

HERBESTEMMING MONUMENTAAL BOERENERF

aanvraag tweede woonbestemming - Cabauwsekade 22 - Gemeente Lopik



Erfadvies Ruimtelijke Kwaliteit - Ervenconsulent Utrecht



INHOUD

Inleiding	4
Opgave	6
Beleidskaders	8
Analyse landschap	10
Waardering landschap	16
Analyse erf	18
Waardering erf	20
Analyse elementen	22
Waardering elementen	24
Uitgangspunten landschap	28
Uitgangspunten erf	30
Uitgangspunten elementen	32
Conclusie	34
Colofon	36



INLEIDING



foto van Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Aanleiding

Het landschap in de provincie Utrecht kent een rijke en gewaardeerde diversiteit. Ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en landschappelijke kwaliteit in het bijzonder, staat in de provincie Utrecht hoog op de agenda. Als uitwerking van de Nationale Landschappen heeft de provincie in 2011 de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen vastgesteld. De landelijke tendens van veranderingen in het landelijk gebied, zoals schaalvergroting en herbestemming, is in het Utrechtse landschap goed zichtbaar. Daarom heeft de provincie de oprichting van het ervenconsulentschap gefaciliteerd om de veranderingen samen te laten gaan met een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. De ervenconsulent adviseert initiatiefnemer (particulier, adviseur of instelling) en gemeente bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. 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 streekelijke identiteit.

Werkwijze

Om tot een onafhankelijk advies te komen, worden de wensen en plannen van zowel initiatiefnemer als gemeente in kaart gebracht. Tijdens een keukentafelgesprek op locatie worden de wensen geïnventariseerd. Dit advies wordt teruggekoppeld met de gemeente en zal overhandigd worden aan zowel de adviseur, de eigenaar als de gemeente.

Product en leeswijzer

Het advies is opgebouwd uit drie delen. In het eerste deel worden de opgave en de beleidskaders beschreven. In deel twee is een 'analyse' en 'waardering' opgenomen, onderverdeeld in drie niveaus; het landschap, het erf en op het niveau van de elementen. Na de beschrijving van het erf worden de kwaliteiten en kansen om tot kwaliteitsverbetering te komen beschreven en, aan de hand van foto's, in beeld gebracht. In dit deel worden, naast de ruimtelijke aspecten, handreikingen gedaan om tot ecologische, economische, efficiëntie verbetering te komen voor de nabije en verdere toekomst.

De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit worden in het laatste deel benoemd. Deze worden aan de hand van randvoorwaarden en principeschetsen nader toegelicht. Tot slot wordt in de conclusie onze stelling ten opzichte van de ontwikkeling benoemd en de daarbij behorende harde criteria geformuleerd.

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.

Aanleiding vanuit de gemeente

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, landschappelijke-, cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en beplanting in het landschap. Het beleid met betrekking tot gebiedsontwikkeling is vastgelegd in de notitie "LopikMEerwaard".

De gemeente vraagt, naast een goede ruimtelijke onderbouwing, meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en van nieuwe functies in bestaande gebouwen. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

De gemeente voert het beleid om, daar waar mogelijk, ontwikkelingen te ondersteunen. Zo blijft het landschap van de Lopikerwaard vitaal en toekomstbestendig. Nieuwe investeringen kunnen gepaard gaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande gebouwen

1. monumentale boerderij
2. hooiberg
3. ingestorte schuur (herbouw)
4. voormalige varkensstal
5. voormalige kippenschuur
6. schuurtje
7. aanbouw
8. wasplaats I
9. wasplaats II
10. betonnen silo's

Bestaande elementen

- A. notenboom
- B. fruitgaard
- C. voormalige boomgaard
- D. kippenwei
- E. weide
- F. rij knotwilgen
- G. kring knotwilgen
- H. rij knotwilgen

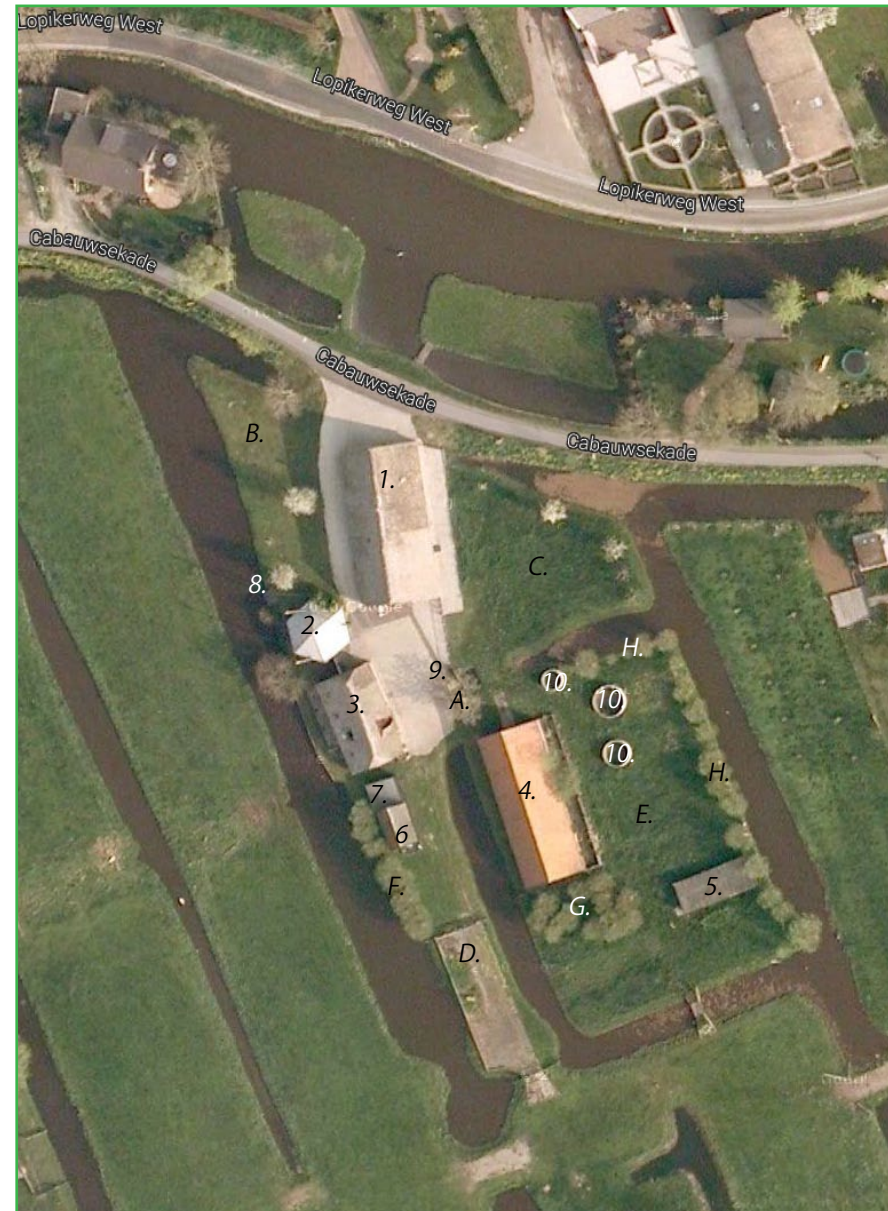




foto uit het rijksmonumentenregister, RCE gefotografeerd voor Monumenten in Nederland, Utrecht

Initiatiefnemer familie Brandsen

De familie Brandsen is sinds februari 2013 eigenaar van het perceel Cabauwsekade 22. Voor het behoud van de Rijksmonumentale boerderij (1) en herbouw van de bijbehorende schuur (3) is een ontwerp gemaakt door Verstoep bouwkundigen. De initiatiefnemer wil de tweede woonruimte echter niet in de monumentale boerderij realiseren, maar in de voormalige varkensstal (4). Het doel is om de stal (4) te restaureren en aan te passen aan de nieuwe woonbestemming. Het nieuwe bijgebouw op de locatie van de ingestorte schuur (3), bevat een garage en een noodwoning die in de toekomst als bed & breakfast kan dienen.

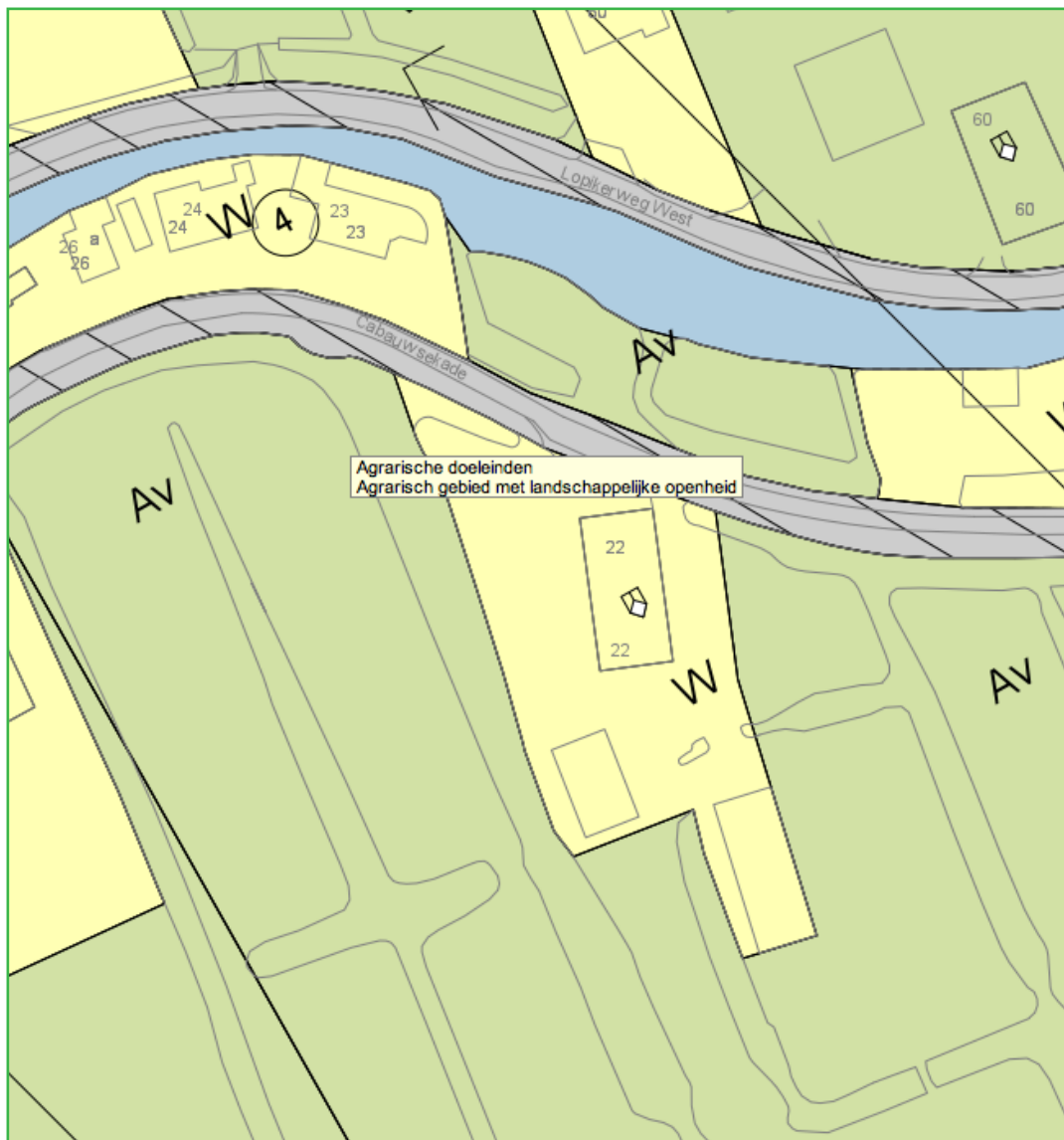
Daarmee zouden, naast de monumentale boerderij (1) ook de kenmerkende bijgebouwen (3 en 4) een nieuwe 'toekomstbestendige' functie krijgen, zodat het erf als ensemble van gebouwen langdurig behouden kan blijven. De tweede woonbestemming in het bestemmingsplan in de voormalige varkensstal (4) is noodzakelijk om het volledige restauratieplan te kunnen uitvoeren.

Randvoorwaarden vanuit de gemeente

De gedachte van een tweede woonruimte om behoud van het monument te realiseren is in lijn met het gemeentelijke beleid. Het feit dat de woonruimte niet in het monument zelf, maar in een niet-monumentaal bijgebouw wordt ondergebracht is wel in strijd met het beleid, in casu het bestemmingsplan.

De gemeente wil onderzoeken of medewerking verleend kan worden aan het realiseren van een extra woonruimte in het bijgebouw. Het behouden en terugbrengen van ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder van dit kenmerkende agrarische ensemble zal moeten dienen als onderbouwing van de planologische medewerking.

LandschapsOntwikkelingsPlan; landschapsvisie 2005



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan heeft deze locatie een woonbestemming met een rijksmonumentale status, beschreven als; door ligging en kwaliteit een zeer aantrekkelijk geheel. Langhuis. Goede vensterindeling. Goed metselwerk en boven de voordeur een bijzonder mooi snijraam. Drie gevelankers. Gevelsteen met wapen en opschrift.

Welstand en monumenten

Voor de landelijke ontginningslinten in de gemeente Lopik geldt een plus niveau van welstand. De locatie LopikerwegWest valt onder het type A; langwerpige boederijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Cabauwsekafe 22 is benoemd tot rijksmonument.

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."

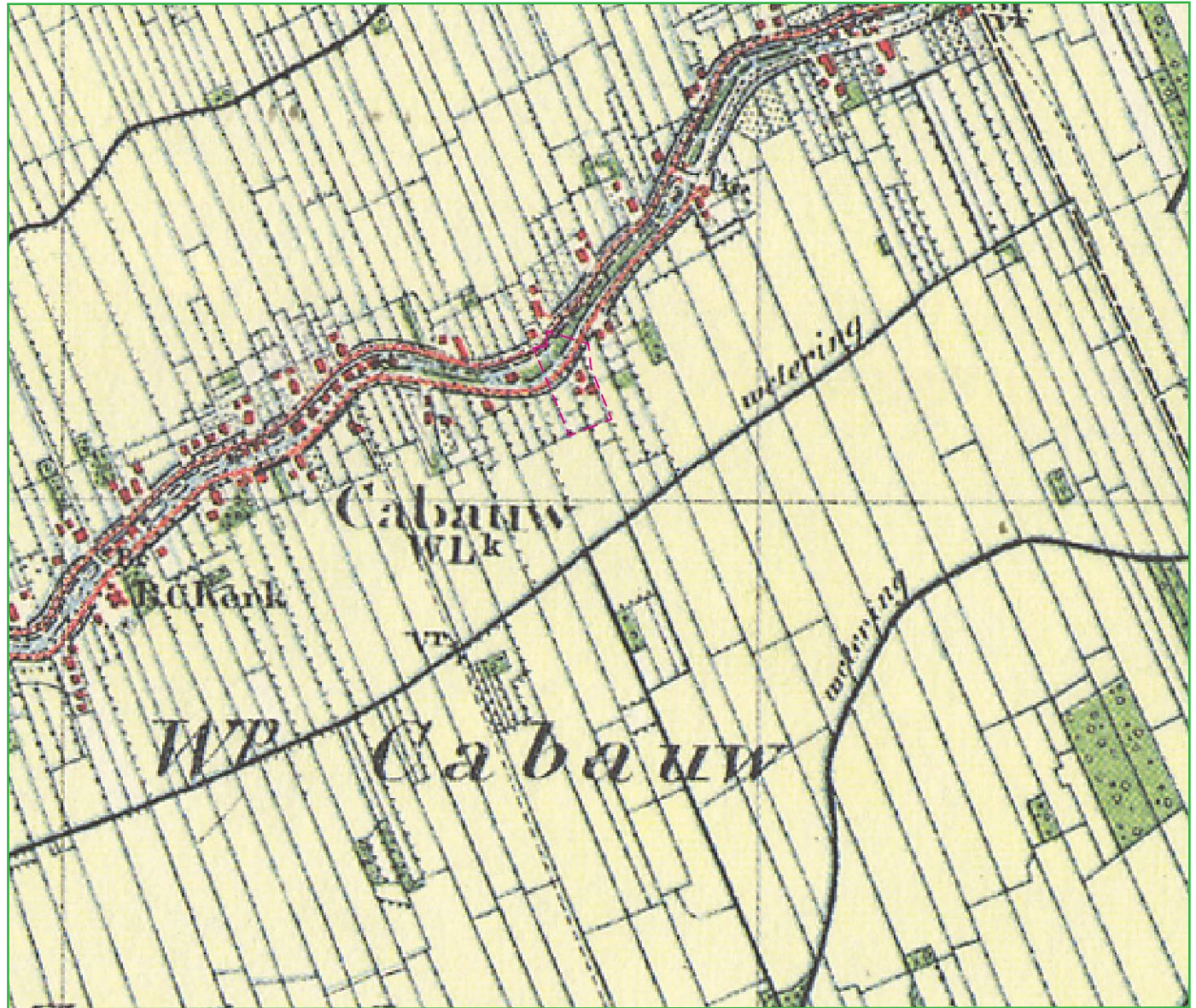
Beschrijving van gebieden en gebiedseigen kenmerken, en daarmee criteria voor die kwaliteit, zijn te vinden in onder andere het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden (Linten in de Leegte), de welstandsnota, het Landschapsontwikkelingsplan 'de Groene Driehoek' en in de gebiedsbeschrijving behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

ANALYSE LANDSCHAP

IN DE DIVERSE BELEIDS- DOCUMENTEN WORDT DE ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN CULTUURHISTORISCHE ONTWIKKELING VAN HET LANDSCHAP UITVOERIG BESCHREVEN (KWALITEITSGIDS HET GROENE HART P43, LOP P13-50, LINTEN IN DE LEEGTE P17-27)

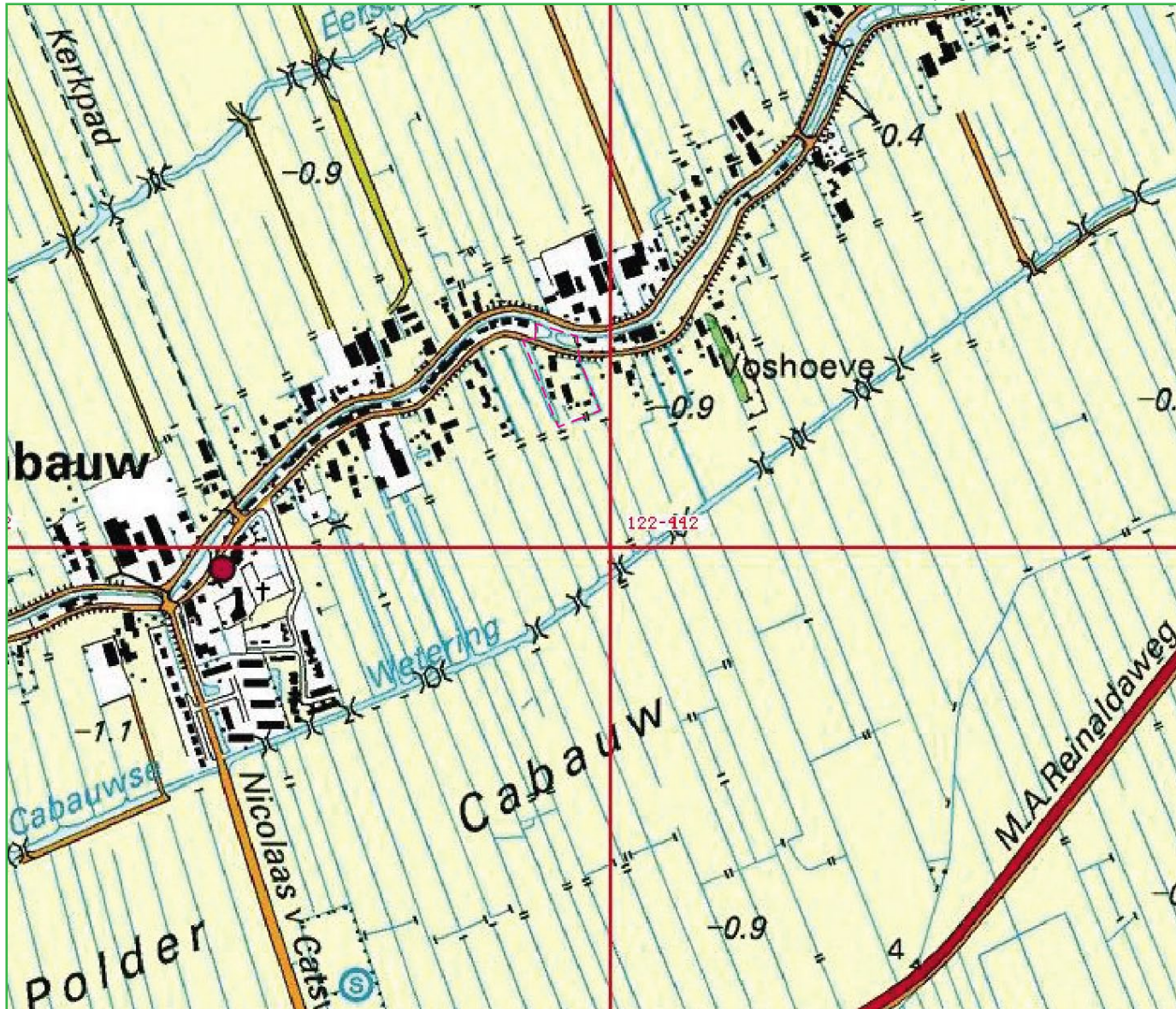
DE LINTEN WORDEN IN VERSCHILLENDE TYPE LINTEN GECATEGORISEERD. LOPIKERWEG WEST 65 IS ONDERDEEL VAN HET TYPE 'HOOFDLINT' ZEVEDEN-LOPIKERKAPEL (P33)

historische kaart rond 1900,



Boerenerven op gelijke afstand uit elkaar, aan noord- en zuidzijde van de wetering. Arbeiderswoningen op de sniepen

topografische kaart rond 2000



Smalle kavels zijn samengevoegd. Het lint is volgebouwd en veel bosjes en boomgaarden zijn verdwenen.

Historische ontwikkeling

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 115m breed en 1250m lang ontstaan, zogenaamde hoeven van 14 ha groot.

Het lint is dubbelzijdig ontwikkeld. De weg aan de zuidzijde is niet overal bebouwd, waardoor er meer zicht is op het weidse achterland. De breedte van de Lopikewetering (oorspronkelijk Lobeke) varieert. Op plekken waar de wetering vrij breed is liggen er oeverlandjes, 'sniepen'. Deze oorspronkelijke rieteilandjes zijn vroeger opgehoogd en gebruikt voor groentetuin of woningbouw. Plaatselijk is er sprake van een dubbelzijdig bebouwd lint met daartussen een derde bebouwingslint (middenlint) van burgerwoningen.

De Cabauwsekade is onderdeel van de cope-ontginning vanuit het lint Zeverden-Lopikerkapel. Dit lint is ontstaan langs de oude veenstroom 'Lobeke' en volgt de natuurlijke loop. Daardoor slingeren de huidige Lopikewetering en het bebouwingslint door het landschap. Hierdoor ontstaat er een zeer afwisselend lint met een ontspannen landelijke sfeer. Vanaf de weg zijn de openheid en het veenweidekarakter goed beleefbaar.

De veenweidegebieden zijn, ook op Europees niveau, de best bewaarde cultuurlandschappen die ingericht zijn voor de landbouw.

De kernkwaliteiten uit de kwaliteitgids (p82-83) die op dit gebied van toepassing zijn: het '(veen)weidekarakter' en de 'openheid' van het landschap.



Door de cope-ontginning liggen de oude boerenerven op gelijke afstand van elkaar. De erven zorgen, ondanks de verdichting, voor zicht op het achterland en houden het lint groen en landelijk. Het wijde achterland wordt omkaderd door de Cabauwsekade en de oeverwallen van de Lek. De rondweg M.A. Reinaldaweg ligt midden in dit open veld. Ook de woonwijken van Cabauw en Lopik liggen ten zuiden van de Lopikerwetering in deze open ruimte.

De bochten in de weg zorgen tussen de bebouwing voor zicht op het open land. Dit is een zeer grote en typische kwaliteit van het lint. Het lint is in dit gebied behoorlijk verdicht, waardoor er veel vista's op de open weiden verloren zijn gegaan. Daarbij zijn ook de sniepen op veel plekken vol gebouwd, waardoor de woningen samenklonteren tot een aaneengesloten bouwmassa. Het boerenerv van de familie Brandsen ligt in een iets minder vol bebouwd stuk lint. Dit geeft 'lucht en zicht'. De bestaande vista's zijn hierdoor extra waardevol voor de landschappelijke beleving van het lint.



Onder: wisselende doorzichten vanaf de bochtige wetering, de voormalige Lobeke
 Boven ter vergelijking: het lint van de gegraven, rechte wetering bij Polsbroek

Profiel van het dubbellint 'Lopikerweg West-Cabausekade met middenlint

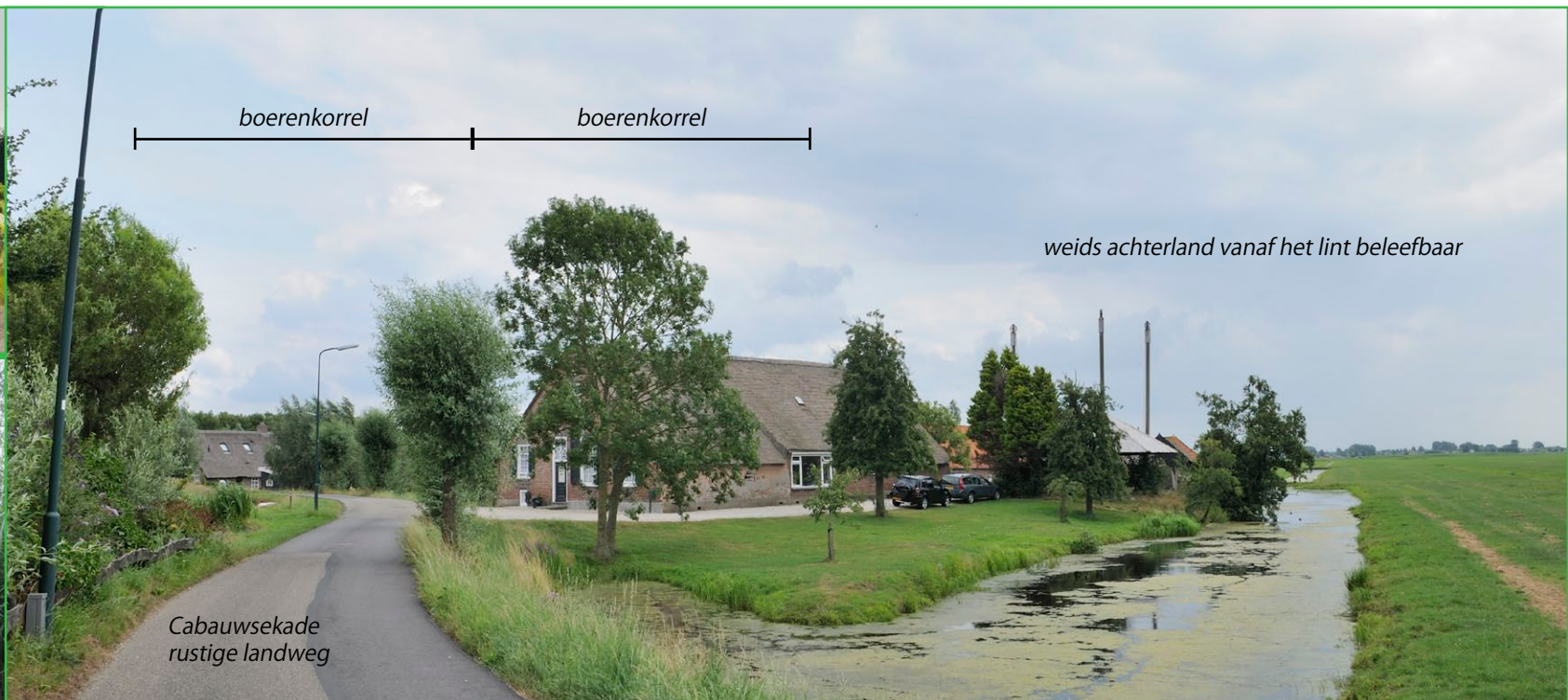




sniep; 'middenlint'



sniep; oeverlandjes



boerenkorrel

boerenkorrel

weids achterland vanaf het lint beleefbaar

*Cabauwsekade
rustige landweg*

Kwaliteiten van het landschap

De Cabauwsekade is geen doorgaande weg en is minder compact bebouwd dan de Lopikerweg West. Hierdoor is de typische ontginningsstructuur, met de ritmiek van boererven afgewisseld met open doorzichten, sterker beleefbaar. Het boerenerf heeft een zeer karakteristieke ligging aan het lint. De sterke bocht geeft het erf een iets gedraaide ligging ten opzichte van de weg en de ontginningsstructuur. Hierdoor zijn zowel de linker als de rechter zijgevel van de boerderij, de oude varkensstal en de schuurtjes goed zichtbaar. Het erf is rondom omgeven door weilanden; de naastgelegen kavels, de sniepen en aan de overkant van de wetering liggen de weilanden tot aan het lint. Hierdoor ligt het erf als 'losse' schakel in het land en vormt het een baken in het weidse landschap.

De oude sfeer van het boerenerf is in tact gebleven, omdat bijna alle historische elementen nog aanwezig zijn. De zichtlijn over het erfpad langs de boerderij op het achterland is bewaard gebleven en er heeft afgelopen decennia geen schaalvergroting op het boerenbedrijf plaatsgevonden

Dissonanten in het landschap

De uitbreiding van de woonwijken in Cabauw en Lopik tast de openheid van weidse achterland behoorlijk aan. De recente uitbreiding van Cabauw ligt prominent in beeld. Ook wordt de beleving van het achterland aangetast door de drukke N210 M.A. Reinaldaweg. Het rommelige en 'stenige' karakter van de sniepen, veroorzaakt door de aaneengesloten bouwmassa's, belemmert typische zichtlijnen en vista's vanaf het lint. Ook het parkeren op open land, direct langs het lint, gaat ten koste van de waardevolle vista's en doet afbreuk aan het landelijke sfeer. Het dempen van sloten tast de herkenbaarheid van de ontginningsstructuur aan.

Kwaliteiten



Kwaliteiten



Ook kleine weides aan het lint zijn belangrijk voor de landelijke beleving

Dissonanten



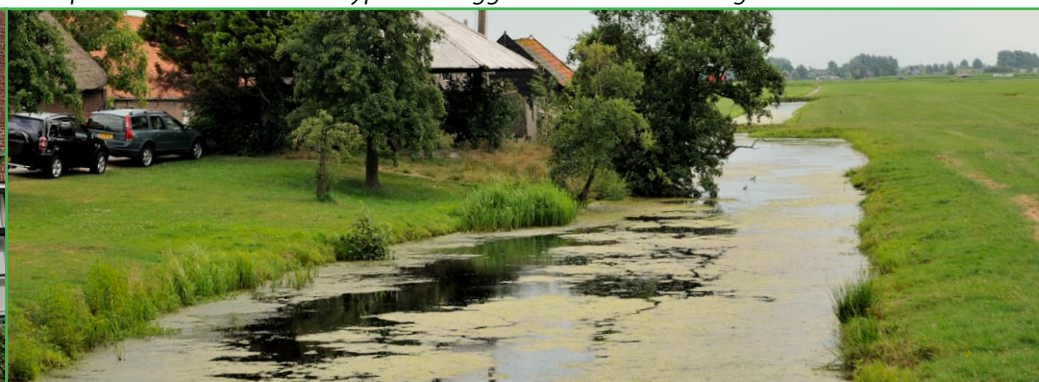
Parkeren zichtbaar vanaf het lint is ongewenst!



Weilanden aan het lint houden het lint landelijk. Door de slingering mooie vista's op het weidse achterland. Typische langgerekte kavelstructuur goed herkenbaar



Langs de boerderij zicht op het weidse achterland



Sloten tot aan de weg maken het typische kavelpatroon herkenbaar in het lint



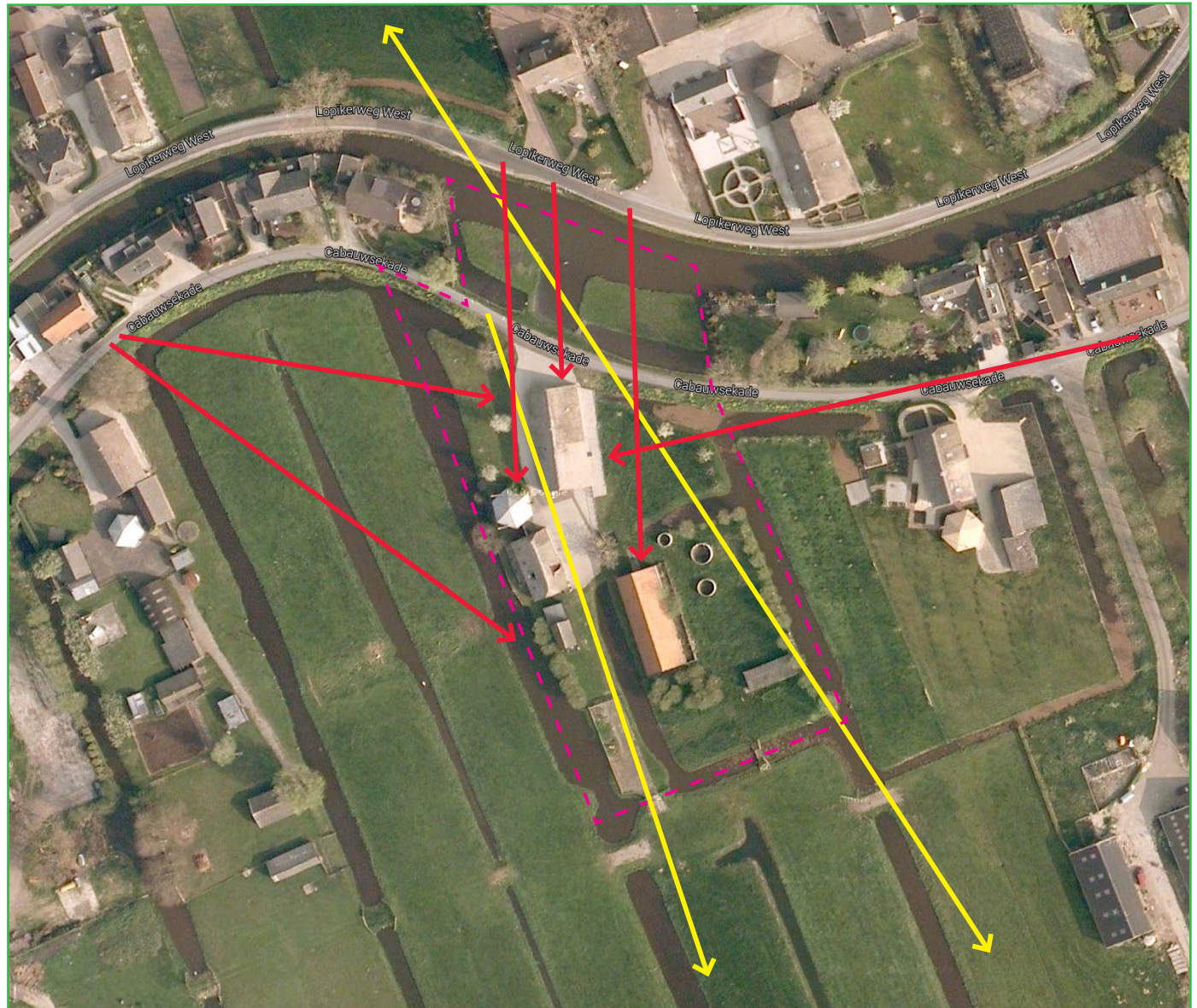
woonwijk Cabauw tast beleefbaarheid wijds achterland aan



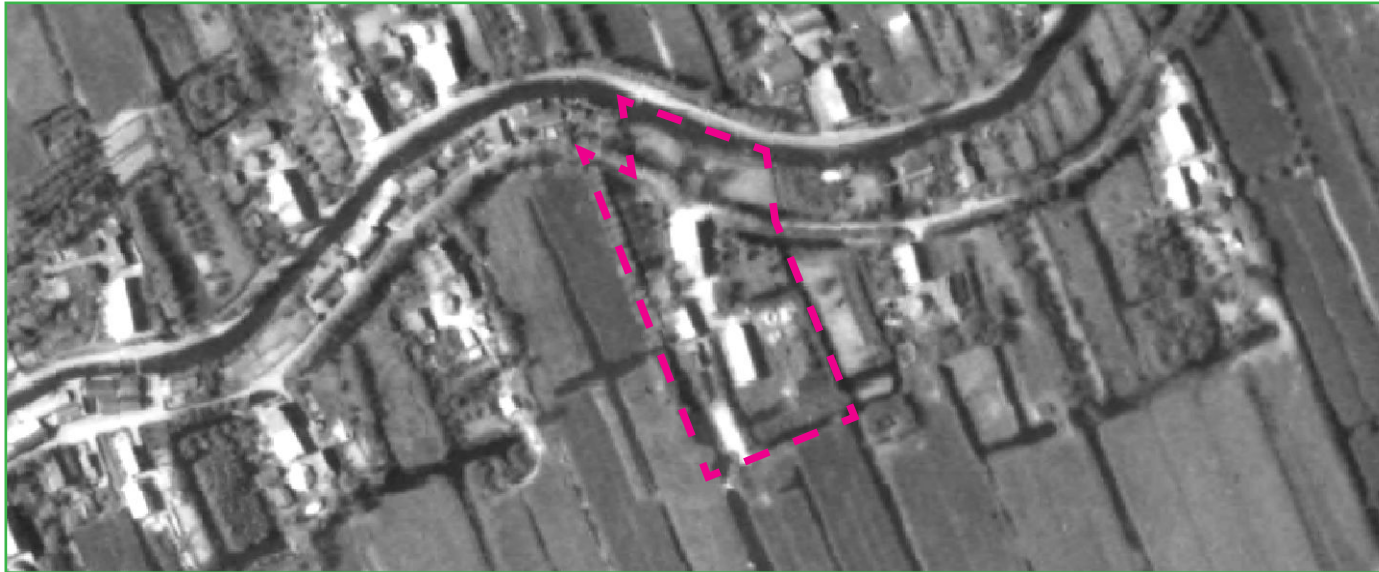
Slotenpatroon dempen voor verharding is ongewenst

ANALYSE ERF

HET BOERENERF VAN DE FAMILIE BRANDSEN HEEFT NIET ALLEEN EEN UNIEKE LIGGING, MAAR HEEFT OOK EEN ZEER TYPISCHE OPBOUW. DE FAMILIE WIL HET BOERENERF ALS ENSEMBLE BEHOUDEN. DE VERGUNNING VOOR HERBOUW VAN DE INGESTORTE SCHUUR IS AL VERLEEND. EEN TWEEDE WOONFUNCTIE IN DE OUDE VARKENSTAL IS NOODZAKELIJK OM HET VOLLEDIGE RENOVATIEPLAN UIT TE KUNNEN VOEREN.



luchtfoto; het ensemble is door de decennia heen bijna volledig in tact gebleven, enkel de hoge bomen zijn verdwenen



luchtfoto 1950; waterstructuur nog dieper ingebed in de verschillende kavels



luchtfoto 1996; het slootje bij de hooiberg en slootje bij de kippenschuur zijn verdwenen.

Het erf bestaat uit meerdere kavels met de notenboom (A) als centraal middelpunt van het erf. Gangbaar is dat de hooiberg (2) direct achter de deel van de boerderij (1) gelegen is. Op deze locatie staat de hooiberg aan de zijkant naast de watergang. De weitjes (C,D,E) en fruitgaard (B) rondom het ensemble geven het boerenerf de landelijke sfeer, waarin de interactie met het water centraal staat.

Bijna elk gebouw uit het ensemble heeft zijn eigen 'kavelkje'. Op het voorerf het hoofdgebouw (1) aan de ene kant de fruitgaard (B) met hooiberg (2) en bijgebouw (3) en aan de andere kant de voormalige boomgaard (B). Het achtererf bestaat uit twee kavels met op de ene kavel (E) de voormalige varkensstal (4) en op het andere kavel (D) het schuurtje (6) met aanbouw (7). Over het erf zijn diverse wijdse vista's op het achterland.

Functioneel wordt er één toegang gebruikt als ontsluiting van het erf. Deze verloopt via de hooiberg naar het centrale gedeelte van het erf. Bij de notenboom (A) splitst de routing naar de verschillende stallen. Aan de andere kant van de boerderij ligt een grindpad dat afgesloten is van de weg.

Het beeldbepalende erfsilhouet wordt gevormd door de rijen knotwilgen (F, H) langs de kavelranden, de fruitgaard (B) langs het pad, de centrale notenboom (A) en kring van wilgen (G) achter de voormalige varkensstal. Hier en daar staat er opschot van beplanting naast de varkensstal en bij de hooiberg.

Kwaliteiten van het erf

Dit boeren erf heeft een unieke karakteristieke opbouw, waarbij de oorspronkelijke waterstructuur nog intact is gebleven. De uitgesproken boerenlandsfeer met de typische ontginningsstructuur is kenmerkend voor het veenweidelandschap

Alle bebouwing, met uitzondering van de aanbouw aan het schuurtje is van waardevolle betekenis voor het ensemble. Het ensemble, met de typische waterstructuur, heeft een bijzonder hoge kwaliteit. De notenboom vormt het hart van het boeren erf. Ook de overige opgaande beplanting is bijzonder waardevol voor het erfsilhouet.

Kansen van het erf

Door strategische plekken te voorzien van beplanting kan er meer luwte en privacy gecreëerd worden. Hierdoor wordt er gebouwd aan het erfsilhouet en komt de verhouding tussen bebouwing en beplanting beter in balans.

Door de tweede oprit langs de oostzijgevel te vervangen door groen, bijvoorbeeld gras, wordt de boerderij meer losgekoppeld van de weg. Hierdoor wordt de eenheid op het erf verbeterd.

De ontsluiting van de varkensstal via de dam met de notenboom is zeer kwetsbaar. Extra aandacht en zorg voor het onderhoud en beheer is wenselijk. De landschapscoördinator of de landschapsbeheerploegen van Landschap Erfgoed Utrecht kunnen hierin ondersteuning bieden.

Kwaliteiten



uniek ensemble is afgelopen decennia bijna volledig in tact gebleven

Kansen



voorruimte incl. 2e oprit omvormen naar groen voor landelijke sfeer en privacy



Zichtlijn over het erfpad naar achterpad is zeer waardevol



zicht vanaf de Cabauwsekafe op de zijgevel van de boerderij is waardevol, privacy door 'strategisch' groen



zicht op de varkensstal en ontsluiting via de notenboom is kwetsbaar



bepanting voor privacy speelt in op de zichtlijnen en hoogteverschillen

ANALYSE ELEMENTEN

DE BOERDERIJ UIT 1636 IS VAN BIJZONDERE BETEKENIS VAN-
WEGE DE HIER VROEGER AAN-
WEZIGE HOFSTEDE HOFVLiet,
AANGEDUID DOOR DE BOVEN-
STE VAN TWEE GEVELSTENEN
IN DE TOP VAN DE GEVEL. DE
VOORGEVEL IS ZEER MAR-
KANT EN TYPEREND VOOR EEN
17E-EEUWSE BOERDERIJ EN DE
HOOFDVORM IS ZEER GAAF.
OOK DE ERFBEOUWING SPEELT
EEN BELANGRIJKE ROL VOOR
DE CULTUURHISTORISCHE
WAARDE. ZE DUIDEN DE DIVER-
SE FUNCTIES OP HET ERF AAN
EN MAKEN DE GROEI VAN HET
BEDRIJF IN DE TIJD ZICHTBAAR.
HET GROOTSTE BIJGEBOUW IS
EEN 20E EEUWSE STAL VAN EEN
WAT OUDER TYPE, KENMER-
KEND VOOR DE EERSTE STAP
NAAR SCHAALVERGROTING
VAN HET BEDRIJF, WAARIN DE
DIEREN NIET LANGER ALLEEN
IN HET HOOFDGEBOUW OF
IN KLEINE SCHUREN WERDEN
ONDERGEBRACHT, MAAR EEN
EIGEN VERBLIJF HADDEN IN
EEN, NAAR TOENMALIGE MAAT-
STAVEN, EFFICIËNTE STAL.



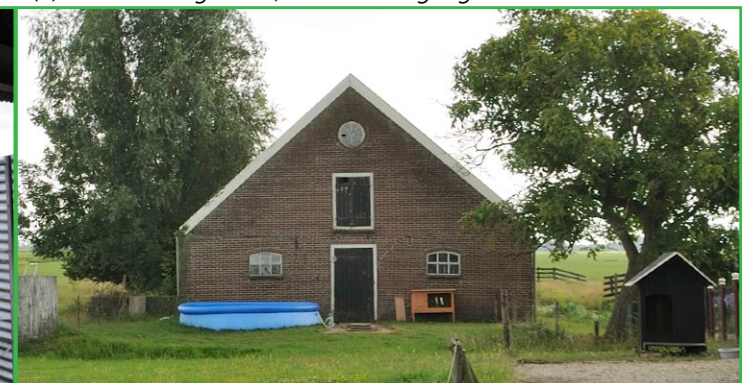
(1) ligt op het hoogtis net is lager gelegen dan de weg



(8) aan de doorgaande, brede watergang



(3) her te bouwen schuur wordt garage met B & B



aanblik van de (4)



(water aan weerszijde van de (A), klinkerpad van (1) naar (9))



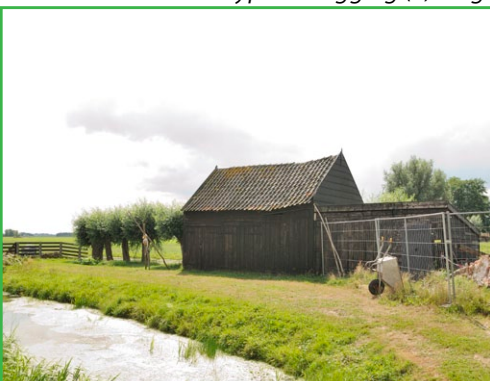
(B) met zicht op open water



typische ligging (2) langs de waterkant



de watergang tot aan het centrum van het erf met de (A)



karakteristieke elementen (5, 6, en 10) zijn waardevol voor het ensemble



de beplanting op het erf bestaat voornamelijk uit kleine landschapselementen van knotwilgen (F, G, H)

Op het erf ligt in de nabijheid van de hooiberg een boenstoep aan de doorgaande, brede watergang. Vanuit de deel loopt een smal klinkerpaadje tussen het grind naar de tweede boenstoep, bij de centraal gelegen notenboom. De meeste bijgebouwen zijn in slechte staat of vervallen. Eén van de schuren is geheel ingestort. Zoals de originele wordt deze herbouwt met een rieten dak en wolfseind. Door de andere verhouding in gevelindeling en dakvoet, krijgt deze nieuwe schuur een andere uitstraling, waardoor de hiërarchie van de gebouwen in het ensemble verstoord kan worden. In deze schuur komt een garage voor de woning in de hoofdboerderij en een noodwoning die later gebuikt kan worden voor bed & breakfast. In de voormalige voerbakken van de varkensstal staat veel opschot van beplanting. Waardoor de fundering. De kring van knotwilgen achter de schuur zijn behoorlijk uitgeschoten .Vervallen kippenschuur, met prachtig uitzicht over weidse achterland Naast de varkensstal staat drie betonnensilo's die verwijzen naar het oude historische gebruik. De verharding bestaat uit grind met klinkerpaden in de looproutes. na het gemeenschappelijke delen is het pad slechts een graspad.

Vergelijkbaar met de oude zwart-wit foto' zijn de grote bomen die bepalend zijn voor het erfsilhouet verdwenen. De knotwilgen langs de kade zorgen enigzinds voor privacy aan de westgevel van de boerderij(toekomstige buitenruimte) Naast het erfsilhouet en de weites rondom de gebouwen zijn de slootkanten waardevol. zicht op het watergang is een bijzondere kwaliteit van deze plek.

Kwaliteiten

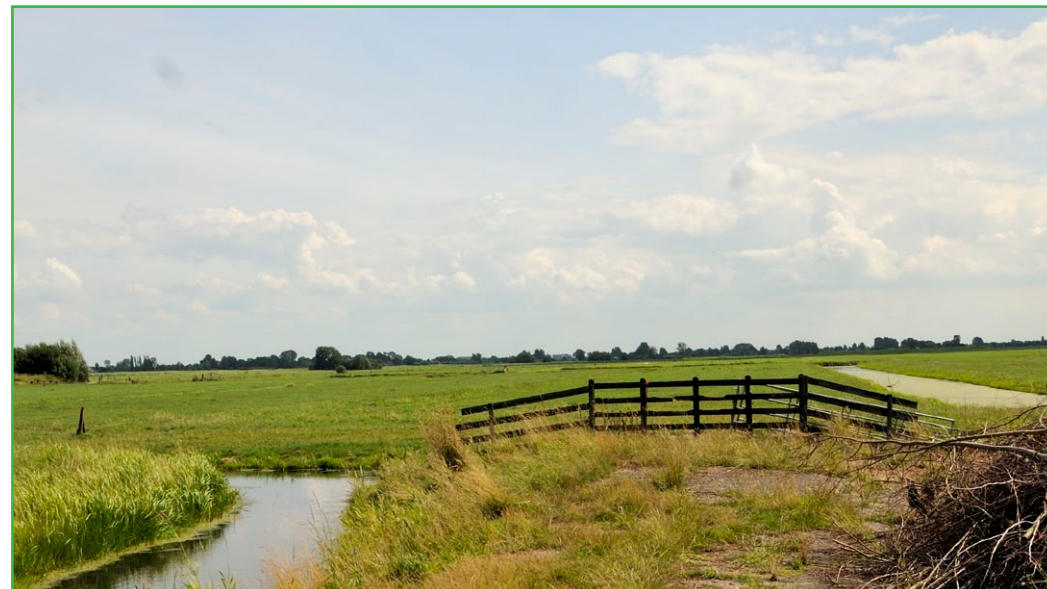
Het is opvallend hoe gaaf en compleet het ensemble is met de diverse schuren, hooiberg, kippenstal en materiaalgebruik. Het geeft een mooi beeld van boerenerven midden vorige eeuw. Vele decennia heeft er op het boerenerv nauwelijks tot geen veranderingen plaatsgevonden. Hierdoor zijn alle elementen van het ensemble zijn nog vrij gaaf in hun opzet, vorm en uitstraling. De Rijksmonumentale boerderij is voorzien van kenmerkende details. De looproutes vanuit de boerderij zijn de smalle klinkerpaden in het grind is.

De boerenlandsfeer is krachtig in zijn eenvoud en functionaliteit. Het ontbreken van prominente beschoeiingen, dakkapellen, aanbouwen of stedelijk ingerichte parkeerplaatsen is de kracht van deze locatie.

Kansen

Het is alsof de tijd op dit erf heeft stilgestaan. Hierdoor is het ensemble prachtig in stand gehouden, maar heeft zijn functie verloren. De tekenen van verval maken het ensemble kwetsbaar. Om de elementen te behouden zullen zij herbestemd moeten worden. De betonnen silo's kunnen, na het aanpassen van de hoogte, bijvoorbeeld gebruikt worden als badkuip, zwembad of trampoline. Een andere vorm van herbestemmen is het op strategische wijze inpassen van parkeren waardoor de auto's aan het zicht onttrokken worden. De hooiberg kan als buitenkeuken of atelier gebruikt worden, waarbij het doorzicht naar het achterland een grote kwaliteit is. Om de groene boerenlandsfeer ook voor in de toekomst te behouden is nieuwe aanplant en onderhoud van de bestaande beplanting noodzakelijk. De notenboom heeft behoefte aan zorgvuldig onderhoud. De landschapscoördinator of de onderhoudsploegen van LEU kunnen hier ondersteuning in bieden. De boerenlandsfeer kan nog versterkt worden door de bestaande verharding terug te brengen tot het noodzakelijke. Het grind is prachtig en passend materiaal, maar de hoeveelheid kan een kale sfeer oproepen. Een simpel randje gazon, kruiden of stokrozen tussen de gevel en het grindpad is een relatief kleine ingreep met een groot resultaat.

Kwaliteiten

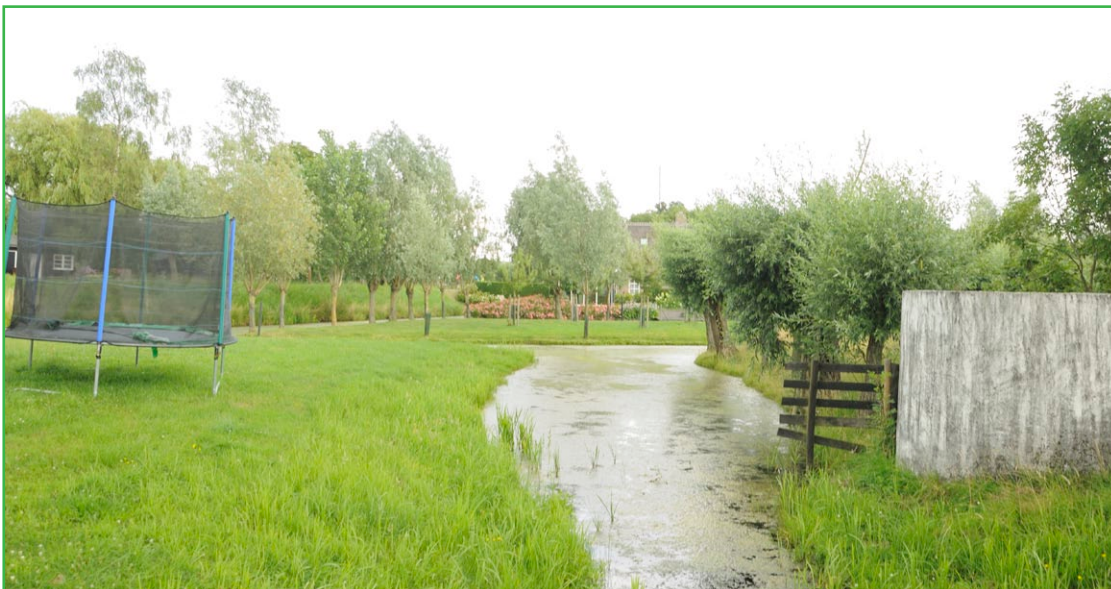


De traditionele hekwerken op de dam verwijzen sterk naar de agrarische verleden.

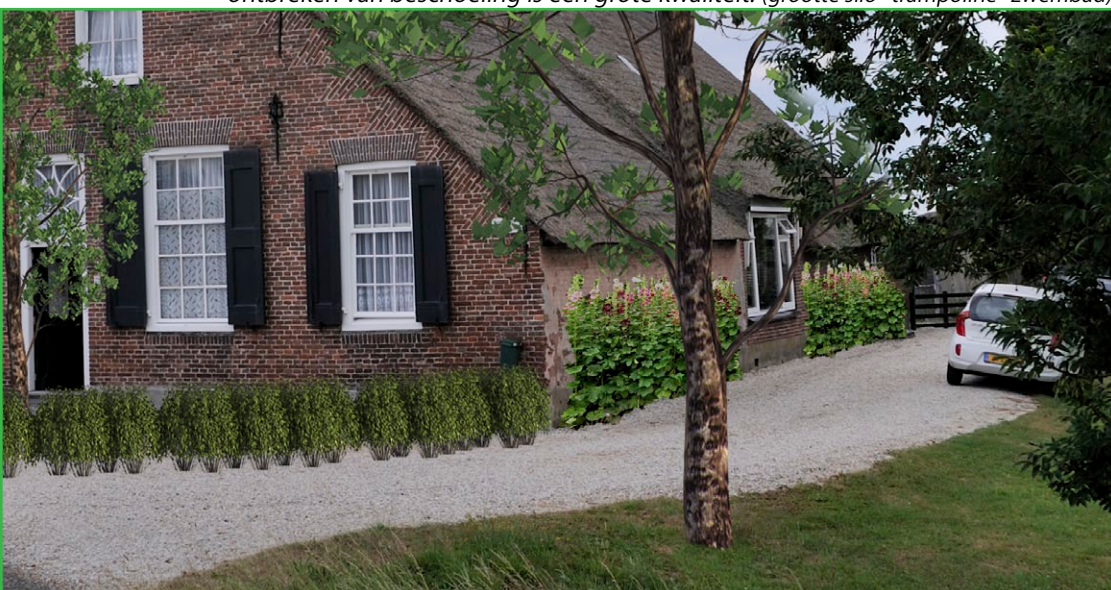
Kansen



herbestemmen met de kwaliteit van het uitzicht op het landschap



ontbreken van beschoeiing is een grote kwaliteit! (grootte silo=trampoline=zwembad) de kracht is de eenvoud in architectuur en vorm



kleine ingreep met groot resultaat



strategisch aanplanten op het erf, slootkanten en berm ten behoeve van privacy







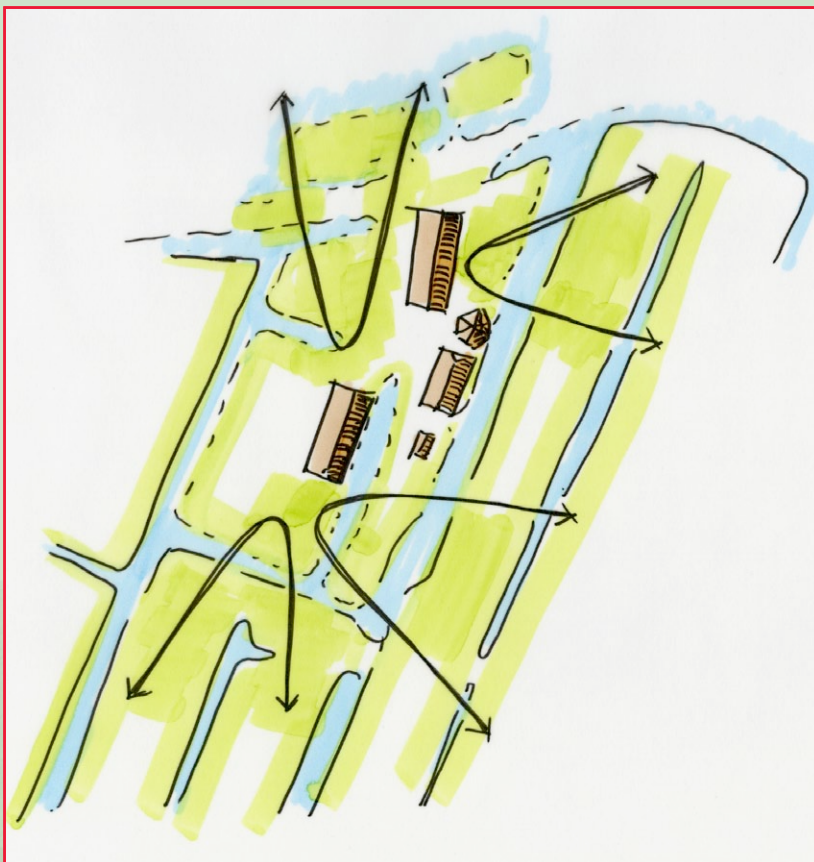
De beleving van het veenweidelandschap waarborgen

De grootste kwaliteit van het landschap is de beleving van het veenweidelandschap. De bestaande vista's vanaf het lint op het veenweidelandschap, mogen niet worden aangetast. De beleving in tact houden van de weidse openheid en de herkenbaarheid van het slotenpatroon is een voorwaarde.



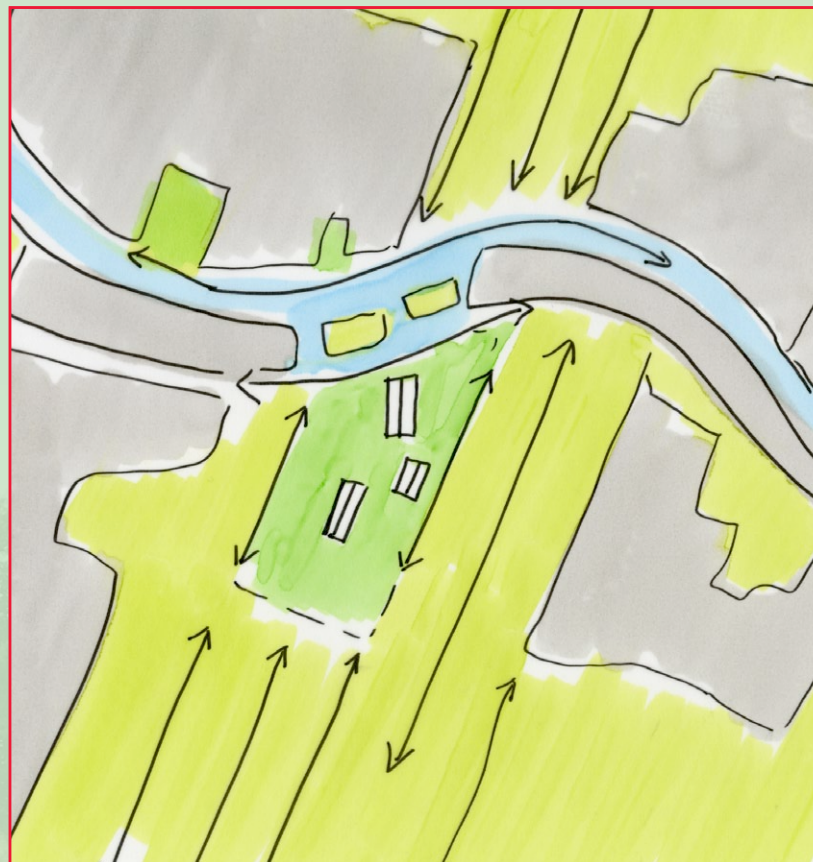
Ontwikkeling met behoud van de vista's

De herkenbaarheid van het boerenerf als baken in het landschap wordt gekoesterd. De vista's over de naastgelegen kavels, de sniepen, en aan de overkant van de wetting liggen de weilanden tot aan het lint dienen behouden te blijven. Het aanblik op de voorgevel van de voormalige varkensstal blijft intact.



Interactie tussen boerenerf en landschap

Om een natuurlijke verbinding te krijgen tussen het erf en het landschap komen elementen vanuit het landschap terug op het erf. Door deze, of van oudsher op boerenerven voorkomende, elementen te gebruiken bij het inrichten van de nieuwe functies zal er een landschappelijke sfeer ontstaan. Gebruik van een 'stedelijke' inrichting zoals schuttingen en prominente hekwerken of erfafscheidingen dragen niet bij aan het landelijke karakter en zijn daarom niet gewenst. Door de waterkanten van het erf op een zelfde manier te behandelen als die van de naastgelegen weilanden ontstaat er een natuurlijke interactie tussen boerenerf en landschap.



De diversiteit van het lint versterken

Voor de diversiteit van het lint is het belangrijk dat de unieke karakteristieken en de boerenlandsfeer van het erf behouden blijven; het zicht op de markante ligging van het erf ten opzicht van de weg, de bijzondere vista's vanaf zowel de Cabauwskade als de Lopikerweg op het erf en de waterstructuur die in het erf verweven zit. De boerenlandsfeer kan versterkt worden door het aanplanten van kleine landschapselementen die van oudsher voorkomen in het veenweidelandschap. Deze elementen geven variatie in het erfsilhouet en kunnen bijdragen aan de privacy op het erf. Een goed beplantingsplan met de oude foto's als inspiratie bron zijn noodzakelijk voor het spel van zichtlijnen en vista's.



Eenheid en samenhang op het erf versterken

Het erf als 'baken in het landschap' kan versterkt worden door het erf als eenheid 'los te koppelen' van de weg. Door het ensemble volledig te omringen met weiland of gazon wordt het erf een eenheid. Om de samenhang op het erf te waarborgen, sluiten de nieuwe functies of veranderingen op het erf aan op het karakteristieke ensemble, met de notenboom als verbindend middelpunt. Voor het behoud van het aanblik vanaf de weg, wordt er aan de achtergevels van de gebouwen privacy geboden door het aanplanten van groene landschapselementen.



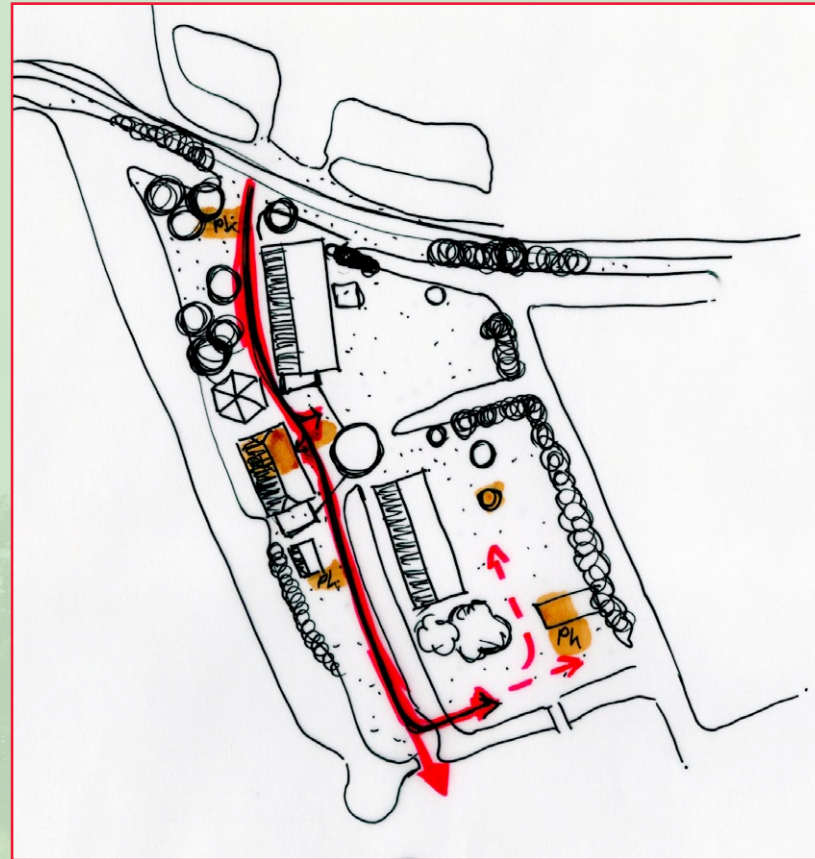
Karakteristieken van het voorerf versterken

Het landelijk karakter van het voorerf wordt versterkt door zoveel mogelijk verharding om te vormen naar groene ruimte; bijvoorbeeld gras, al dan niet met haag of voortuin. Zowel vanaf de weg, als vanuit het huis is de beleving van de watergangen bepalend voor de inrichting. Behalve aan de boenstoep is beschoeiing ongewenst. De waterkanten krijgen door een goed slootkantenbeheer de gewenste landelijke uitstraling. Het spanningsveld tussen de privacy aan de oostgevel van de boerderij en het aanblik van de varkensstal wordt voorkomen door een strategisch beplantingsplan, waarbij er ook gebruik gemaakt wordt van de bermen langs de weg en de slootkanten.



Bouwen aan het erfsilhouet

Een mooi boerenerfsilhouet ontstaat als de verhouding tussen bebouwing en beplanting in evenwicht is en de perspectief- en dieptewerking op de kavel bevorderd wordt. Een interessant silhouet is opgebouwd uit de afwisseling van hogere en lagere beplanting, variatie van solitairen en beplanting in groepsverband. De landelijke sfeer op het boerenerf wordt versterkt door puur streekeigen beplanting te gebruiken, waarbij de standplaats gebaseerd is op gesteldheid van de bodem- en waterhuishouding. Het is aan te raden om een beplantingsplan te laten maken door de landschapscoördinator of een landschapsarchitect.



Eén boerenerf met één boerenerfpad

Om samenhang van het ensemble op het erf te behouden wordt het erf via één erfpad ontsloten. De ruimtelijke setting van de voorruimte van de varkensstal en de notenboom blijft intact wanneer het erfpad langs de her-te-bouwen schuur via een nieuw bruggetje ontsloten wordt. Het zicht over het erfpad op het achterpad blijft hierdoor gewaarborgd. De verharding kan, gezien de intensiteit, tot een minimum beperkt worden. Grote aaneengesloten vlakken, van bij voorkeur grind, kunnen afgewisseld worden met bijvoorbeeld klinkers. Naar mate het erfpad naar achter op de kavel verloopt, wordt de intensiteit minder en kan de verharding gereduceerd worden tot bijvoorbeeld een (gestabiliseerd) zandpad.

Architectuur van het bouwvolume

De hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen zal door de architectuur worden ondersteund. De bijgebouwen mogen het hoofdvolume niet overstemmen. De bestaande bebouwing dient zoveel mogelijk te worden gerenoveerd of te worden vervangen door gelijksoortige elementen. Het is daarbij van belang dat de bijgebouwen ook in detaillering ondergeschikt zijn aan de boerderij, die een eenvoudige en ingetogen vormgeving en detaillering heeft. Aanbouwen en dakkapellen zijn niet wenselijk, omdat deze de hoofdvorm van het gebouw aantasten. De voorgevel van de varkensstal dient intact te blijven. Om de stal, zonder de kapvorm aan te tasten, van licht te voorzien, is bijzondere aandacht voor de vormgeving noodzakelijk.

Passend materiaal- en kleurgebruik

Het verschil in materiaalgebruik moet aansluiten bij de functionele/ informele sfeer van het ensemble. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Passende kleuren hierbij zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. De nieuwe woning, te realiseren in de grote stal, kan als totaalbeeld de indruk van een 'edele schuur' oproepen: het volume en kenmerkend materiaalgebruik blijven behouden, toegevoegde moderne elementen in de gevels geven het gebouw de kwaliteit van een landschappelijk mooi ingebedde woning. Metaal en glas lenen zich hier prima voor deze ingrepen en doen, mits slank gedetailleerd en in gedekte kleuren uitgevoerd, geen afbreuk aan het karakter van het gebouw. De oostgevel kan eventueel van grote openingen of een beglaasd deel worden voorzien.



Beplanting op natuurlijke wijze

De notenboom vraagt om specifiek onderhoud en bescherming tijdens de bouwwerkzaamheden. De grond onder de boomkroon (kroonprojectie) ongeroerd laten, kan als stelregel gehanteerd worden. Door bouwhekken rond de kroonprojectie te plaatsen kan dit gehandhaafd worden. Werkzaamheden rondom de boom dienen zorgvuldig en door middel van handwerk gedaan te worden. Gebruik van streekeigen beplanting en kleine landschapselementen versterken de boerenlandsfeer. Door middel van agrarisch natuur- en slootkantenbeheer worden waardevolle, natte erfbiotopen gestimuleerd.

Parkerenlandschappelijk inpassen en silo's herbestemmen

Geparkeerde voertuigen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het lint. Parkeren gebeurt inpandig of achter een bouwvolume. Beplanting of kleine landschapselementen onttrekken het zicht op de voertuigen. De ruimte voor parkeren wordt zodanig landschappelijk ingepast dat deze niet te herkennen is als parkeerplaats. Een combinatie van grind en klinkers geeft eenheid binnen het erf. De 'verrommeling' op het erf kan voorkomen worden door de betonnen silo's op functionele wijze her te bestemmen. Het aanpassen of omvormen daarvan kan bijvoorbeeld als badkuip, zwembad, parkeren of terras. De paragraaf 'kansen' op pagina 24 kan ter inspiratie dienen.



UIT ONS ONDERZOEK AAN DE HAND VAN HET VIGEREND BELEID BLIJKT DAT HET TOEKENNEN VAN EEN TWEEDE WOONBESTEMMING OM DE RENOVATIE VAN HET TOTALE MONUMENTALE ENSEMBLE FINANCIEEL MOGELIJK TE MAKEN, EEN MEERWAARDE KAN HEBBEN VOOR DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP, MITS HET VOLDOET AAN DE GENOEMDE UITGANGSPUNTEN EN CRITERIA. ER BESTAAT VRIJHEID IN DE MANIER WAAROP INVULLING GEGEVEN WORDT AAN DE UITGANGSPUNTEN. IN HET DEEL 'UITGANGSPUNTEN' (P28-33) WORDEN DEZE NADER TOEGELICHT EN HANDREIKINGEN GEDAAN VOOR DE INVULLING.

HET PLAN WORDT GETOETST OP ALLE HIERONDER BENOEMDE UITGANGSPUNTEN EN CRITERIA:



Uitgangspunten

Onderverdeeld in de drie niveaus

Op niveau van het landschap;

1. De beleving van het veenweidelandschap waarborgen
2. Ontwikkeling met behoud van de vista's
3. De interactie tussen boerenerf en landschap bevorderen
4. De diversiteit van het lint versterken

Op niveau van het boerenerf;

1. De eenheid en samenhang op het erf versterken
2. Karakteristieken van het voorerf versterken
3. Bouwen aan het erfsilhouet
4. Eén boerenerf met één boerenerfpad

Op niveau van de elementen;

1. Passende architectuur van het bouwvolume
2. Passend materiaal- en kleurgebruik
3. Beplanting op natuurlijke wijze
4. Parkeren landschappelijk inpassen en silo's herbestemmen

Criteria;

- A De voormalige varkensstal ontsluiten via nieuwe brug aan de achterzijde van de stal.
- B De uitstraling en gevelindeling van de voorgevel van de voormalige varkensstal intact houden.
- C Lichtinval in de varkensstal op architectonische wijze creëren zonder aantasting van de bouwvolume
- D Het grindvlak tussen de weg en de voorgevel omvormen naar een groene inrichting
- E Parkeren niet zichtbaar vanaf de weg
- F Gedegen beplantingsplan opstellen door landschapsarchitect of landschapscoördinator

Erftrformatie:

Aanvraag tweede woonbestemming

Initiatiefnemer:

Familie Brandsen
Cabauwsekade 22 , 3411 EB Lopik
0348-554542/ 06-52646039

Adviseur initiatiefnemer:

Arjan Verstoep, Verstoep Bouwkundigen
Vrouwenmantel 3, 2871 NJ Schoonhoven
0182 32 01 11
info@verstoep.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 WELMON
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Dit project is mogelijk gemaakt door :

Provincie Utrecht
Landschap Erfgoed Utrecht
WelMon

Tekst en beeld
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, november 2013

Status: definitief



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT