

CABAUWSEKADE 89, LOPIK

Opgave

Het Leeuwenhuis, de dwarshuisboerderij aan de Cabauwsekade 89 is een rijksmonument. De familie Kats wil graag het Leeuwenhuis renoveren. Binnen het huidige ruimtelijk en cultuurhistorisch beleid zijn er mogelijkheden om door middel van één extra woonbestemming de renovatie te bekostigen. De staat van het voorhuis is dermate slecht, dat dit niet voldoende blijkt. De opgave is om na te gaan of ook twee woonbestemmingen in het erfensemble kunnen worden ingepast. De gemeente zou willen faciliteren. Echter de inpassing/ontwikkeling dient wel zodanig te gebeuren dat per saldo een verbetering van de landschappelijke ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Kwaliteiten van het landschap

- Het eeuwenoude veenweidelandschap met het regelmatige slotenpatroon (cope-ontginningen) wordt Europees gewaardeerd.
- Het bebouwingslint Zevender-Lopikerkapel is ontstaan langs de Lopikerwetering, die de natuurlijke bedding van de oude veenrivier 'Lobeke' volgt. Hierdoor slingert het bebouwingslint door het regelmatige ontginningslandschap, wat zorgt voor een afwisselende beleving van het lint en het landschap.
- De wetering is aan weerszijden bebouwd. De zuidzijde (Cabauwsekade) heeft een veel landschappelijker karakter: beduidend minder sterk bebouwd in een informeel patroon.
- In het westelijk gedeelte van het bebouwingslint Zevender-Lopikerkapel ligt het open veenweidelandschap (-1 m NAP) een stuk lager dan de Cabauwsekade (+0,7 m NAP). Het Leeuwenhuis ligt op niveau van het de kade, hoog en voornaam.
- De kavelrichting staat ter plaatse van het boerderij schuin (niet haaks) op de kade. Het Leeuwenhuis zelf staat wel haaks op de Cabauwse kade. Deze afwijkende richting, tezamen met de hoge ligging van het erf zorgen dus voor een extra verbijzondering in het landschap.
- De omgeving van het Leeuwenhuis ademt een intieme sfeer door de rijkelijke beplanting op de sniepen, langs de weg en op het erf.

Kwaliteiten op het erf:

- Het Leeuwenhuis is een dwarshuisboerderij met de status van rijksmonument. Het twee verdiepingen hoge voorhuis dateert waarschijnlijk uit begin van de 19e eeuw en heeft de uitstraling van een stedelijk woonhuis. De aangebouwde stal met rieten dak is in 1931 door een brand verwoest. Deze is vervangen door de hoge schuur met een mansardedak.
- De statige, representatieve sfeer van het voorerf met de sier- en moestuin, boenhok en kleine dierenweijde en de praktische, functionele sfeer van het achtererf met de grotere bijgebouwen en landschapselementen zoals bossages.
- De overgang van gebouw/erf/het open landschap.
- De hoge bomen langs de entree geven een karakteristiek erfsilhouet. Ook de grote fruitbomen zijn onderdeel van het monumentale erf.
- Het erfpad vormt de entree en daarmee ook het hart van het erf.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- Het voorhuis is cultuurhistorisch van grote waarde, maar is door de slechte staat van onderhoud onbewoonbaar. De deel met het mansardedak is nu deels omgebouwd tot woning. De overige bebouwing is cultuurhistorisch gezien niet van grote waarde.
- Er zijn oude tekeningen van een voormalige schuur. Helaas is deze verdwenen. De schuur vormde door de bijzondere kapvorm - die ontstond puur op grond van functionele en economische redenen - een mooie afronding van het erf: met de iets verhoogde kant naar het erf gekeerd en de lage kant naar het landschap.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Om het rijksmonument weer in oude luister te herstellen, is niet alleen het renoveren van het voorhuis van belang. Ook het (her)bouwen van passende bijgebouwen die het ensemble ondersteunen en passende beplanting kunnen daaraan bijdragen. Zo wordt de waarde van erf verhoogd als verbindende schakel tussen het lint en het omliggende landschap.
- De zonering in voorerf en achtererf nog meer terugbrengen, waarbij nieuwe elementen op het erf de verschillende sferen (die daarbij vanuit de oorspronkelijke functie horen) ondersteunen.
- Het terugbrengen van de formele entree met de leeuwen op de pilaren en houten hekwerk en de informele entree aan de oostgevel van het voorhuis.



Het dubbelzijdige bebouwingslint slingert door het regelmatige ontginningslandschap.

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



Door de jaren heen: Het Leeuwenhuis met de bijzondere statige voorhuis is een opvallende verschijning aan het lint. Het grote groene erf vormt bijna een soort landgoed in het open landschap.



De boerderij ligt verhoogd aan de kade, het erf en het landschap liggen lager.

Sloot met het hoogteverschil.

Ook vanuit westzijde erf is te zien dan de kade hoger ligt.

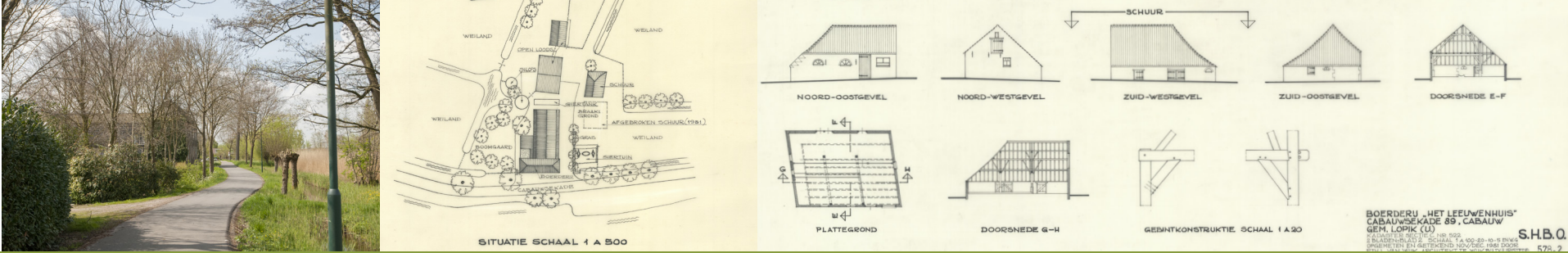


Panorama vanaf rechts met de zijtuin waarin de leeuwen staan (oorspronkelijk op de poort) weijde, fruitbomen en kleine loodsen.



Ook vanuit het erf is te zien dan de kade hoger ligt.

Panorama vanaf links met zicht over de sloot die de richting van het landschap volgt.



Slingerende kade, Lobeke.

Oude tekening met inrichting van het erf.

Tekening begin jaren 80 van de toen nog aanwezige schuur.

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de herontwikkeling van de Cabauwsekade 89. Door deze ontwikkeling kunnen dit unieke boerenerf en de boerderij weer in oude luister hersteld worden en kan de relatie tussen boerenerf en landschap gewaarborgd worden. Dit geeft een kwaliteitsverbetering voor de locatie en haar omgeving. De onderstaande randvoorwaarden zijn van belang om deze gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

Het creëren van waarde voor de zelfstandige woningen staat enigszins op gespannen voet met het behouden van de boerderij als eenheid in het landschap. Het laatste is echter een essentieel onderdeel van bouwen met ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn van mening dat de getoonde opzet hiervoor een optimale oplossing biedt: De boerderij krijgt ruimte om zich heen die nodig is om het voorname karakter goed tot z'n recht te laten komen. Doordat aan de oostzijde van de boerderij ruimte is voor een erf met voldoende beschutting, privacy en bezonning is aan de westzijde een gemeenschappelijke erfruimte mogelijk die het ensemble ondersteunt. Tevens kunnen in het ensemble voldoende karakteristieke bij-volumes worden gebouwd die ervoor zorgen dat het Leeuwenhuis weer een compleet ensemble vormt.

De nieuwe woningen maken hier ook deel van uit, maar ze ontleen veel van hun kwaliteit aan een directe ligging aan het landschap. Daardoor kan extra waarde en woonkwaliteit worden gecreëerd.

Aandachtspunten uit de schetssessie

De ervenconsulenten adviseren om de woonbestemmingen binnen dit boerderijensemble in drie aparte volumes te realiseren, die bereikt worden via één gezamenlijk erfpad. De bijgebouwen van woning 2 en 3 kunnen geclusterd worden, waardoor dit gebouw aansluit bij de maat en schaal van het boerenerf. Door dit bijgebouw strategisch te plaatsen op het erf en door het aanplanten van landschapselementen, zoals boomgaarden en erfbosjes, wordt er voldoende privacy per woning gecreëerd. Daarbij krijgt elke woning een directe eigen verbinding met het landschap. Dit is ook vanuit de omgeving gezien wenselijk. Het aanzicht vanaf de weg op het monument blijft dan onaangetast en wordt gewaarborgd. Ook het toevoegen van een extra ontsluiting wordt in dit uiterst kwetsbaar landschap overbodig. Echter is het gemeenschappelijk erfpad voor de huidige bewoners lastig bespreekbaar. Het gebruik van het koepad kan mogelijk een (tijdelijk) alternatief bieden.

Landschap

- Behoud het erf als eenheid in het landschap. Het realiseren van woningen leidt niet tot een visuele opdeling van het erf of het afsplitsen van kavels.
- Respecteer de huidige maaiveldhoogten van het terrein.
- Waarborg een afwisselend erfsilhouet waar bebouwing en beplanting in evenwicht is, zoals bijvoorbeeld de hoge bomen langs het erfpad. Fruitbomen op het voorerf aan weerszijde van de boerderij, knotwilgen langs de waterkant en compacte erfbosjes op het achtererf.

Erf

- De opzet en inrichting van het erf ondersteunen de gewenste eenheid. Dit kan door al ontwerpend een ensemble van gebouwen na te streven. Verder is groepering van belang, de gebouwen liggen aan het (in principe gemeenschappelijke) erf.
- Vergroen de siertuin tussen het voorhuis en de weg door bijvoorbeeld het aanplanten van een (liguster/veldesdoorn/meidoorn)haag (max. 1,20m hoog); haal de betonnen varkensruggen weg.
- Voeg een of meerdere gebouwen toe, die het boerenensemble ondersteunen.
- Kies met zorg en in afstemming met de overige gebouwen en landschap het vloerpeil van de nieuwe woning.
- Laat het dierenweijtje onaangetast.
- Voeg geen verharding toe op het voorerf, en beperkt het toevoegen van verharding tot het minimum
- Parkeren uit het zicht en informeel van opzet.

Bebouwing

- Restauratie boerderij en poort.
- Nieuwe woningen en bijgebouwen vervullen de rol van bijgebouw bij de boerderij, en hebben een karakter dat is geïnspireerd op de verdwenen bijgebouwen.
- Positie, kapvorm en massa-opbouw zijn zodanig dat de nieuwe woningen bijgebouwen zijn georiënteerd op de boerderij/het gemeenschappelijke erf. Bijv. nok haaks op de kavelrichting en dakschild aan de 'buitenkant'
- Tegelijkertijd richt het interieur van de woning zich juist fraai op het landschap richten, door bijvoorbeeld grote vensters of een pui en zo wordt optimaal van de vrije ligging geprofiteerd.

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Natuurlijke, groene grasoevers, gebruik geen hoge beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen beplanting



PROJECT
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever/Adviseur:
Ervenconsulenten:

Herbestemming boerenerf
mei 2017
Cabauwsekade 89, Lopik
Pascal Kats en Wendy Overbeek
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



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