



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



CABAUWSEKADE 85, LOPIK

De ervenconsulent staat positief tegenover het herbestemmen van de Cabauwsekade 85, omdat middels deze ontwikkeling het boerenensemble, inclusief bijzondere elementen zoals bijvoorbeeld de karnschuur, gewaarborgd blijft voor de toekomst. De relatie tussen boerenerf en landschap versterkt kan worden en het boerenerf kan beter landschappelijk worden ingepast door de verharding op het voorerf te minimaliseren.

Voor deze gewenste kwaliteitsimpuls moet er voldaan worden aan de onderstaande randvoorwaarden. De bijbehorende schets is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden. De schets is opgesteld naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer, de adviseurs en de ervenconsulenten. De schets is geen blauwdruk.

Landschap

- ontdempen van sloten binnen de zone van het bebouwingslint
- maak een afwisselend erfsilhouet waar bebouwing en beplanting in evenwicht is: toevoegen van boomgaard, lage beplanting en grote bomen en het oppervlakte aan verharding terugbrengen.

Erf

- zonering voor-/achtererf versterken door het toevoegen van kenmerkende elementen per zone (zie ook: Linten in de Leegte)
- erf blijft één geheel door een gemeenschappelijke erfruimte
- het afbreken en/of verplaatsen van de kapschuur
- het slopen van kleine niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- aanplanten van rijen knotbomen langs bv. kavelgrens en waterkanten.

Elementen

- passend materiaal- en kleurgebruik
- parkeren informeel (dus geen afgebakende plekken) en uit het zicht
- verharding op het voorerf grotendeels verwijderen
- type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers)
- geen opslag op het erf
- natuurlijke, groene grasoevers
- gebruik streekeigen beplanting
- gebruik streekeigen soorten voor hagen (liguster, meidoorn of veldesdoorn in plaats van beuk) met een maximale hoogte van 1.20 meter.

Bebouwing

- restaureren van de voorste stal (met ondergeschikte functie zoals berging)
- restaureren van de karnschuur (behoud, maar met mogelijkheden tot een nieuwe functie)
- herbouw van de derde stenen schuur (herbestemmen tot woning, aanblik vanaf de weg blijft (vrijwel) ongewijzigd)
- door het iets te verschuiven van de derde stenen stal, kan de zichtbaarheid van de karnschuur worden versterkt (mooi doorzicht tussen schuur en weg en vice versa).
- hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen ondersteunen door de architectuur (ingrepen in de gerestaureerde gebouwen zijn in detaillering ondergeschikt zijn aan de boerderij)
- aanbouwen en dakkapellen zijn niet acceptabel omdat deze de hoofdvorm van het gebouw aantasten
- de nieuwe woonfunctie is dienstbaar aan het behoud van het ensemble van bijgebouwtjes (toegevoegde elementen in de gevels aan de binnenzijde (gemeenschappelijk erf) zijn stoer en eigentijds: metaal en glas lenen zich hier prima deze ingrepen en hoeven, mits slank gedetailleerd en in gedekte kleuren uitgevoerd, geen afbreuk aan het karakter van de gebouwen te doen.



PROJECT

Datum:

Locatie:

Opdrachtgever/Adviseur:

Ervenconsulenten:

Herbestemming boerenerf

juli 2016

Cabauwsekade 85, Lopik

Verstoep bouwkundige

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht

Rob Hendriks, Mooisticht



Het dubbelzijdige bebouwingslint slingert door het regelmatige ontginningslandschap.

In afgelopen decennia is er veel beplanting uit het bebouwingslint verdwenen en zijn sloten gedempt.



grote bomen op het voor- en achterf zorgen voor een dieptewerking in het erfsilhouet

informeel karakter van het erfpad met zicht op het achterland

Het boerenerf ligt nu vrij kaal in het landschap. Een afwisselend beeld van hoge bomen en lagere beplanting mist in het erfsilhouet.



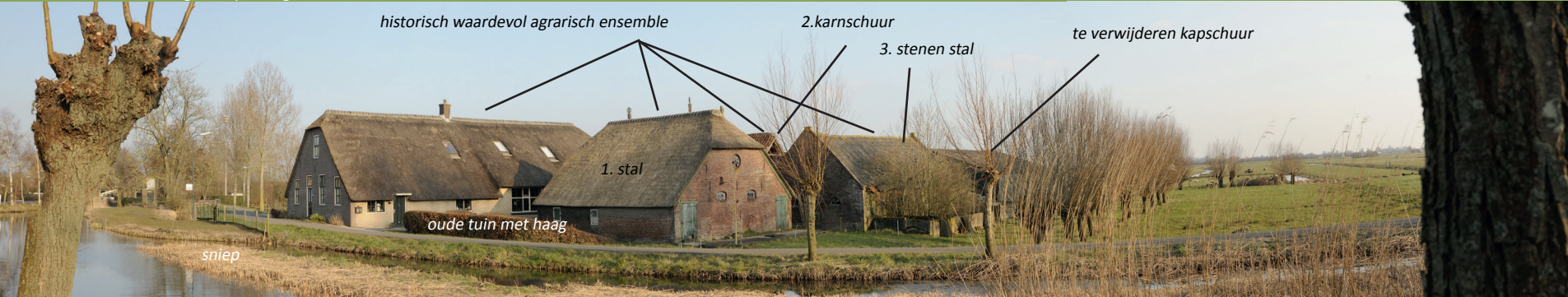
karnschuur

voorste stal

Kleine schuurtjes met elk een herkenbare oorspronkelijke functie, waardevol als onderdeel van het karakteristieke historische boerenensemble.



Originele grote karmolen met zware constructie aanwezig.



historisch waardevol agrarisch ensemble

2. karnschuur

3. stenen stal

te verwijderen kapschuur

1. stal

oude tuin met haag

sniep

Het historisch waardevol ensemble bestaat uit de boerderij, de hooiberg en de twee voorste kleine schuurtjes.



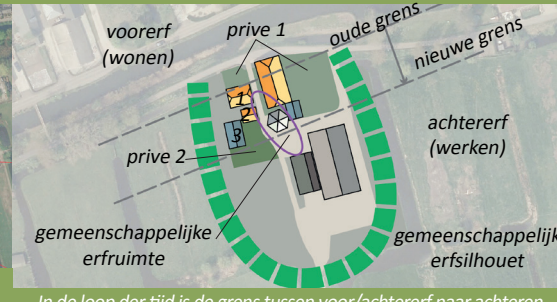
minuutkaart 1810



slotenpatroon uit 1810 grotendeels gedempt



Alle zijden van het erf prominent in beeld rode pijlen: erfsilhouet is uit balans teveel rood, te weinig groen).



In de loop der tijd is de grens tussen voor/achterf naar achteren verschoven. De gemeenschappelijke erfruimte blijft het hart van het erf.



verharding vervangen door weide met fruitbomen

parkeerruimte verplaatsen uit het zicht

aanplant steekeigen beplanting zorgt voor evenwicht in het erfsilhouet

beukenhaag vervangen door liguster of andere streekeigen beplanting

Kans: De oostkant van het erf maakt een kale en stenige indruk. De relatie tussen boerderij en landschap is verloren gegaan. Ook inde verblijfskwalitit voor de bewoners valt veel winst te behalen.



omkaderde tuin al beschreven op de minuutkaart van 1810



gedempte sloot



Overige kleine stallen slopen.



(niet- agrarische) opslag in buitenruimte is ongewenst.

Kwaliteiten van het landschap

- Het eeuwenoude veenweidelandschap met het regelmatige slotenpatroon (cope-ontginningen) wordt Europees gewaardeerd.
- Het bebouwingslint Zeverden-Lopikerkapel is ontstaan langs de Lopikewetering, die in de natuurlijke bedding van de oude veenrivier 'Lobekke' volgt. Hierdoor slingert het bebouwingslint door het regelmatige ontginningslandschap en geeft een zeer afwisselende beleving van het lint en het landschap.
- De wetering is aan weerszijden bebouwd. De zuidzijde (Cabauwsekade) is beduidend minder sterk bebouwd, waardoor de ritmiek van de boerderijen en de openheid van het uitgestrekte veenweidelandschap goed beleefbaar is.
- Het boerenerf ligt vrij in het landschap aan het lint. Hierdoor zijn alle zijden van het erf goed zichtbaar. De relatie tussen boerderij en het omliggende landschap is hier in potentie optimaal beleefbaar.
- Omdat de sniepen (oeverlandjes van de wetering) vrij zijn van bebouwing en opgaande beplanting, is de boerderij ook vanaf de overzijde van de wetering goed zichtbaar.

Kwaliteiten op het erf:

- Het erf bestaat uit een historisch agrarisch ensemble met de boerderij als hoofdgebouw en diverse kleinere schuurtjes rondom het oorspronkelijke erfpad.
- Het informele karakter van het erfpad (grind) en zicht op het achterland.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- De hooiberg, met de rieten kap en 3 roeden, net schuin achter de boerderij
- Bijzondere elementen: karnschuur met spitsboogvensters rondom. Stal waar de vele veranderingen die in de tijd hebben plaatsgevonden aan zijn af te lezen.
- Veel kleinschalige elementen, duidelijk onderscheid tussen traditioneel erf en na-oorslogs erf.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- De kleine schuurtjes zijn in zeer slechte staat. Renovatie en herbestemming kunnen het historisch waardevolle agrarische ensemble behouden.
- De relatie tussen de oude boerderij en het landschap herstellen. De voormalige jongveestal maakt, in combinatie met het groot oppervlak aan verharding, de oostzijde van het erf kaal en stenig. Dit overstemt het historische waardevolle agrarische karakter. Ook is de relatie met het omliggende landschap hierdoor verloren gegaan. Het weghalen van verharding en aanplanten van (historische) kleine landschapselementen - zoals bijvoorbeeld een weide en hoogstam fruitbomen - brengt het erfsilhouet (afwisseling tussen beplanting en bebouwing) weer terug in evenwicht en herstelt de relatie tussen boerderij en landschap.
- Het ontdempen van de oude ontginningsstructuur versterkt de beleving van de cope-ontginning en ondersteunt de relatie tussen het boerenerf en het landschap.
- Betere landschappelijke inpassing waardoor de zonering van het voorerf en achterf versterkt wordt.
- Afgelopen decennia is er veel beplanting op het erf verdwenen. Hierdoor ligt het boerenerf vrij kaal in het open landschap.

Aandachtspunten uit de schetssessie

- Het verplaatsen van de kapschuur: Met het toevoegen van een woonfunctie is het vanuit de initiatiefnemer wenselijk om de huidige kapschuur te verplaatsen. Tijdens de schetssessie zijn enkele locaties aan bod gekomen (achter of ten oosten van de voormalige jongveestal). Nadat deze locaties nader zijn onderzocht, blijkt dat op deze plekken de kapschuur juist prominenter in beeld komt. Dit is vanuit de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door de kapschuur/loods op de voormalige kuilplaat te situeren blijft het erf compact en wordt het erfsilhouet zo min mogelijk aangetast. Dit zorgt ook voor enige verzachting en afwisseling in het beeld vanaf de weg, waar door de sloop de grote veestal in het zicht gaat komen.
- Zonering privé/gemeenschappelijk. Bij het herontwikkelen van een boerenerf is het van belang dat de gemeenschappelijke erfruimte behouden blijft. Toch vraagt de nieuwe functie om privacy. Door het strategisch positioneren van de gebouwen kan deze privacy gerealiseerd worden, zonder dat de gemeenschappelijkheid en eenheid van het erf verloren gaat.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



MOOISTICHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34