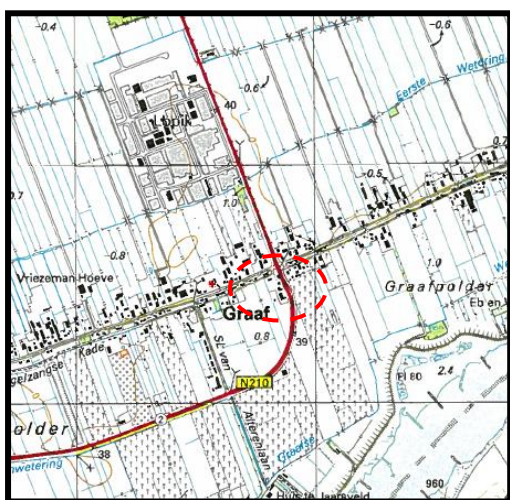


Ruimtelijke inpassing garagebedrijf Benschop, Graafdijk 2C, Lopik Gemeente Lopik



Topgrafische kaart situatie

Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Advies maart 2012



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Ruimtelijke inpassing garagebedrijf Benschop, Graafdijk 2C , Lopik

Initiatiefnemer: Dhr. Benschop, Graafdijk 2c Lopik
Gemeente ambtenaar: Mevr. C, Spaan

Colofon
Gemeente Lopik
Welstand en Monumenten Midden Nederland

Auteur
De ervenconsulent, Welstand en Monumenten Midden Nederland, 030-6569000
Ir. C.P.C.G. Haegens

Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Advies maart 2012

De Opgave

Initiatief

Autoservice J.A.P. Benschop is sinds begin jaren '80 gevestigd aan de Graafdijk 2c te Lopik. Het perceel is gesitueerd langs de M.A. Reinaldaweg. In de begin jaren werden er aan alle soorten auto's verkocht en onderhouden. De huidige eigenaar de heer J. Benschop (vervolg; aanvrager) heeft het bedrijf na verloop van tijd overgenomen van zijn vader. De aanvrager heeft een passie voor VW Transporters. Deze passie voor VW Transporters heeft er toe geleid dat autoservice Benschop zich vanaf eind jaren '90 heeft gespecialiseerd in de verkoop en het onderhoud van deze transporters. Wat het bedrijf uniek in zijn soort maakt. Bij dit bedrijf kan een compleet naar wensen ingerichte nieuwe transporter worden geleverd in een zeer korte doorlooptijd.

Het huidige bedrijfsgebouw aan de Graafdijk 2c dateert uit de begin jaren '80. Door de jaren heen is het bedrijf qua bedrijfsoppervlakte niet uitgebreid. Echter door de gestage groei van het bedrijf en de steeds kritischer wordende klant ontkomt het bedrijf er niet aan om te onderzoeken of er uitbreidingsmogelijkheden bestaan.



Luchtfoto bestaande situatie

Huidige situatie

In het recente verleden is er al een bouwplan ontwikkeld. Echter door de economische- en bedrijfsvoeringstechnische omstandigheden bleek dit plan verre van haalbaar. Tot nu toe ligt er nog geen planvoorstel dat voldoet aan de wensen van de aanvrager, de gemeente en /of de provincie. Nu ligt er een nieuw concept plan ontwikkeld door Verstoep Bouwkundigen. Dit plan past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De uitbreiding van dit garagebedrijf past niet in het bestemmingsplan. Om te zoeken naar vrijstellingsmogelijkheden wordt een ruimtelijke onderbouwing gevraagd.

Doel

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. Het beleid met betrekking tot gebiedsontwikkeling is vast gelegd in de notitie “LopikerMeerwaard”.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van het planvoorstel om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te compenseren. Momenteel wordt er vanuit een meer integrale benadering naar het plan gekeken waarbij niet alleen naar het gebouw wordt gekeken, maar ook naar het erf en de directe omgeving van het perceel.

Deze notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden is een leidraad bij het verder ontwikkelen en inpassen van het bouwplan.

Beleidskaders

Structuurvisie

Momenteel bereidt de provincie Utrecht de nieuwe structuurvisie voor. Deze zal in de loop van 2012 het streekplan vervangen. 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 het gebiedskatern 'Groene Hart' het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en de gronden hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de nadere aanduiding verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van LPG behorende tot categorie 3 met carwash, in combinatie met een autoherstelinrichting behorende tot categorie 2, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (vp) een LPG-vulpunt is toegestaan'.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden en mogen maximaal een totale oppervlakte hebben van 955 m². Op de gronden is geen bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' mogen een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 4,50 en 10 meter

LopikerMeerwaard

Voor het uitbreiden van de garage zal het geldende bestemmingsplan herzien moeten worden. Voor het creëren van een betere ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is de notitie "LopikerMeerwaard" 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."

Gezocht wordt naar het mogelijk maken van een groter garagebedrijf op dit erf mits het planvoorstel het omliggende landschap versterkt.

- Het plan wordt zo veel mogelijk ingepast in het landschapstype.
- Het bouwperceel inclusief het parkeerprogramma in relatie met het landschap blijft zo compact mogelijk.
- Versterken van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving is een voorwaarde voor de bedrijfsvergroting

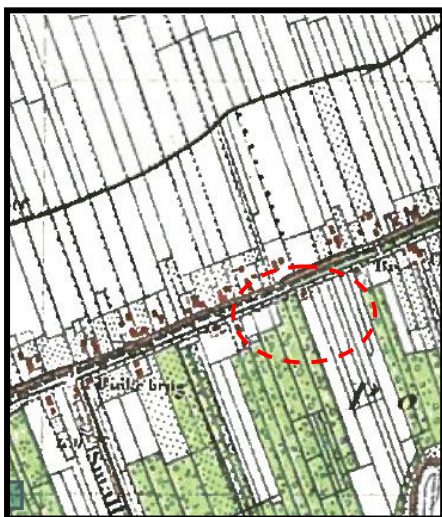
Bestaande kwaliteiten

Landschap

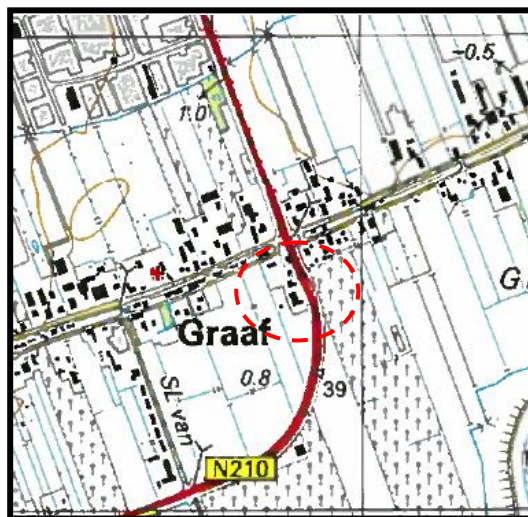
De M.A. Reinaldaweg is als Provinciale weg aangelegd en komt vanuit het noorden. De provincialeweg kruist de wetering bij het stoplicht aan de Graafdijk en buigt daarna 90 graden naar het westen af om vervolgens de historische lijn van de Lijn Wetering te volgen. De M.A. Reinaldaweg snijdt dwars door het historische landschap. Het landschap ten noorden van de Graafdijk is een van oorsprong zeer open ontginningslandschap (Waard).

Ten zuiden van de Graafdijk in de Lekzone was meer begroeiing in de vorm van griendhout. Ook nu is er nog steeds meer begroeiing aan deze zijde van de Graafdijk te vinden, vooral in de vorm van boomgaarden.

Door de bocht veranderd de ervaring van het landschap. Het noordelijk deel van de M.A. Reinaldaweg loopt in de richting van de polderverkaveling door het open landschap van de waard. Het zuidelijk deel van de weg loopt haaks door de verkaveling van de rivierzone. De bocht en het kruispunt met de Graafdijk markeren de verandering van het landschap en de ervaring ervan.



Historische kaart 1893



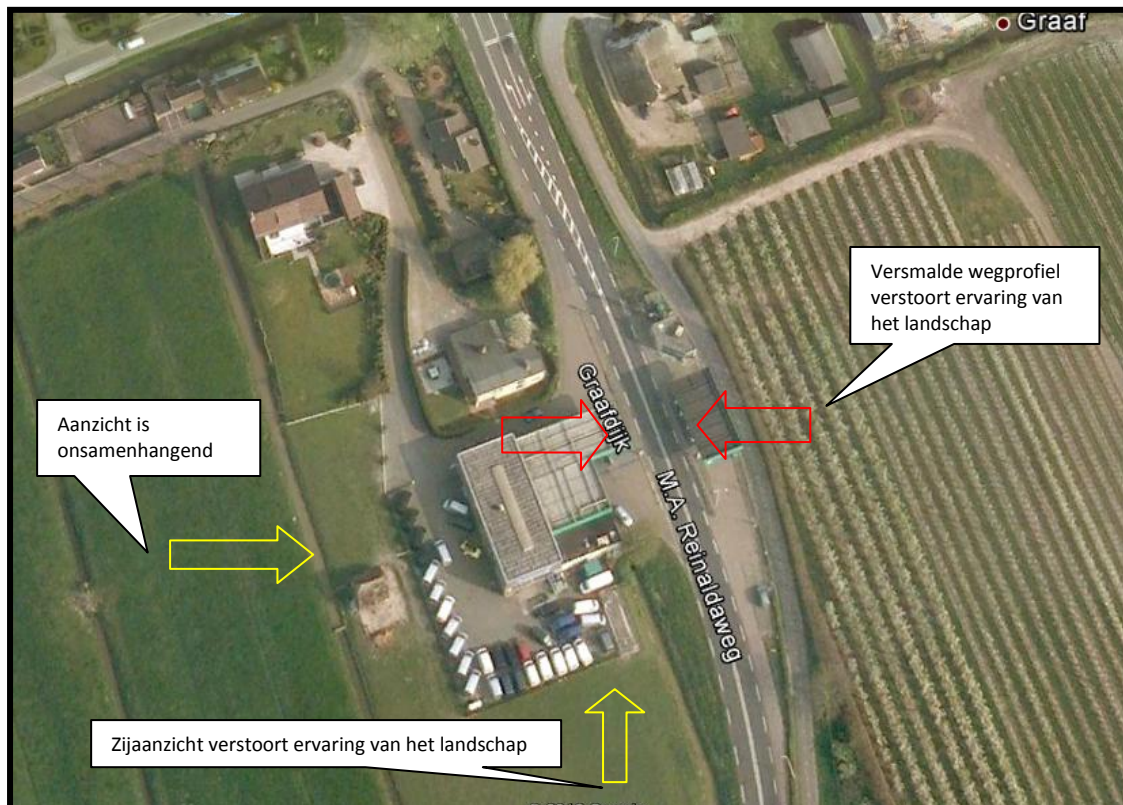
Huidige situatie

Erf

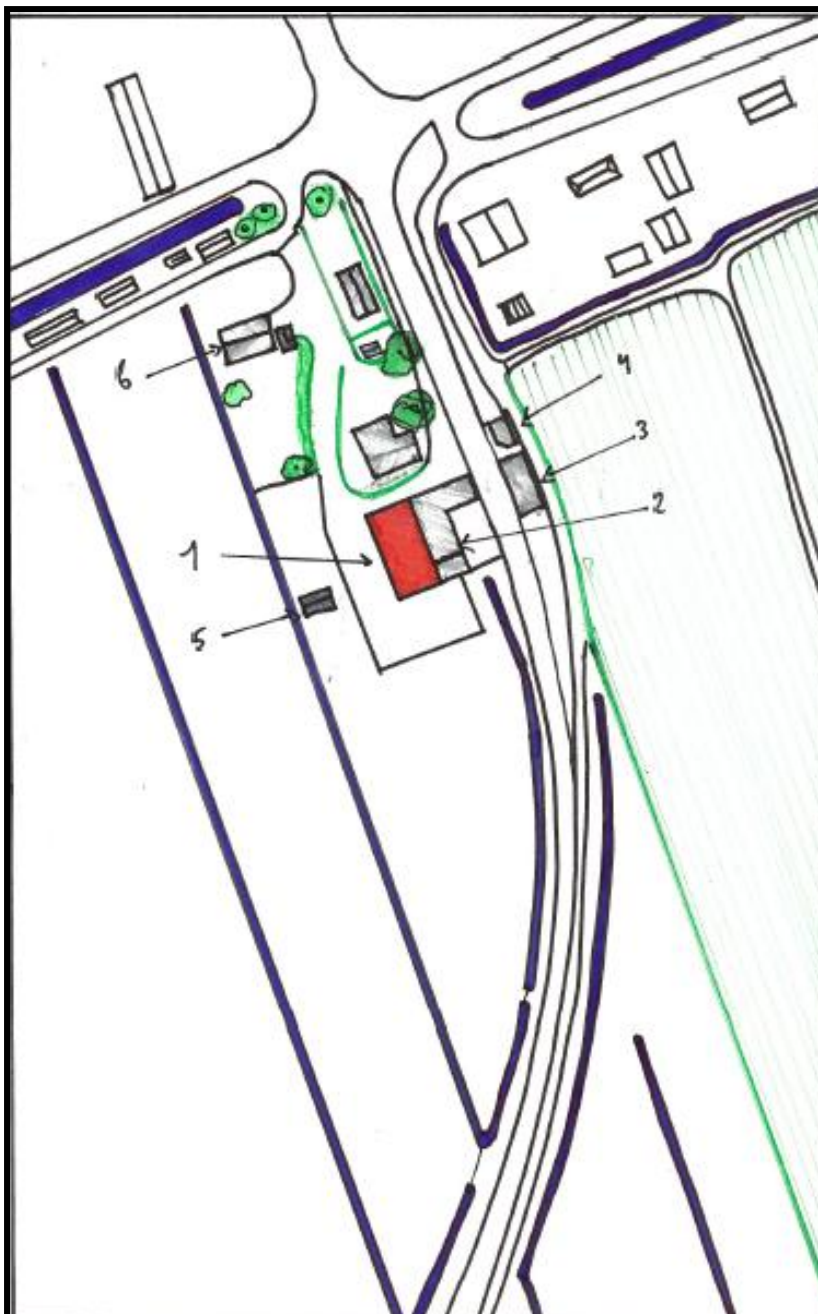
Het erf van garage Benschop wordt ontsloten vanaf de Graafdijk en is gelegen aan de M.A. Reinaldaweg ter hoogte van het pompstation. Op de historische kaart is te zien dat het erf oorspronkelijk al vanaf de Vogelzangsche kade, (nu de Graafdijk) ontsloten werd.

Ter hoogte van het pompstation (2+3) wordt het straatprofiel van de Provinciale weg erg versmald door de overkappingen van de pompinstallaties en de winkel (4) aan de oostzijde van de straat. Door deze 'flessenhals' wordt de ervaring van het landschap verstoord. Omdat achter het pompstation garage Benschop (1) is gesitueerd, met parkeren en een hekwerk voor het gebouw, wordt vanuit het zuiden door de bocht de ervaring van het landschap en het straatbeeld nog verder verstoord. Het parkeren zorgt ervoor dat het gebouw deels achter personenbusjes verdwijnt en de lichte kleur van de gevel contrasteert te veel met de omgeving. Het aanzicht van het gebouw aan de zuidkant staat dwars op de kavelrichting. Hierdoor wordt de ruimtelijke structuur van het landschap minder goed leesbaar.

Achter het garagebedrijf (1) staat een met rietgedekte paardenstal (5). Aan de Graafdijsk staat het woonhuis van de familie Benschop (6). De achtertuin van het huis grenst aan de weide voor de paarden en aan het parkeren voor het bedrijf. Het gehele perceel wordt aan de westzijde begrenst door een sloot. Deze grens is nog een duidelijke erfgrans in de oorspronkelijke kavelstructuur. Vanaf de S.L. van Alterenlaan in het westen heeft de achterkant van het bedrijf met het parkeren, de paardenstal en het woonhuis een rommelig en onsamenhangend karakter.



Analyse bestaande situatie



Bestaande situatie



Perceel gezien vanaf het zuidwesten

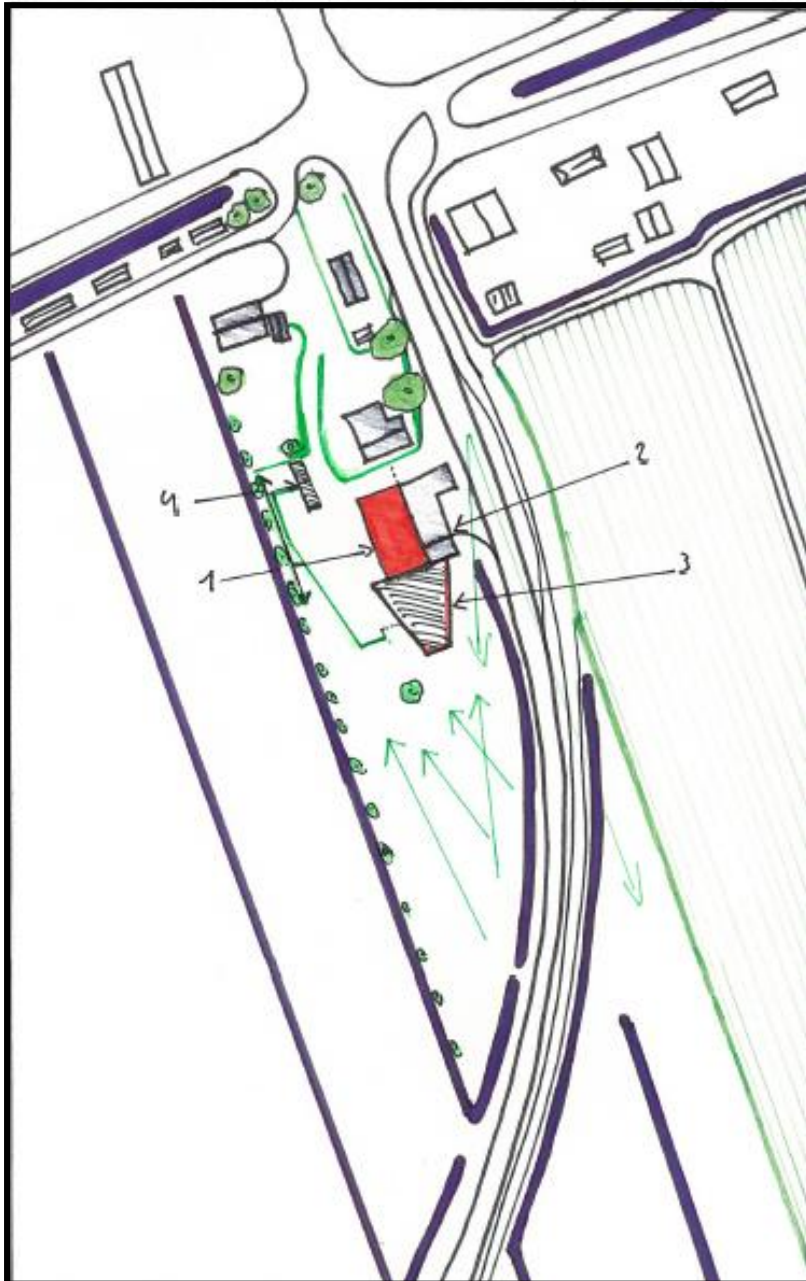


Perceel gezien vanaf het zuiden



De 'flessenhals' van het pompstation vanuit het noorden.

Nieuwe Kwaliteiten



Nieuwe situatie

Landschap

Het huidige erf en perceel hebben geen grote landschappelijke waarde. Het meest logisch is om voor de gewenste ontwikkeling het gehele erf en het gehele perceel opnieuw in te richten. De bebouwing heeft geen landschappelijke of cultuurhistorische waarde. Wel is de sloot van de westelijke erfgrens een duidelijke landschappelijke structuur die versterkt kan worden. Bijvoorbeeld door een rij knotwilgen. Bij de nieuwe inrichting van het erf moet gezocht worden naar het meer

beleefbaar maken van de openheid van het landschap. Daarom is het wenselijk dat het parkeerprogramma achter het gebouw georganiseerd wordt. Aan de straatzijde (oostzijde) en aan de zijde gericht naar het landschap (zuidzijde) is het niet gewenst dat voor het gebouw wordt geparkeerd. Het hekwerk om het bedrijf kan een groen karakter krijgen bijvoorbeeld door voor het hekwerk een haag te plaatsen van meidoorn of een andere streekeigen soort. Tussen de haag met het hekwerk en de knotbomen met de sloot kan een strook of pad vrijgehouden worden om vanaf de paardenstal bij het weiland te komen.

Bebouwing

De uitbreiding van de garage met onder andere een showroom (3) kan het beste aan de straatzijde plaatsvinden. De showroom kan dan transparant blijven naar de M.A. Reinaldaweg. Om het pand zo slank mogelijk te laten tonen in het landschap is het wenselijk de zuidoostgevel smal uit te voeren. In de ontwerpschets is daarom een trapeziumvormige bouwvlek aangegeven. De Nieuwbouw geeft op deze wijze ruimte voor doorzicht en diepte in de richting van het landschap en tegelijkertijd wordt de bestaande rommelige bebouwing van de garage (1) en het pompstation (2) afgeschermd. De showroom krijgt juist de ruimte en het accent die past bij deze functie. Achter het garagebedrijf kunnen de gewenste wasboxen (4) worden gerealiseerd in een laag langwerpig volume. Om de flessenhals van het pompstation op te heffen is het wenselijk de brandstofpompen met de overkapping en de winkel aan de oostzijde op te heffen. De situatie kan nog verder verbeterd worden door de overkapping aan de westzijde van de weg een stuk in te korten. Wel kan er een parkeerhaven voor tankwagen van de brandstofleverancier aan de oostzijde van de weg blijven bestaan voor het LPG vulpunt. Geadviseerd wordt te onderzoeken of dit haalbaar is.

Beplanting en tuinen

Het nieuwe erf kan versterkt worden door een zorgvuldig beplantingsplan. Genoemd zijn de knotbomen aan de sloot en de meidoornhaag om het hekwerk en het parkeren. Een zorgvuldig geplaatste solitaire boom in het weiland kan het zicht op het erf en de showroom te sturen. Te denken valt aan een notenboom of een hoogstam fruitboom.

Een alternatief kan zijn om van het weiland een boomgaard te maken.

Landschappelijk past een boomgaard goed in de structuur van de oorspronkelijk meer begroeide Lekzone. Echter voor de zichtlocatie van de showroom lijkt deze optie minder logisch. Als alternatief kan gekeken worden of het weideperceel van de burens aan de westzijde als boomgaard ingericht kan worden.

Richtlijnen

Landschap

- Landschapstype versterken, door richting van het landschap op het perceel beter beleefbaar te maken.
- De westrand van het perceel met streekeigen begroeiing versterken bijvoorbeeld met knotbomen.
- De openheid van de weide behouden of inrichten als boomgaard.

Erf

- Nieuwbouw gebruiken om de zichtlijnen op het landschap te versterken en de bestaande rommelige bebouwing af te schermen.
- Bebouwing met parkeren compact houden. Parkeren achter de bebouwing.
- Maak gebruik van lage streekeigen hagen of struiken voor de afscheiding van het erf met het parkeren.

Bebouwing

- Nieuwbouw, de richting van het landschap met het bouwvolume versterken. Oriënteren naar de M.A. Reinaldaweg.
- Transparantie naar de M.A. Reinaldaweg en aan de zuidgevel naar het landschap.
- Maximale bouwhoogte twee bouwlagen.
- Een eigentijdse architectuur van een hoge kwaliteit passend voor een garagebedrijf met een showroom op een zichtlocatie.
- Bijgebouw uit het zicht achter het gebouw plaatsen in de richting van het landschap.
- Geen gebruik maken van contrasterend materiaal- en kleurgebruik.

Overigens blijven de algemene criteria uit de welstandsnota uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Aan de M.A. Reinaldaweg is sprake van een hoog welstandsniveau.