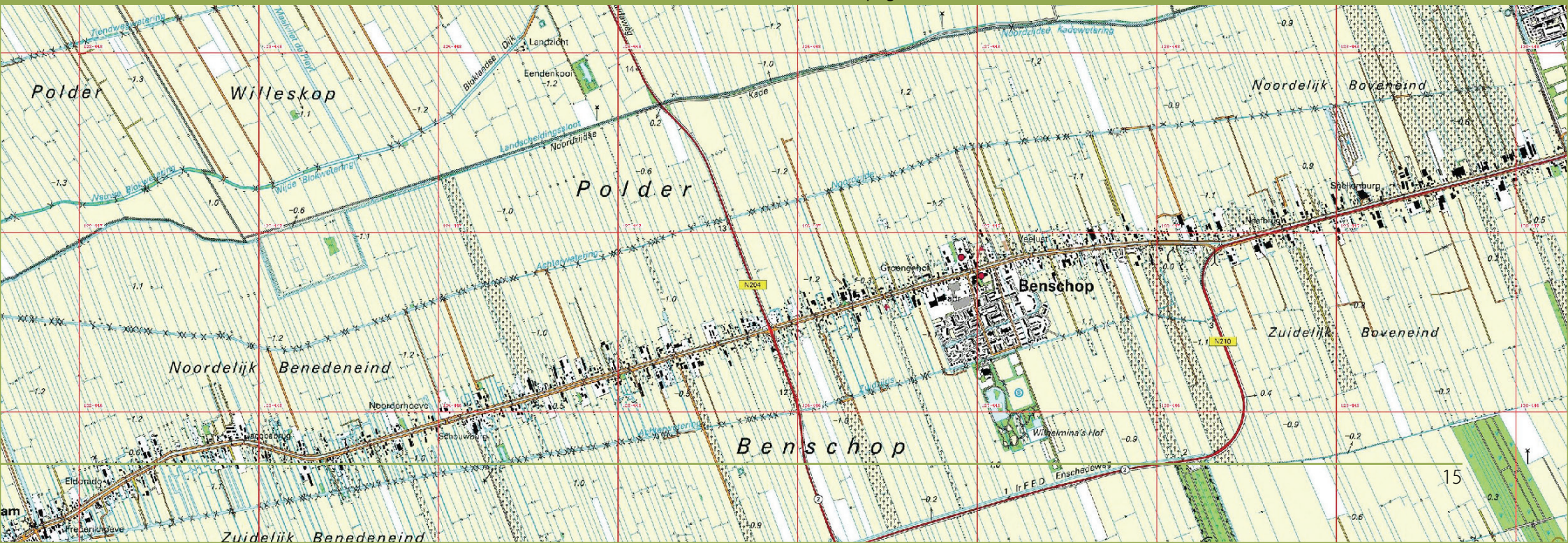
Zicht op het erf vanuit oostelijke richting

Door de komst van de provinciale weg in jaren '50, zijn veel boerderijen (gedeeltelijk) gesloopt

Nieuwe woningen zijn er voor in de plaats gekomen.

De overgebleven boerderijen herinneren aan oude sfeer en zijn hierdoor erg waardevol

Boven de historische kaart van rond 1900. Onder de topografische kaart van rond 2000



HET LANDSCHAP VAN DE LINTEN

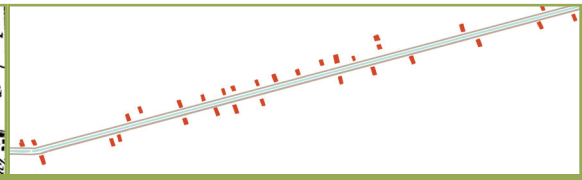
Kwaliteiten

De oorspronkelijke kwaliteiten van de aanwezige ontginningstructuur en -richting en de structuur en maatvoering van de boerderijlinten zijn door de komst van de provinciale weg in hun kern onomkeerbaar aangetast. Hierdoor staan de aanwezige kwaliteiten onder druk. Het koesteren van de nog overgebleven historische boerderijen is daarom zeer wenselijk. Deze boerderijen vormen nog duidelijk het gezicht van de erven naar de weg. Anderzijds geeft deze onomkeerbare verandering lucht en ruimte voor nieuwe, grootschalige ontwikkelingen. Dit wordt versterkt door het grondgebruik. Door de boomgaarden is de grote open ruimte van de waard niet meer beleefbaar.
Door de ontwikkelingen van de familie Snoek op te splitsten in twee zelfstandige erven geeft de mogelijkheid om de historische boerderij in oude luister te herstellen en het nieuwe erf volledig in te richtingen naar de wensen van deze tijd, in zijn eigen stijl en maatvoering.
Om de erven onderling niet te laten concureren, krijgt elk erf zijn eigen 'kop aan het lint'. Het langwerpige hoofd- en bijgebouw staan op ongeveer dezelfde afstand ten opzichte van de weg, in de lengterichting van de kavel. Om de erven onderling niet te laten concureren staat het nieuwe erf, met zijn grotere maatvoering, op grotere afstand van de weg. Hierdoor ontstaat er ruimtelijkheid aan het lint en zijn de grootschalige gebouwen minder dominant in het lint, waardoor het eerste aandacht gaat naar de historische boerderijen in het lint.

Kansen

Door de maatvoering en verhoudingen van een cope terug te laten komen in de structuur van het nieuwe erf, wordt de ontginningsstructuur nieuw leven in geblazen. Het graven van de vijver, een woonwens van de familie, binnen deze structuur versterkt de landschappelijke beleving.
Door het weghalen van beplanting en kuilplaten kan er een zichtlijn van het lint naar het achterland hersteld worden.

Benschopperwetering net bij het hemeltje 1868


de rond 1900 aanwezige boerderijen

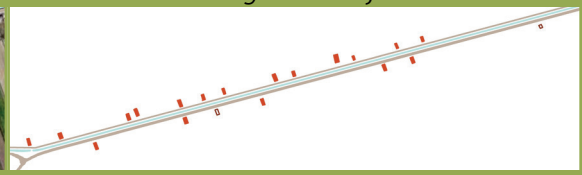
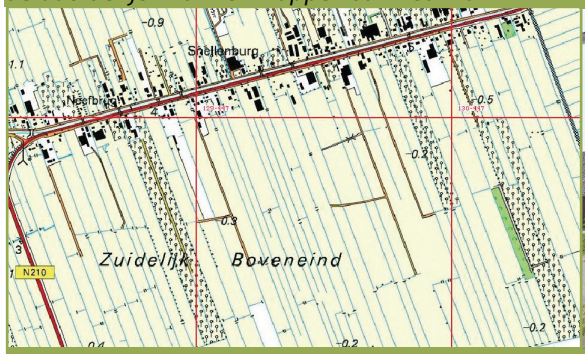

de thans in 2012 nog overgebleven hoofdgebouwen (donkerrood=restant van boerderij)

foto van voor de provinciale weg
de boerderijen vormen 'koppen aan het lint'

foto van net na de aanleg van de provinciale weg



door het grondgebruik van boomgaarden is de grote open ruimte van de waard niet meer beleefbaar

huidige impressie; provinciale weg niet meer als zodanig in gebruik

De ontginningstructuur en -richting beleefbaar maken

Door maatwerk is het mogelijk om schaalvergroting en het beleefbaar maken van de ontginningsstructuur samen te laten gaan. Door de oude verkaveling binnen de cope van 115m als vertrekpunt te nemen voor het nieuw ensemble wordt de maatvoering van ontginningsstructuur en richting beleefbaar. Het gaat niet om een blauwdruk van het patroon van 1900, maar over verhoudingen en richting. Liever een groter gebouw dat past binnen de verhoudingen, dan een kleiner gebouw dat afbreuk doet aan de verhoudingen en maatvoering van de cope. Het terugbrengen van het vierkant bosje geeft veel kwaliteit en geeft dieptewerking in het landschap en op het erf.

Bouwen aan de structuur en maatvoering van het lint

Door de ontwikkeling op te splitsen in twee zelfstandige erven, kan de historische boerderij weer in oude luister hersteld worden en het nieuwe erf ingericht worden naar de wensen van deze tijd.
Beide erven vormen met het hoofd- en bijgebouw een representatieve kop naar het lint. Door het nieuwe erf iets naar achter te plaatsen, gaan beide erven niet concurreren en blijven de grootschalige gebouwen meer op de achtergrond.
Door een zichtlijn van het lint naar het achterliggende land te creëren wordt de samenklontering van bebouwing tegen gegaan.

HISTORISCH ERF

Het bestaande erf bestaat uit een langhuisboerderij, een paardenstal een hooiberg met aanbouw, een lange wagenschuur, een koeienstal, een romniloods en nog wat kleine bij- en aangebouwen. Het geheel maakt een rommelige indruk en er is decennia lang geen onderhoud gepleegd. Daardoor zijn de gebouwen in originele, maar vervallen staat. Bijzonder aan het ensemble is het bruggetje over de wetering. Door de aanwezigheid van een paardenstal maakt het deze boerderij meer in aanzien dan enkel een boerenbedrijf.

Kwaliteiten

Belangrijke onderdelen als boerderij, stal en hooiberg zijn nog aanwezig. De langhuisboerderij en de paardenstal vormen een bijzonder ensemble, omdat ze op dezelfde rooilijn staan. Hierdoor wordt de paardenstal een voornaam bijgebouw, ondanks dat het door zijn uitstraling en detaillering ondergeschikt blijft aan de boerderij. Op het erf heeft de laatste decennia geen sterke schaalvergroting of modernisering plaatsgevonden, waardoor veel van oorspronkelijke ensemble behouden is gebleven en de hoeveelheid verharding is beperkt.

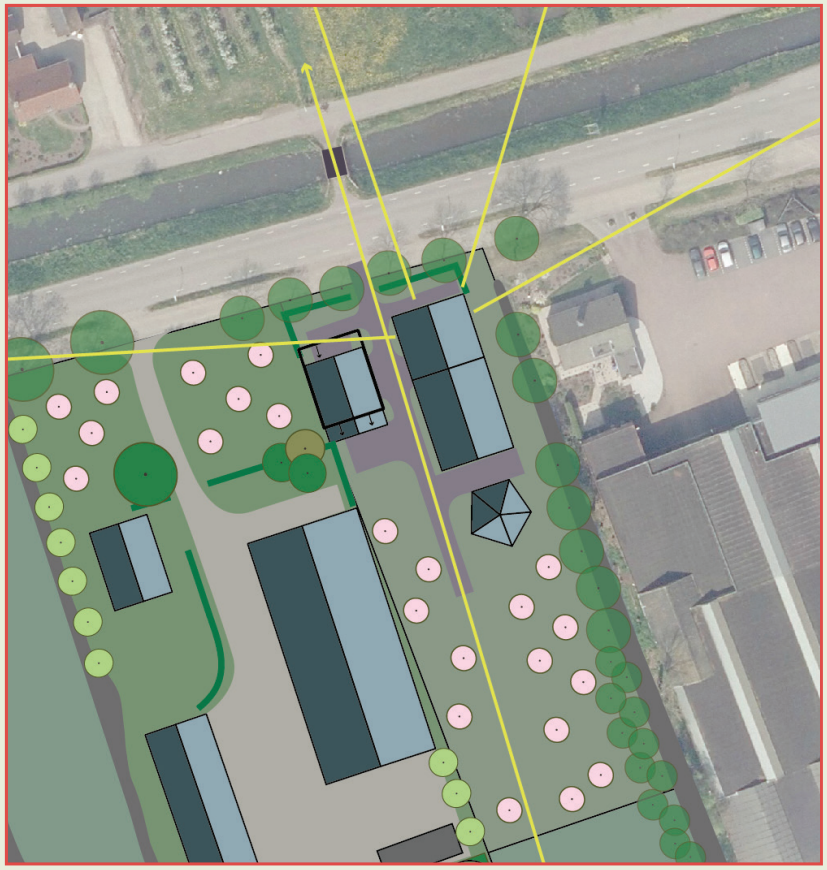
Kansen

Onder andere door de diverse later toegevoegde opstallen, uitbreidingen en aanbouwsels is de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit op het erf in de loop van de tijd achteruit gegaan. Er is nauwelijks sprake van kleine kenmerkende elementen of plekken op het erf en de zonering tussen een representatief voorerf en een functioneel werkerf is verdwenen. Op diverse plekken vond opslag plaats en onttrekt verwilderde begroeiing het landschap aan het zicht. Het inkaderen van het erf als geheel, een goede zonering van erfdelen, het herstellen van zichlijnen, delen van het erf weer representatief maken, verschillende functies bij de woning een goede plek geven zijn allemaal middelen om de uitstraling van dit erf te verbeteren.

boerderij en paardenstal vormen een bijzonder ensemble, omdat ze op dezelfde rooilijn staan

het oorspronkelijke erfpad heeft zijn maat en schaal behouden

de uitstraling van het erf is te verbeteren door het opschonen, zoneren en herstellen zichtlijnen



Behoud van een volwaardig historisch ensemble

Het historisch ensemble bestaat uit de boerderij, de paardenstal en de hooiberg behouden en dient in oorspronkelijke vorm en positie gerenoveerd te worden. De gelijke rooilijn van boerderij en paardenstal is een bijzondere kwaliteit die kenmerkend is voor het ensemble. Om de zichtrelatie vanuit de boerderij te versterken kan er op terughoudende, moderne wijze een extra raam in de zijgevel geplaatst worden. In tweede instantie kan de paardenstal maximaal 3 meter naar achteren in oorspronkelijke vorm herbouwd worden.

Bouwen aan het erfsilhouet van het voor- en achtererf

De beleefbaarheid van het ensemble wordt vergroot door de zichtlijn vanaf het bruggetje over het erfpad naar het achterland vrij te houden. Het voorerf bestaat uit een groene voet die representatief is voor een boerenerf van rond 1900. Behoud van de bomenrij en beukenhaag is wenselijk. Uitheemse beplanting dient verwijderd te worden.
Het achtererf is veel informeler van opzet. De erfbeplanting bestaat uit het een boomgaard. Door een compacte singel langs de waterkant te planten kan de bebouwing van het laastgelegen erf aan het zicht onttrokken worden.

ELEMENTEN HISTORISCH ERF

Deze boerderij, in de volksmond 'de boerderij met de koeienkoppen' wordt genoemd is in de wijde omgeving bekend. Het is een van de weinige oude boerderijen die intact zijn gebleven tijdens de aanleg van de provinciale weg. Hierdoor is de boerderij is kenmerkend en representatief. Naast de koeienkoppen is het gebouw en de bijgebouwen rijk aan details.

Kwaliteiten

Bijzonder is dat ook de ernaast gelegen schuur deze details bezit, samen vormen beide gebouwen een twee-eenheid. Misschien wilde de oorspronkelijke opdrachtgever voor de bouw (jhr. Egbert Lintelo de Geer, rechter in de arrondissementsrechtbank van Amsterdam) op deze manier zijn welstand, en ook pronken met het bezit van een stel paarden (?).

Recht tegenover het erfpad bevindt zich een bij het erf behorende brug. Ook deze brug is kenmerkend voor dit deel van de Boveneind: veel boeren hadden land aan de noordzijde van de wetering.

Kansen

Zowel de boerderij als de paardenstal ernaast bevinden zich technisch in een slechte staat.
Door de aanbouw van de hooiberg te verwijderen, wordt het horizontale karakter weer hersteld.

De boerderij staat bekend om haar koeienkoppen

stalramen met allure

die terug komen in de paardenstal

de aanbouw van de hooiberg kent van mindere architectonische kwaliteiten

de beukenhaag omkadert het erf, waardoor er eenheid en een groene uitstraling van het erf ontstaat

het bruggetje is een bijzonder element

Behoud van de oude boerderij door een nieuwe functie

Wij adviseren met zorg om te gaan met de oorspronkelijke details en deze zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen. Aanpassingen ten behoeve van het wooncomfort of huidige eisen zijn mogelijk, mits deze terughoudend worden vormgegeven en in lijn zijn met de boerderij-opzet. Het verwijderen van de huidige dakkappelen is gewenst.

Karakter van de paardenstal als bijgebouw blijft behouden

Het gebouw blijft bij voorkeur behouden of wordt teruggebracht in de oude staat. (Voorgevel conserveren en terugplaatsen?). Het kan wel prima een nieuw interieur en een nieuwe functie krijgen.

Passende architectuur van de gebouwen

Aanbouwen en dakkapellen zijn niet wenselijk, omdat deze de hoofdvorm van het gebouw aantasten. Bij voorkeur worden de dakkapellen op de boerderij verwijderd of vervangen, maar dan in een meer verfijnde vormgeving.

Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden

Zie hiervoor bijvoorbeeld 'Linten in de leegte' het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden.

Parkeren uit het zicht en verharding speelt geen hoofdrol

Stalling en parkeren van auto's wordt bij voorkeur inpandig in het bijgebouw opgelost. Hierdoor zijn er geen voertuigen zichtbaar vanaf de weg. Grind als verharding sluit goed aan bij de sfeer van het ensemble.

Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers

Een streekeigen beplantingsplan zal het erfsilhouet en de zonering moeten ondersteunen. In het plan is er extra aandacht nodig voor onderhoud en revitalisering van de beplanting. Hiervoor wordt doorverwezen naar de landschapscoördinator Kees de Leeuw. Door natuurlijke oevers wordt de landschappelijke sfeer behouden.

AGRARISCH ERF

Het agrarisch bedrijfsgedeelte bestaat uit een verouderde koeienstal, romniloods en wat vervallen bijgebouwen. Om hier een volwaardig, toekomstbestendig bedrijf van te maken is vernieuwing en uitbreiding noodzakelijk. Hierdoor zal er een groot contrast ontstaan met de historische boerderij. In de voorbereidingen van dit advies hebben we onderzoek gedaan naar het mogelijk om deze ontwikkeling ruimtelijk als één geheel te beschouwen. Hieruit blijkt dat de voorkeur bestaat om de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel op te splitsen in twee losse erven die elk hun eigen opbouw, uitstraling en kwaliteiten hebben.

In principe is zo'n afsplitsing van een nieuw perceel normaal gesproken niet wenselijk: de waarde van het agrarisch ensemble als één geheel is normaal gesproken leidend bij transformaties. Op deze specifieke plek lijkt voor zo'n afsplitsing echter veel te zeggen:

Het lint Boveneind kent, mede door de in de jaren 50, aangelegde weg, een groot aantal extra woningen tussen de erven en een sterke verdichting van het lint. Er zijn weinig doorzichten aanwezig tussen de erven en die zijn vaak op een harde manier ingekaderd door de diep het land in gebouwde bedrijfsbebouwing.

Kansen

Door de het oude het nieuwe erf hier juist als een afzonderlijke eenheid te behandelen kan elk erf met de typische kenmerken en schaal als het ware worden ingekaderd en een rol gaan spelen in het landschap.

De oude boerderij (19e-eeuws) doet dat aan het lint en blijft als erf een eenheid, het nieuwe bedrijf (21e-eeuws) past in de reeks modernere ontwikkelingen aan de achterkant van het lint. De wat grotere schaal van de bebouwing is hier bruikbaar om de aanblik van deze achterzijde afwisselender te maken en de ruimtelijkheid /dieptewerking in het open landschap te vergroten.

Het agrarische erf krijgt een eigen 'kop aan het lint'.

Ruimte maken voor een zicht op het achterland

Een goede landschappelijke inpassing zal samenklontering van erven tegen gaan.

Het nieuwe erf is vanaf het lint gezien ondergeschikt door de bebouwing wat naar achteren te plaatsen en een voorerf te creëren.

Bouwen aan het erfsilhouet van het nieuwe boerenbedrijf

Het erfsilhouet is een spel van verhullen en onthullen. De mooie overhoekse aanzichten op gebouwen laat men vrij van beplanting, terwijl minder aantrekkelijke elementen, zoals de sleufsilo's worden ingepakt in bossage. Door het vierkante bosje van de historische kaart terug te brengen ontstaat er een waardevolle dieptewerking in het lint. Vanuit het landschap zorgt de erfbeplanting dat het erfsilhouet niet een grote samenklontering van bebouwing wordt. Door de beplanting op het erf te combineren met beplanting langs de water- en kavelranden ontstaat er een dieptewerking in het beeld. Dit zorgt voor een gevarieerd en intressant erfsilhouet.

Zonering van kleinschalig naar grootschalig

In het nieuwe agrarische erf is er een natuurlijke opbouw van kleinschalige bebouwing en beplanting naar grootschalig. In de zone bij het lint staat de woning met het (kleinere) bijgebouwen. De erfbeplanting bestaat hier uit een boomgaard, knotboomrijen en hagen. Naar mate dat men verder van de lint verwijderd is worden, de gebouwen en beplantingselementen groter. Grotere schuren met geriefbosjes. Deze grotere elementen vormen het erfsilhouet naar het grote open veld.

De ruimtelijkheid van het lint versterken

Voorerven met verschillende diepte en functie aan het lint. Hoewel de doorzichten versmallen blijft de landschappelijke beleving vanaf het lint divers en blijven de agrarische functie en het groen hiervoor bepalend.

De relatie tussen lint en achterland versterken

Een goede positie van de gebouwen en randbeplanting is bepalend voor de zichten langs en tussen de erven naar het land erachter. Vanwege de ruimtelijke eigenschappen van het Boveneind is het beter om een langer erf te maken, dat dieper het open veld insteekt, dan een erf wat over de gehele breedte van de cope is volgebouwd. Door de bestaande beplanting deel weg te halen, kan er een zicht op het achterland weer hersteld worden.

ELEMENTEN AGRARISCH ERF

De bebouwing van het nieuwe erf zal bestaan uit: de gerenoveerde koeienstal en de nieuwe bedrijfswoning, jongveestal, werkplaats, wagenloods en opslag voor stro en hooi. Daarbij zal er op het erf opslag nodig zijn voor kuilvoer en mest.

Kansen

Door het opschonen van vervallen de bebouwing ontstaat er ruimte voor een nieuw, modern volwaardig erf met één erfpad als drager van het erf. In het modern agrarisch ensemble is er geen sprake van een voorerf en achtererf, maar van een opbouw van kleinschalig naar grootschalig. Dit is te herkennen in bebouwing en beplanting.

bestaand karrenspoor wordt een volwaardig erfpad als drager van het erf

de achterzijde van het Boveneind is goed beleefbaar vanaf de N-weg

het Boveneind is een modern lint, waar de erven tot ver het land insteken

Passende architectuur van de gebouwen

Wenselijk is een zakelijke en rustige vormgeving en kleurgebruik van zowel de nieuwe woning als de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Gedekte kleuren, een belijning die de gebouwen als volumes in het landschap versterkt en die niet sterk is aangezet. Eenvoudige details zonder veel omlijstingen en timmerwerk hebben daarbij de voorkeur.

Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden

Zie hiervoor bijvoorbeeld 'Linten in de leegte' het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden.

Een passend materiaal- en kleurgebruik

Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving en op de functionele/informele sfeer van het ensemble. Passende kleuren hierbij zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen.

Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers

Om de boerderij ook visueel een hoofdrol te laten behouden is het wenselijk om de overige bouwmassa's een meer terughoudende uitstraling te laten hebben. Dit kan worden bereikt door een zekere mate van afscherming aan de voorzijde met streekeigen boombeplanting in combinatie met beplanting op de achtergrond Hiermee kan ook de visuele begeleiding naar het doorzicht rechts worden vergroot.

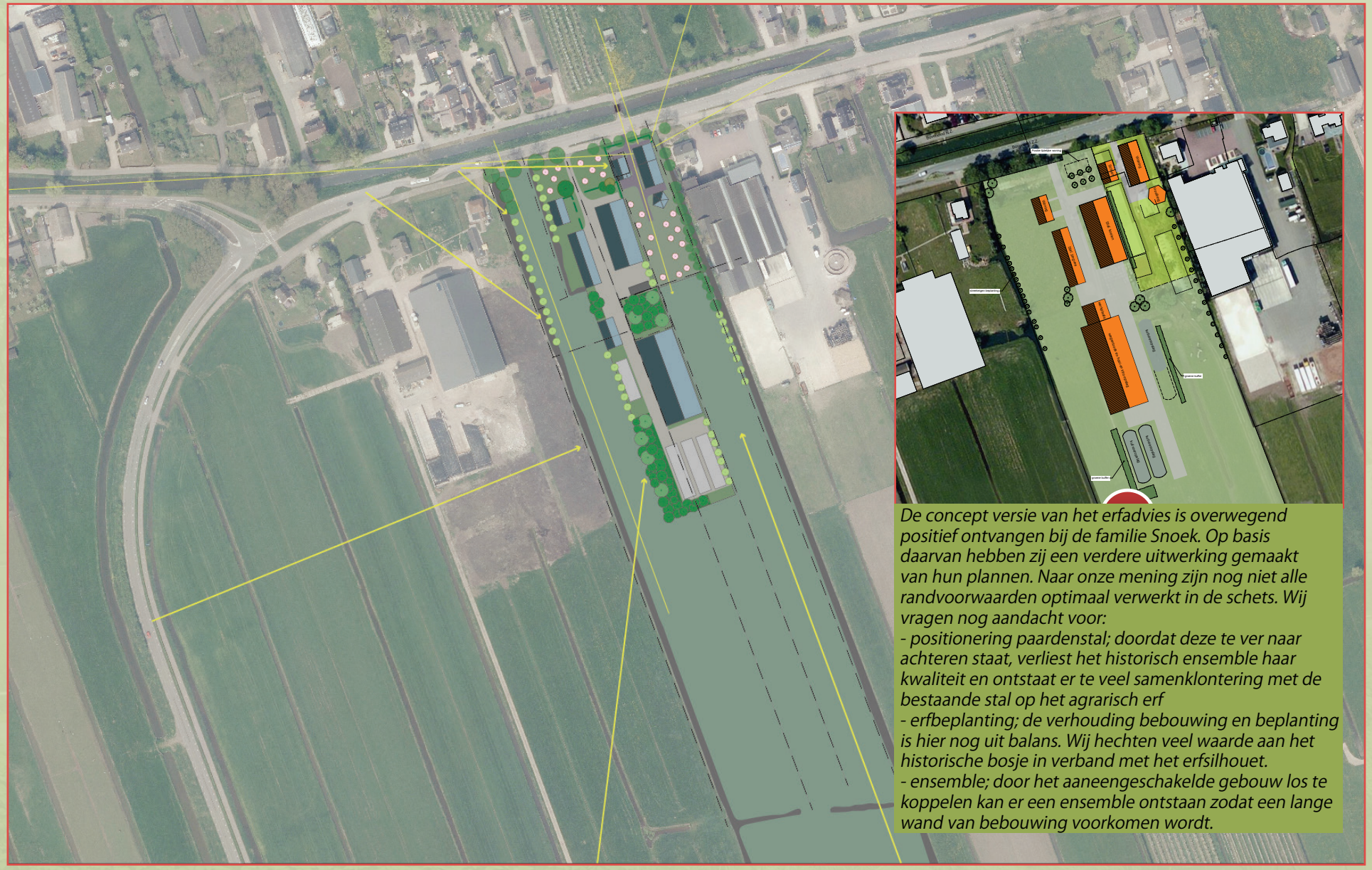
Goed inpassen van parkeren en voeropslag

Geparkeerde voortuigen en sleufsilo's mogen niet zichtbaar zijn vanaf het lint. Parkeren gebeurd in of achter een bouwvolume en is zodanig landschappelijk ingepast dat het niet te herkennen is als parkeerplaats. Het erfpad vormt een centrale as van het erf en wordt het minimum beperkt, waardoor de verharding geen hoofdrol speelt in de beleving vanuit het landschap.
De sleufsilo's mogen vanaf het lint en weide omgeving niet in het oog springen. Het bosje op de hoek zorgt hiervoor. De richting van de silo's mogen de herkenbaarheid van de ontginngingstructuur niet aantasten.

Deel III

Conclusie en advies

CONCLUSIE


Boerderij 17
Huidige Familie woning
Stallen
Stallen
Stallen

Uit ons onderzoek blijkt dat het herbestemmen van deze niet monumentale, maar zeer bijzondere/waardevolle boerderij van groot belang is voor de omgeving. Zowel uit cultuurhistorisch oogpunt -vanwege de kwaliteiten van de boerderij zelf- als ruimtelijk om behoud en versterking van de structuur en het kenmerkende bebouwingstype van dit ontginningslint als geheel mogelijk te maken.
Daarbij is het behoud van de boerderij ook van maatschappelijke waarde, omdat het een van de weinige overgebleven boerderijen aan de boveneind die bewaard is gebleven en de locale bekendheid van de boderij.

Ook het realiseren van de nieuwe bedrijfsfuncties biedt kansen voor de verbetering van het landschap. De dieptewerking en afwisseling tussen rood en groen in het silhouet vanaf de Ingenieur F.E.D. van Enschedeweg kunnen sterk verbeteren. De nieuwe bedrijfsactiviteiten passen prima in de schaal en het karakter van het landschap ten zuiden van Boveneind.
Door het grondgebruik van grootschalige boomgaarden in dit gedeelte van de waard is de beleving van het grote open veld niet meer waarneembaar. Daarom is het in dit gedeelte van het lint mogelijk om erven te maken die dieper het achterland insteken, als het zichtlijnen vanaf het lint op het achterland mogelijk maakt.

Om de ontwikkeling gepaard te laten gaan aan kwaliteitswinst voor de bebouwing en het landschap dient te worden voldaan aan de genoemde randvoorwaarden en criteria. Er bestaat nog enige vrijheid in de manier waarop invulling gegeven kan worden aan deze randvoorwaarden. In de toelichting van de randvoorwaarden worden diverse handreikingen gedaan voor een goede opzet en uitwerking van het ontwerp.

Randvoorwaarden

Onderverdeeld in verschillende schaalniveaus en onderdelen:

Het landschap van de linten

1. De ontginningstructuur en -richting beleefbaar maken
2. Bouwen aan de structuur en maatvoering van het lint

Het ensemble van het historisch erf;

1. Behoud van een volwaardig historisch ensemble
2. Bouwen aan het erfsilhouet van het voor- en achtererf

De elementen van het historisch erf;

1. Behoud van de oude boerderij door een nieuwe functie
2. Karakter van de paardenstal als bijgebouw blijft behouden
3. Passende architectuur van de gebouwen
4. Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden
5. Parkeren uit het zicht en verharding speelt geen hoofdrol
6. Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers

Het ensemble van het agrarisch erf;

1. Bouwen aan het erfsilhouet van het nieuwe boerenbedrijf
2. Zonering van kleinschalig naar grootschalig
3. De ruimtelijkheid van het lint versterken
4. De relatie tussen lint en achterland versterken

De elementen van het agrarisch erf;

1. Passende architectuur van de gebouwen
2. Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden
3. Een passend materiaal- en kleurgebruik
4. Streekeigen erfbeplanting en natuurlijke oevers
5. Goed inpassen van parkeren en voeropslag

COLOFON

Erftransformatie:
Agrarische uitbreiding met behoud van cultuurhistorische waardevolle boerderij

Initiatiefnemer:
Familie Snoek
Benedeneind Zuidzijde 353a
3405 CM Benschop
0348 45 22 47

Adviseur initiatiefnemer:
CSVB vastgoed en bedrijfsontwikkeling
Berend Bakker
Postbus 257
3440 AG Woerden
Tel. +31 (0)348 44 60 60
b.bakker@csvb.nl

Gemeente Lopik
Kees de leeuw, landschapscoördinator
Postbus 50, 3410 CB Lopik
06-53 42 80 38
kees.de.leeuw@lopik.nl

Joost Broeke, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Postbus 50, 3410 CB Lopik
0348 559 892
joost.broeke@lopik.nl

Ervenconsulenten
Jolanda van Looij bnt, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, rayonarchitect
Welstand en Monumenten Midden Nederland
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Dit project is mogelijk gemaakt door :
Provincie Utrecht
Landschap Erfgoed Utrecht
Welstand en Monumenten Midden Nederland

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, december 2014

De reactie van de initiefnemer op de conceptversie is in het advies verwerkt tot een tweede conceptverise. De gemeente heeft geen opmerkingen op deze versie. Hiermee wordt de tweede conceptversie definitief

Status: definitief

Bronnen:

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, gebiedskatern Groene Hart

Linten in de Leegte, handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden

Nota ruimtelijke Kwaliteit gemeente Lopik

Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht Lopik, geschiedenis en architectuur

http://www.duurzameweidezuivel.nl/profile/6

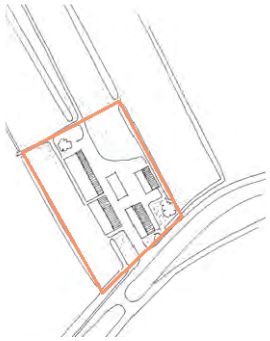
THEMA 1
ONTWIKKELINGEN IN LANDELIJK GEBIED

Het beleid van de gemeente Lopik richt zich op het benutten van de potenties van het landelijke gebied en op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit. Hoewel de ligging in het 'Groene Hart' vraagt om terughoudendheid bij nieuwe ontwikkelingen is enige dynamiek in het buitengebied nodig nu de agrarische sector, de traditionele economische drager in het buitengebied, aan kracht inboet. Het beleid in de gemeente Lopik is er daarom op gericht om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken mits de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap daarmee wordt verhoogt. Goede initiatieven, die positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het gebied, worden zo mogelijk gemaakt.
Een andere ontwikkeling in het landelijk gebied is functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen of een andere in het landelijk gebied passende functie. Om door middel van functieverandering de omgevingskwaliteit in het buitengebied een impuls te geven, wordt in de gemeente Lopik naast sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen een kwaliteitsbijdrage op de bij functieverandering betrokken percelen gevraagd. Hiertoe wordt aan de initiatiefnemer een notitie van uitgangspunten en een inrichtingsplan gevraagd. De 'basisprincipes voor erven in landelijk gebied' dienen hierbij als uitgangspunt.

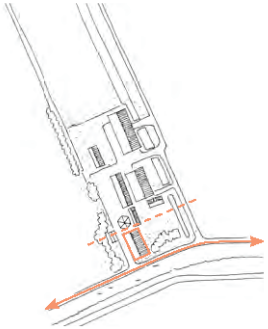
Basisprincipes voor erven in landelijk gebied langs de linten

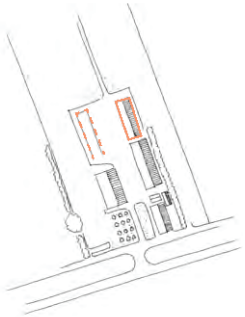
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



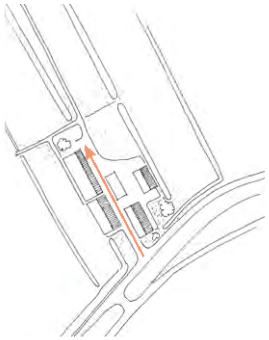
2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Dit hoofdgebouw staat voor op het erf, direct aan het lint, de bijgebouwen staan erachter.





3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, in de richting van het kavel. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De hoeveelheid verharding op het erf blijft hierdoor beperkt.

4. Er is een duidelijke hoofdentree. Bij oude erven liggen de ontsluiting van voor- en achtererf op één lijn. Bij dichte hoofdlinten worden deze doorzichten, assen vanaf de oprit naar achteren het open landschap in, bewaard.



5. Het erf is langgerekt. Het slotenpatroon en het bestaande ritme van lange smalle kavels is leidend. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wegen.

LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT

Welstand en Monumenten
Midden Nederland