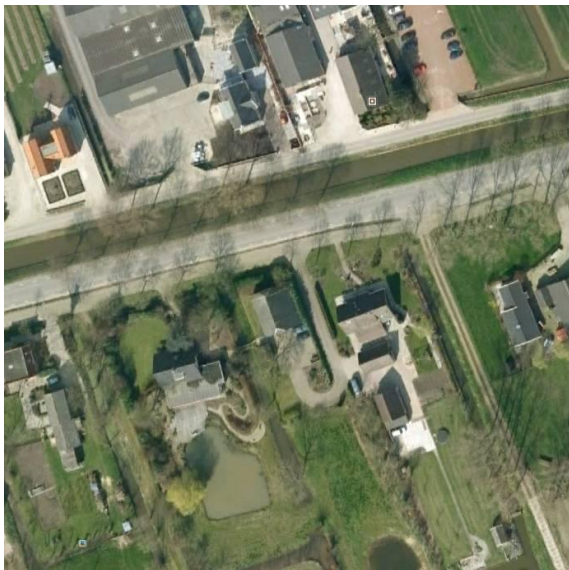


Twee locaties in het bebouwingslint Boveneind Zuidzijde in Benschop

Boveneind Zuidzijde 7
in combinatie met perceel Boveneind Zuidzijde 49,
Gemeente Lopik



Verkenning mogelijkheden voor verbetering bebouwingsbeeld

Twee locaties in het bebouwingslint Boveneind Zuidzijde in Benschop

Boveneind Zuidzijde 7
in combinatie met perceel Boveneind Zuidzijde 49,
Gemeente Lopik

Verkenning mogelijkheden voor verbetering bebouwingsbeeld

oktober 2012

Initiatiefnemers: de heer Duijts en de heer W. Vink
Vertegenwoordiger gemeente: de heer J. Broeke

Colofon
Gemeente Lopik
Welstand en Monumenten Midden Nederland
Dorpsstraat 1b, 3981 EA Bunnik
030-6569000

Auteurs
De ervenconsulent, Welstand en Monumenten Midden Nederland,
ir. A. Tom
ir. R.P.C. Hendriks

De Opgave

Aanleiding

1. Op het perceel Boveneind Zuidzijde 7 bevindt zich het restant van een voormalige boerderij die oorspronkelijk het hoofdgebouw vormde op dit perceel. Het voorhuis is als gevolg van de aanleg van de provinciale weg destijds afgebroken. Het overgebleven gedeelte, de oorspronkelijke stal is niet meer herkenbaar als hoofdgebouw. De eigenaar, de heer Duijts heeft het plan ontwikkeld om deze boerderij te herstellen/terug te bouwen. Aan dit initiatief, waarbij een woning in het buitengebied wordt toegevoegd is door de provincie geen goedkeuring gegeven.



2. De heer Vink, woonachtig in de bungalow Zuidzijde 49, is tevens eigenaar van de op zijn perceel gelegen oorspronkelijke boerderij. Deze boerderij is niet monumentaal te noemen maar neemt als forse bouwmassa duidelijk zijn plek in langs de weg. Begin jaren '90 van de vorige eeuw is de woonbestemming van de boerderij afgehaald en heeft de heer Vink een nieuwbouwwoning achter/naast de boerderij gebouwd. De boerderij kreeg een bedrijfsbestemming. Thans bestaat de wens bij de heer Vink om de boerderij weer een woonbestemming te geven.

Deze Notitie heeft dus betrekking op twee percelen: Boveneind ZZ 7 en 49. De oorspronkelijke boerderijen hebben op deze percelen nu een bedrijfsfunctie of dienen als schuur. De betreffende (oorspronkelijke) percelen in het bebouwingslint van het Boveneind missen een representatief hoofdgebouw. Wij hebben onderzocht welke meerwaarde het terugbrengen/herstellen van deze boerderijen kan opleveren voor de karakteristiek van het bebouwingslint als geheel. Verder worden ingrepen in de beplanting en het terrein voorgesteld die de herkenbaarheid van deze panden en daarmee de leesbaarheid van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur vergroten.

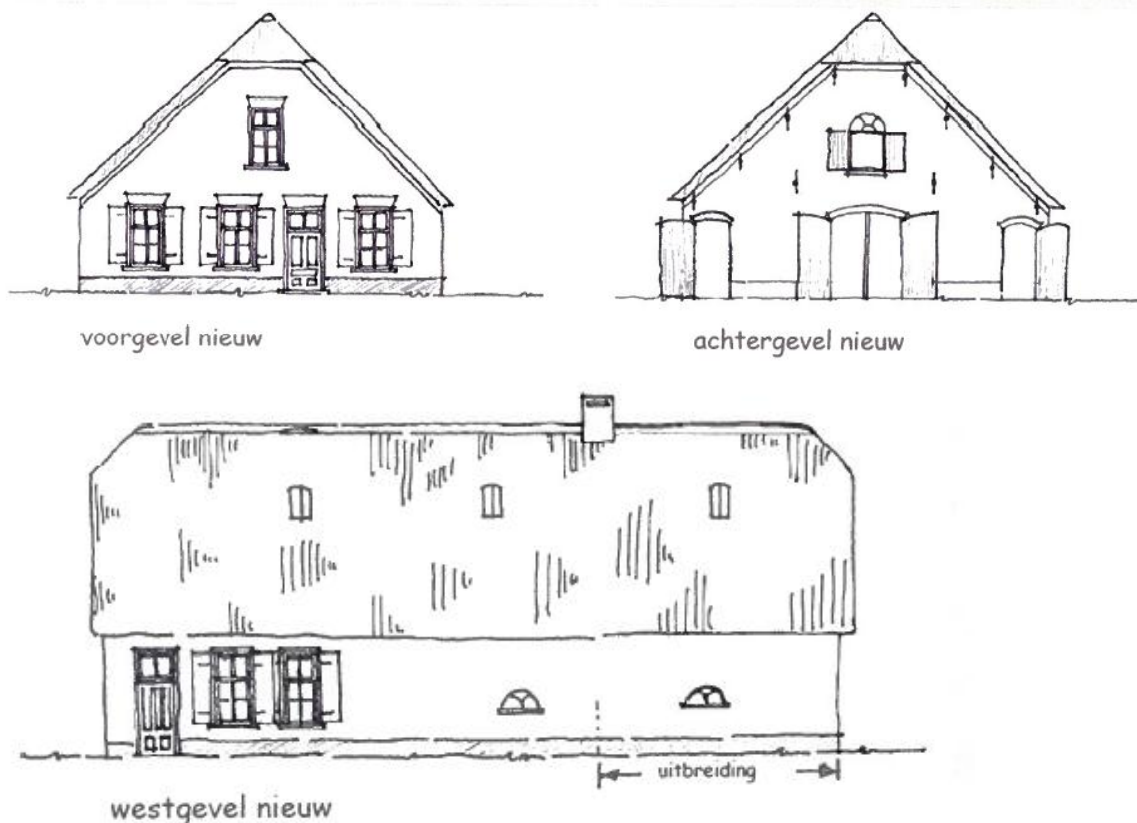
Doel

Bij de voorliggende studie hebben we vooral gekeken naar de betekenis die de ontwikkeling kan hebben voor grote schaal van de Landschapsstructuur. Daarbij staat het doel, ook van de provincie voor ogen om oorspronkelijke bebouwingsstructuren beter zichtbaar en ervaarbaar te maken.

De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap. Zie hiervoor ook het beleidsstuk LopikerMEerwaard. Beoogd wordt via herbestemming van de betreffende boerderijen als woning of met een andere 'representatieve' functie een substantiële bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen als verantwoording voor een ontwikkeling die op zich beschouwd niet mogelijk zou zijn.

De gemeente staat een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken onderling op het (oorspronkelijke) perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

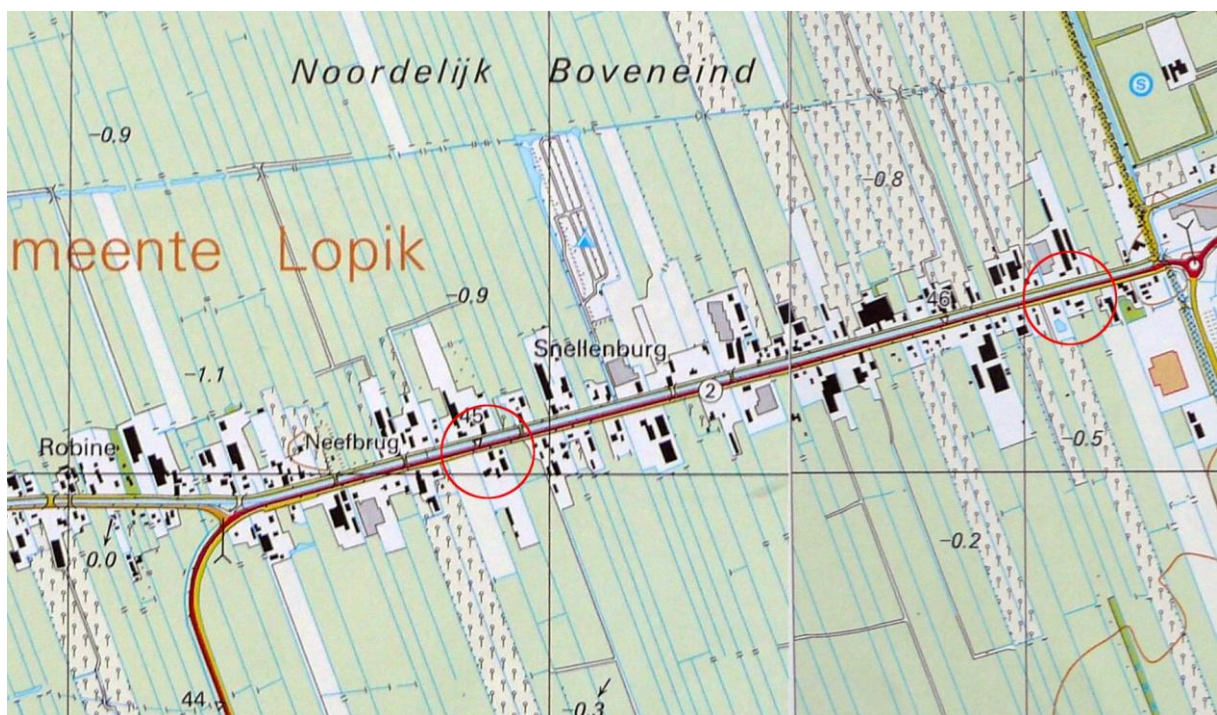
Deze notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden is een leidraad bij het verder ontwikkelen en inpassen van de beide bouwplannen. Daarbij wordt opgemerkt dat de beide plannen als onderdeel van een grotere samenhangende eenheid: het bebouwingslint van de wetering worden beschouwd.



Schetsplan voor het terugbrengen van de oorspronkelijke boerderijmassa op nr. 7. Het voorste gedeelte wordt voorzien van een nieuwe gevel, vormgegeven naar de oorspronkelijke toestand. Het voorstel is de massa naar achteren met twee traveen te verlengen zodat de verhouding lengte-breedte-hoogte wordt hersteld. De bouwmassa ligt dan feitelijk iets naar achteren ten opzichte van de situatie van voor 1950. Het huis steekt nog altijd uit voor de omliggende woonbebouwing.



de twee locaties op de historische kaart (1911)



de twee locaties in de topografische atlas (2003)



twee oude foto's van het Bovenind, de boerderijen vormen nog duidelijk het gezicht van de erven naar de weg



eenzelfde blik langs het lint in de huidige situatie(streetview)

Beleidskaders en kwaliteitsgidsen

Structuurvisie

Momenteel bereidt de provincie Utrecht de nieuwe structuurvisie voor. Deze vervangt het streekplan. Ook in de nieuwe structuurvisie wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgids voor het Utrechts Landschap beschrijft de bestaande kwaliteiten en de wijze waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Voor de Lekzone en de Lopikerwaard is de gebiedskatern 'Groene Hart' het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen.

LopikMEerwaard

Voor beide plannen zal het geldende bestemmingsplan herzien moeten worden. 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 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 Groene Driehoek en in de gebiedsbeschrijving behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

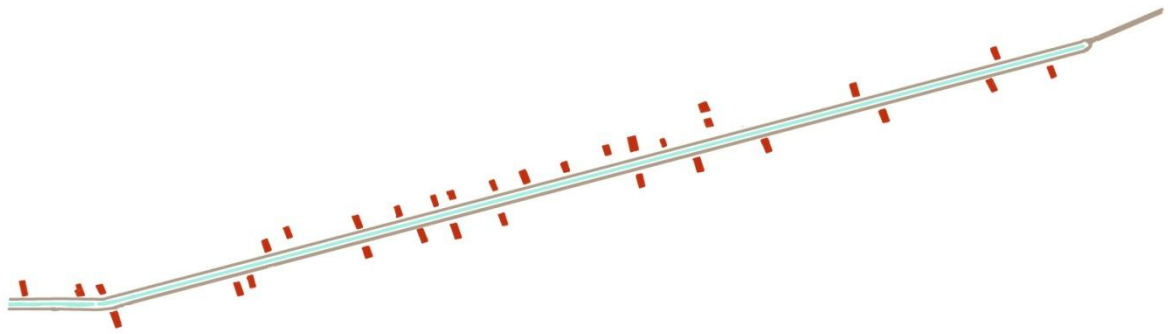
Situatie

Het Boveneind maakt onderdeel uit van een oud boerderijenlint langs de in de middeleeuwen gegraven wetering van 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 bebauwingsbeeld 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 copelandschap 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 bebauwingskarakteristiek 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.

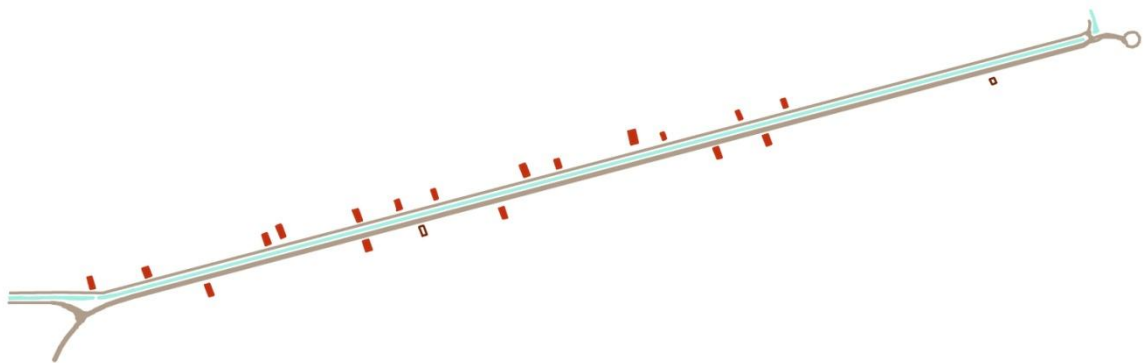
Beide locaties maken onderdeel uit van de oorspronkelijke boerderijreeks waarbij boerderijen op een min of meer regelmatige afstand (zo'n 70 tot 150meter) van elkaar gesitueerd waren. Beide bouwmassa's hebben geen woonfunctie meer. Het gebouw op het adres Boveneind ZZ 7 heeft de functie van bijgebouw. Links en rechts bevinden zich woningen die qua massavorm en situering (o.a. nok evenwijdig aan de weg, terugliggend, relatief kleine korrel) het oorspronkelijk karakter van het boerderijenlint niet ondersteunen. De boerderij van de heer Vink op nr. 49 is in het verleden na een brand vernieuwd en verbouwd, onder andere opgehoogd. Hierdoor is er sprake van een (te) forse bouwmassa met verhoudingsgewijs hoge goten en zijgevels. Begin jaren negentig is achterop het erf van deze boerderij een nieuwe woning gebouwd die feitelijk ook niet de genoemde karakteristiek ondersteunt. In diezelfde tijd is het oorspronkelijke erf gesplitst.

Op beide locaties lijkt er een kwalitatieve verbetering mogelijk die een versterking kan betekenen van de oorspronkelijke kenmerken van dit deel van het polderlint.

analyse hoofdstructuur van de lintbebouwing



de rond 1900 aanwezige boerderijen



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



overgebleven oorspronkelijke boerderijen ten opzichte van alle overige bebouwing

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie *Boveneind Zuidzijde 7*



de moderne woning links bepaalt het beeld vanaf de straat



de rechter belending, woning op het oorspronkelijke erf



overblijfsel van de ingekorte boerderij vanaf de weg



de deel gezien vanaf de achterzijde

Het perceel bevindt zich dichtbij het oostelijke uiteinde van het bebouwingslint. Mogelijk was dit aan der zuidkant van het lint de eerste langhuisboerderij die men tegenkwam, komende vanuit IJsselstein. Thans resteert het achterhuis. De achtergevel is nog vrij gaaf en typerend voor langhuisboerderijen in deze omgeving. Vooraan in de rechterzijgevel is nog een toegangsdeur van de voormalige boerderij zichtbaar. De naar de weg gekeerde gevel is opgetrokken in metselwerk en gesloten, met uitzondering van een raam/luik bovenin. Door een haagbeplanting en bomen wordt het gebouw grotendeels aan het zicht onttrokken. De voortuin van de huidige woning links is veel opener. Deze moderne woning met de kap parallel aan de weg is (hoewel deze verder terugligt) thans beeldbepalend.

kwaliteiten/bijzonderheden erf en bebouwing

- het gebouw is een overblijfsel van het oorspronkelijke hoofdgebouw en heeft qua goot- en nokhoogte de kenmerkende verhoudingen van een langhuisboerderij
- Enkele architectonische kenmerken zijn nog aanwezig in de achtergevel en zijgevel
- het erf vormt , komend vanuit het oosten, een van de eerste kennismakingen met het boerderijlint en met de Lopikerwaard.

dissonanten erf en bebouwing

- Het perceel is dichtbebouwd, mede door de vorige eeuw toegevoegde woningen. Daardoor, en door de relatief dichte begroeiing is nauwelijks sprake van doorzichten naar achteren;
- Er is naar verhouding weinig over van de oorspronkelijke erfopzet, zowel qua bebouwing als voor wat betreft de beplanting.
- De straat, geprofileerd als provinciale weg met ventweg is naar verhouding breed en de oude situatie heeft ervoor gezorgd dat de bebouwing zich - qua afstand tot de weg en qua uitstraling - van de weg heeft afgekeerd.
- Het water en de polderstructuur zijn vanaf de weg nauwelijks zichtbaar

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie
Boveneind Zuidzijde 49



de na-oorlogse woning links



breed verhard toegangspad naar caravanstalling



de verbouwde oorspronkelijke boerderij op nr. 49



de huidige achtergevel



de naar achteren gebouwde woning rechts



boerderij aan de overkant van de wetering

De boerderij op nr. 49 is een van de weinigen aan de zuidzijde die nog de oorspronkelijke *footprint* heeft, gesitueerd dicht op de weg. Ten westen van dit perceel zijn meerdere boerderijen in het verleden geheel verdwenen, terwijl aan de oostzijde er bij de eerstvolgende boerderij sprake is van een halve boerderij, de resterende deel. Deze heeft thans het karakter van een aan de weg gelegen schuur.

Boveneind ZZ 49. is sterk verbouwd en is op zichzelf niet meer karakteristiek te noemen. Het gebouw komt niet in aanmerking voor de status van gemeentelijk monument en kan dus zonder belemmering gesloopt worden.

kwaliteiten/bijzonderheden erf en bebouwing

- Deze bouwmasa speelt een zeer bepalende rol in het leesbaar houden van dit oorspronkelijke boerderijlint.
- Recht tegenover deze 'boerderij' aan de Noordzijde van het Boveneind bevindt zich een fraaie boerderij die als het ware een twee-eenheid vormt met de boerderij op nr. 49. Tussen beide voorgevels is sprake van een versmalling in het straatprofiel waardoor ruimtelijk een soort poortwerking bestaat.

dissonanten erf en bebouwing

- Het oorspronkelijke perceel is sterk versnipperd en dicht bebouwd, mede door de vorige eeuw toegevoegde woningen en de caravanstalling. Daardoor is nauwelijks sprake van doorzichten naar achteren;
- Er is naar verhouding weinig over van de oorspronkelijke erfopzet, zowel qua bebouwing als voor wat betreft de inrichting en beplanting.
- Het oostelijk deel ervan vormt op dit moment, mede door de grote hoeveelheid caravans een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de Lopikerwaard ter plaatse. Dit deel is echter geen eigendom van de heer Vink.
- Er is door de verdubbeling van de oprijpaden en door gebruik als caravanstalling sprake van een groot percentage verharding op deze erven.
- De boerderij heeft door de verbouwing een hoge goot gekregen en maakt een enigszins massale/plompe indruk. Ook de gevelindeling met de nu naar verhouding kleine vensters is niet fraai.
- Het gebouw oogt rondom nogal schraal. Dit wordt versterkt door de detaillering en het materiaalgebruik en het feit dat overal sprake is van verharding tot aan de gevel, met uitzondering van de laagblijvende, niet passende beplanting aan de voorkant.

Erfadvies

Kwaliteiten/richtlijnen

Boveneind Zuidzijde 7

Landschap

Het terugbouwen en verlengen van de boerderij zorgt hoe dan ook voor een sterke verbetering van de bebouwingskarakteristiek in het landschap. Het ritme van boerderijen wordt versterkt en beter leesbaar. De bouwmassa vormt meer dan nu het geval is een aankondiging van de verderop gelegen (en soms nog in gaver toestand verkerende) erven. Verder adviseren wij het doorzicht naar achteren over het erfpad te versterken door de beplantingsstrook achter de bebouwing te versmallen en hagen te verwijderen. Verder is het wenselijk de zichtbaarheid van het water en de polderstructuur (sloten langs de weg en kavelsloten) te verbeteren, ook op de naburige percelen die bij het oorspronkelijke erf behoorde.

Erf

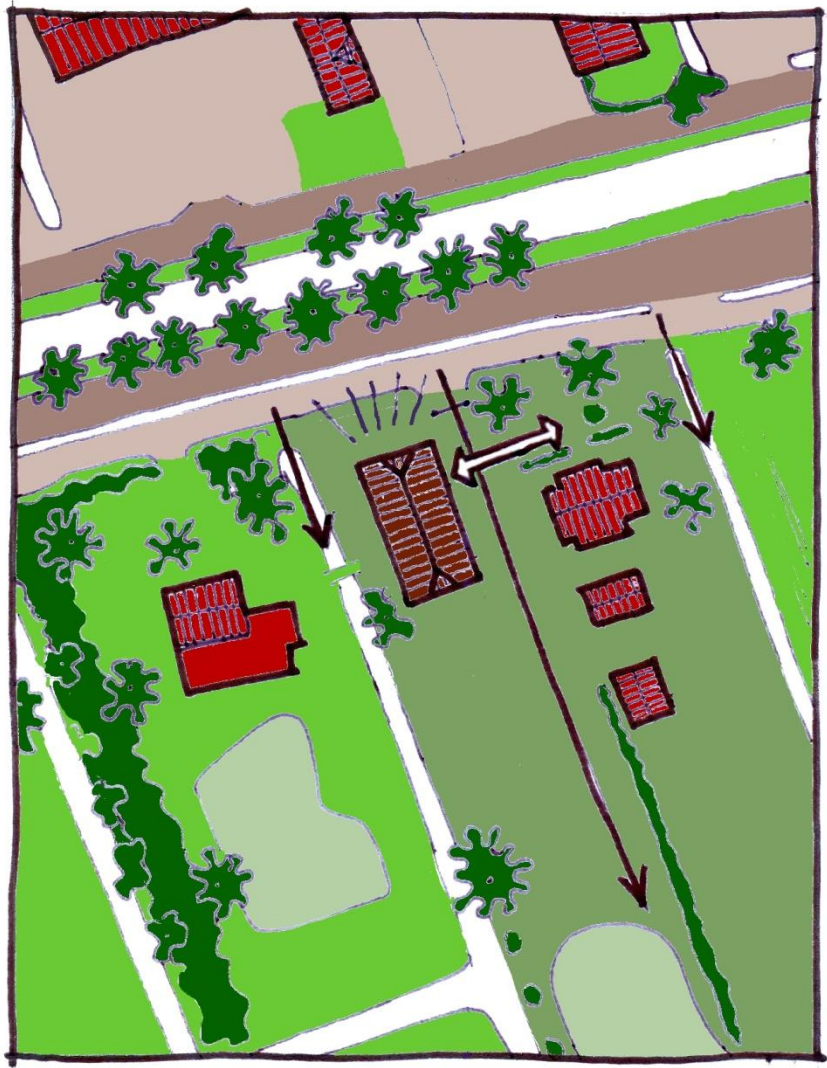
Het is wenselijk het genoemde doorzicht open te houden en met een passende herinrichting en beplanting te benadrukken. Een extra ontsluiting/inrit is ongewenst, dit benadrukt juist de opsplitsing van het erf. Daarom adviseren wij de oorspronkelijke oriëntatie van de boerderij te spiegelen (hetgeen zich ook uit in de gevelindeling). Geadviseerd wordt om de beplanting aan weerszijden van het erfpad dat nu *tussen* de boerderij en de woning loopt te verwijderen zodanig dat beide gebouwen *aan* het erfpad liggen. Het erfpad krijgt extra nadruk en betekenis als een eenvoudig versierd smeedijzeren hek, zoals zichtbaar op de oude foto, wordt teruggeplaatst bij de oprit.

Aanvullend dient de tuin voor de links naastliggende woning meer of zelfs geheel op de boerderij te worden betrokken. Een duidelijke visuele relatie tussen de boerderij en de zijtuin versterkt de herkenbaarheid van het hoofdgebouw. Zo veel mogelijk streekeigen beplanting toepassen. Zie voor de mogelijkheden qua beplanting ook het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden (Linten in de Leegte).

Bebouwing

De vernieuwde bouwmassa kan weer de plek van hoofdgebouw innemen op dit eeuwenoude boerderij-erf. Voor de architectonische vormgeving is reconstructie van de oorspronkelijke boerderij met rieten kap - zoals gezegd in gespiegelde vorm - een goede keuze. Geadviseerd wordt om deze reconstructie op zorgvuldige wijze te laten plaatsvinden, ook in detail. Materiaal- en kleurgebruik, metselverband, detaillering van kozijnen, ramen en deuren zijn sterk bepalend voor een succesvol en passend eindbeeld.

Overigens blijven de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Voor de landelijke ontginningslinten in de gemeente Lopik geldt een plusniveau van welstand.



opzet, beplanting en zichtlijnen



een representatief voorerf

Kwaliteiten/richtlijnen

Boveneind Zuidzijde 49

De niet monumentale boerderijmassa kan nu gesloopt worden en vervangen door een schuur of loods. In het hele lint bezien is het juist van groot belang om exact op deze locatie de bouwmassa te handhaven. Behoud van deze massa, dan wel een gelijkwaardige vervanging is van wezenlijk belang voor het herkenbaar houden van de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van de linbebouwing.

Landschap

Het heeft de voorkeur om de bestaande bouwmassa of tenminste de plattegrondvorm te laten handhaven, zodat de footprint, in het ritme van boerderijen behouden blijft. Ook de twee- eenheid met de aan de overkant gelegen boerderij blijft dan 't best bestaan.

Bij eventuele sloop/vervanging van de boerderij is het van belang dat een vergelijkbaar volume terugkeert met in stedenbouwkundige/landschappelijke zin de uitstraling van een hoofdgebouw.

Beplanting kan bijdragen aan een zekere afscherming van de aanwezige dissonanten en het benadrukken van de diepe doorzichten die meteen links en rechts van het oorspronkelijke perceel aanwezig zijn.

Erf

Om de bouwmassa ook visueel een hoofdrol op het perceel te geven 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. Hiermee kan ook de visuele begeleiding naar het doorzicht rechts worden vergroot. Geadviseerd wordt om het rechter zij-erf (nu de voortuin van de moderne woning) duidelijk op de boerderij te betrekken als siertuin, moestuin of boomgaard. Dus in het tuinontwerp een open visuele relatie of ruimtelijke as op te nemen die zich richt op de boerderij.

Verder is het wenselijk om de mate van verharding terug te brengen, zo mogelijk ook op het links naastgelegen perceel (privaatrechtelijk te regelen, alleen een functionele doorgang handhaven?). De boerderij dient een representatief voorerf te verkrijgen in de vorm van een ondiepe siertuin met eventueel enkele (lei)bomen. Er dient zo veel toepassing te worden gegeven aan streekeigen beplanting, deels in plaats van de huidige erfbeplanting. Zie voor de mogelijkheden qua beplanting ook het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden (Linten in de Leegte).

Bebouwing

Verbetering van de bebouwingkarakteristiek is mogelijk door de goot te verlagen en de voorgevel qua verhoudingen en representatie te verbeteren: grotere vensters, een toegangsdeur, een rijkere voorgevel. Daarbij adviseren wij om het pannendak te voorzien van windveren of zelfs (in combinatie met het verlagen van de goot) te kiezen voor riet als dakbedekking.

Bij vervanging is het wenselijk dat de massa in zijn proporties iets verkleind wordt (lagere goten en mogelijk iets korter). Dit geeft qua erfontwikkeling ook ruimte ten opzichte van de nieuwbouwwoning ten westen van de boerderij. Om de massa duidelijk als boerderij

herkenbaar te houden dient de goothoogte laag te blijven (2,5 meter) en zouden de overige afmetingen minimaal moeten bedragen:

lengte 15 meter

breedte 10 meter

nokhoogte 7,5 meter

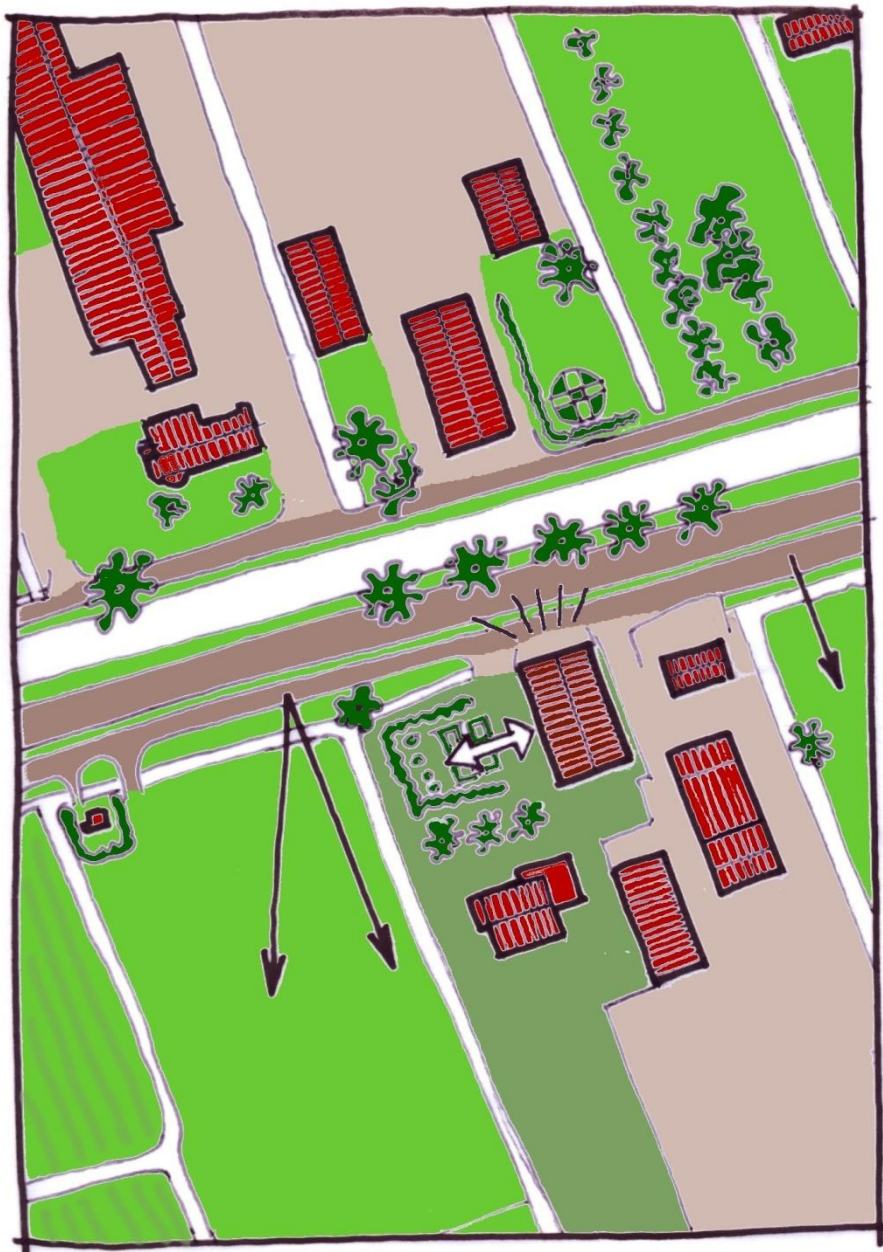
Qua vormgeving kan worden terug gegrepen op de bestaande/oorspronkelijke boerderijen in de Lopikerwaard. Ook is wellicht (in overleg met de welstandscommissie) een ontwerp denkbaar dat op een meer eigentijdse manier de kenmerken van een boerderij interpreteert.

De moderne woning rechts neemt thans een nogal prominente/opvallende plaats in op het erf. Met name de opvallende witte kleurstelling van de garagedeur voordeur, dakranden en goten zorgt ervoor dat deze onderdelen sterk afsteken in de omgeving. Wij adviseren om deze onderdelen in een gedekte kleur (bijv. grijs/antraciet) te laten overschilderen zodat het gebouw 'door de oogharen' meer als bijgebouw op het erf wordt waargenomen. Dit zal de suggestie van hoofd- en bijgebouwen op het erf versterken.

Overigens blijven de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Voor de landelijke ontginningslinten in de gemeente Lopik geldt een plusniveau van welstand.



de boerderij vormt een visuele twee-eenheid met de er tegenover gelegen boerderij die kan worden versterkt.



opzet, beplanting en zichtlijnen

Conclusie

In beide gevallen is het dus zowel op erfniveau als in het grotere verband bezien van belang dat er sprake is van een herkenbare boerderijmassa die door zijn afmetingen, massavorm en situering (een fors zadeldak haaks op de weg met een relatief lage goot) 'de baas' is ten opzichte van omringende en direct belendende bebouwing. Dit resultaat kan worden bereikt door gebruik te maken van de hierboven genoemde instrumenten voor verbetering van de kwaliteit van deze erven en de bebouwing.