# Landschappelijke inpassing nieuwbouw autoservice Benschop te Lopik

Opdrachtgever:
Verstoep bouwkundigen

8 SEPTEMBER 2014
LTL/20621

# Landschappelijke inpassing
# nieuwbouw autoservice Benschop te Lopik

IN OPDRACHT VAN:

Verstoep bouwkundigen

8 SEPTEMBER 2014
LTL/20621

IS VOORBEREID DOOR:

**Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.**
Postbus 67
2860 AB Bergambacht
tel 0182-357077
fax 0182-357027
email: info@lagendijkTLarchitecten.nl
website: www.lagendijktlarchitecten.nl

# Inhoud


**Inleiding** **5**

**Bestaande situatie** **7**

Wijdere omgeving projectgebied 8

Projectgebied ingezoomd 9

**Inventarisatie / Analyse** **11**

Fotobeelden projectgebied 12

Ruimtelijke relaties 15

Landschappelijke kwaliteit 16

Gemeentelijk R.O. beleid 20

LOP en structuurvisie 21

Landschappelijke hoofdstructuur 22

Referentiebeelden van hagen in nabijheid van projectgebied 25

**Aanbevelingen** **26**

Ontwerpuitgangspunten 26

Inrichtingsplan 27

Sfeerbeelden 28

**Conclusie** **29**

# Inleiding

Op 10 mei 2012 heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opdracht gekregen de geplande uitbreiding van Autoservice Benschop te Lopik landschappelijk in te passen. In de huidige situatie is het terrein een opvallende verschijning in het landschap en draagt niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit.

Het terrein is gelegen aan de M.A. Reinaldaweg (N210) en wordt vanuit noordelijke richting daaraan ontsloten. De bedrijfswoning is ontsloten via de Graafdijk met interne verbindingsweg. Het terrein is gelegen nabij het kruispunt met de Graafdijk/Lopikerweg Oost.

Het gebied is vanuit een wijdere omgeving door zowel passenten als bewoners in de omgeving en verdient mede vanuit dat oogpunt aandacht.
De gemeente Lopik hanteert een beleidslijn ten aanzien van ruimtelijke ordening. Deze zal als leidraad worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van plannen. Gekozen is voor een pad van overleg met de gemeente aan de hand van concept schetsen om zo te komen tot het vinden van de juiste balans tussen enerzijds het RO beleid van de gemeente, het bestemmingsplan en anderzijds het programma van eisen van de opdrachtgever.

Een bouwplan is reeds opgesteld door Verstoep Bouwkundigen uit Schoonhoven. (dd. VO 24 april 2012) Dit bouwplan is als uitgangspunt gehanteerd bij de landschappelijke inpassing. Het bouwplan sluit qua vormgeving aan bij oriëntatie en richtingen van het slagenlandschap.

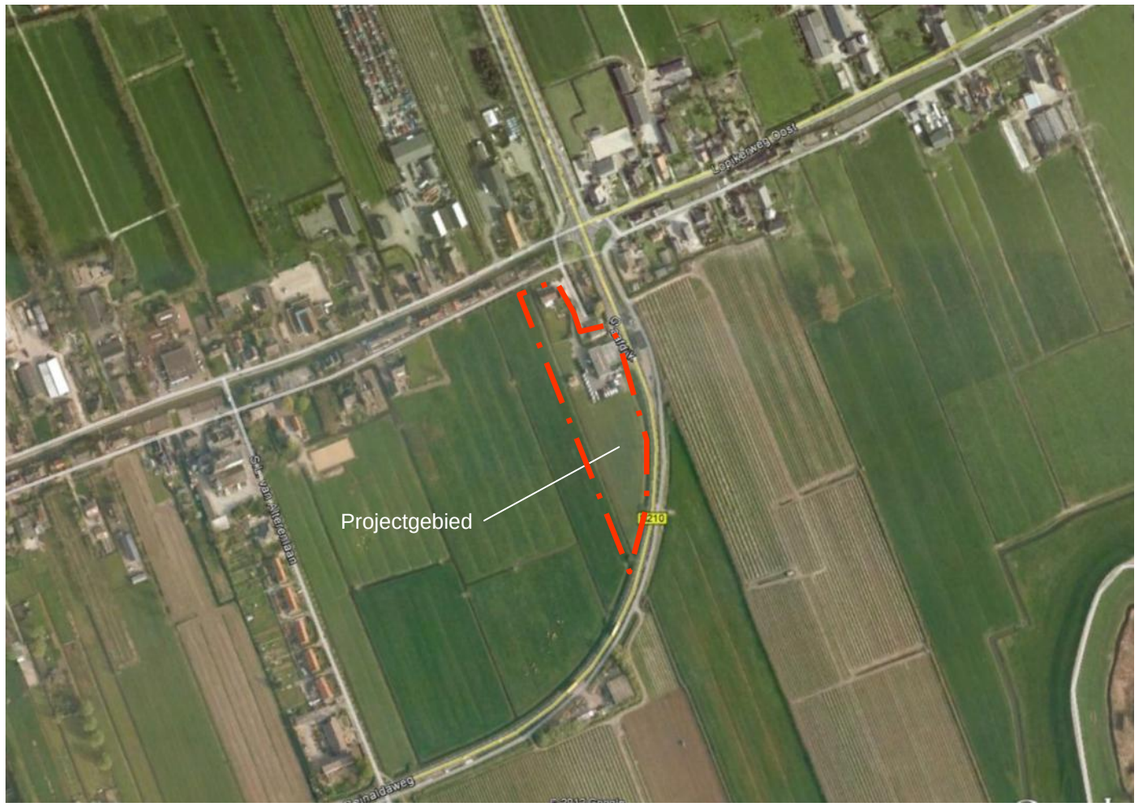
**Doelstelling**
Gekozen is een plan te ontwerpen waarin de wensen van de opdrachtgever zijn ingepast en waarbij het initiatief tot uitbreiding wordt aangegrepen de beeldkwaliteit van de bestaande situatie een positieve impuls te geven. Dit dient zowel een prive/zakelijk belang als een maatschappelijk belang.

**Aanpak**
Een visuele inventarisatie van het gebied en de wijdere omgeving daarvan is essentieel teneinde een goed beeld te krijgen van de situatie. Dit geldt ook voor het kaartmateriaal van het gebied en hoe dit momenteel functioneert.
Hierop volgt een nadere inventarisatie en analyse op het gebied van landschappelijke kwaliteit, landschappelijke hoofdstructuur, ruimtelijke relaties en het gemeentelijke beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening. Hieruit worden ontwerpuitgangspunten gedestilleerd welk resulteert in een inrichtingsplan voor de buitenruimte.

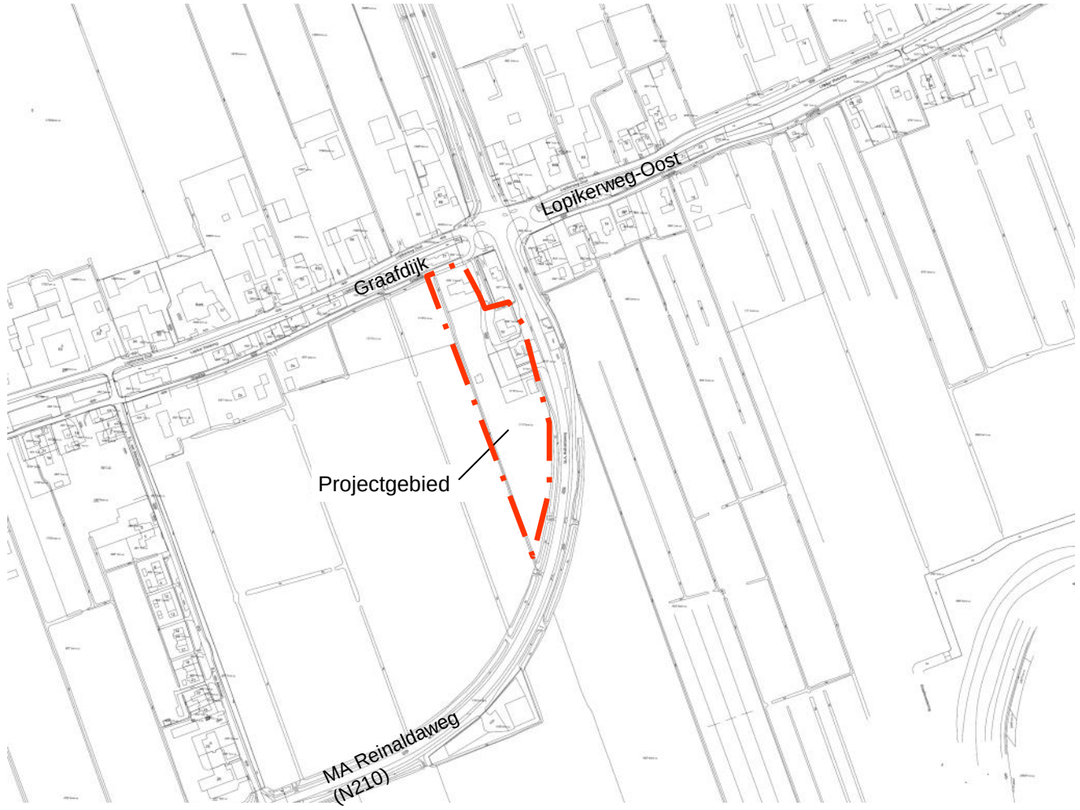
# Bestaande situatie

## Bestaande situatie

Wijdere omgeving projectgebied




Luchtfoto projectgebied (Google earth)



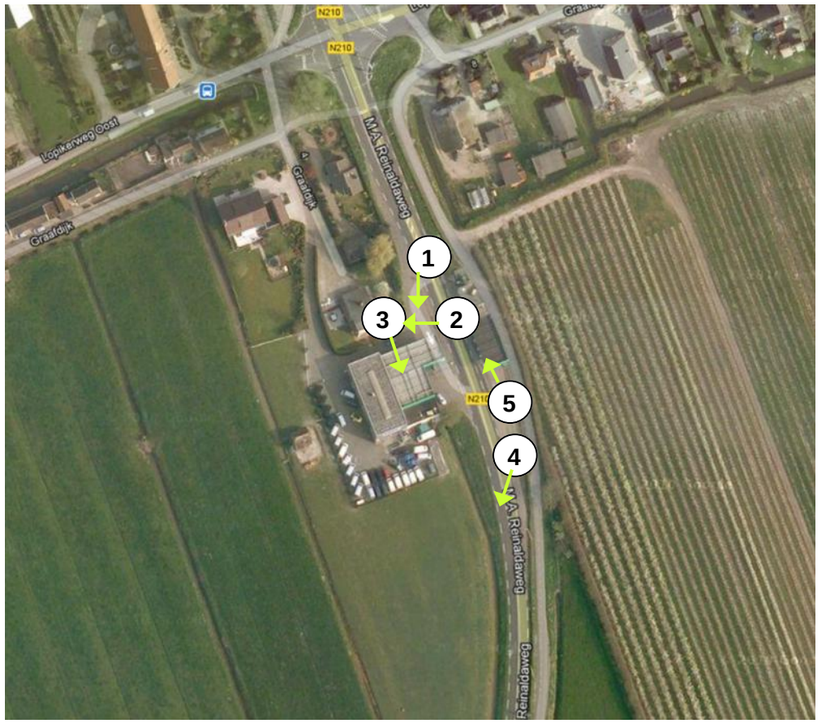

Kaart projectgebied (GBKN)

Tankstation aan M.A. Reinaldaweg

Naastgelegen woning grenzend aan tankstation

Beeld richting rijbaan en overzijde met extra tankstation

M.A. Reinaldaweg loopt met grote bocht tegen de richting van het slagenlandschap in



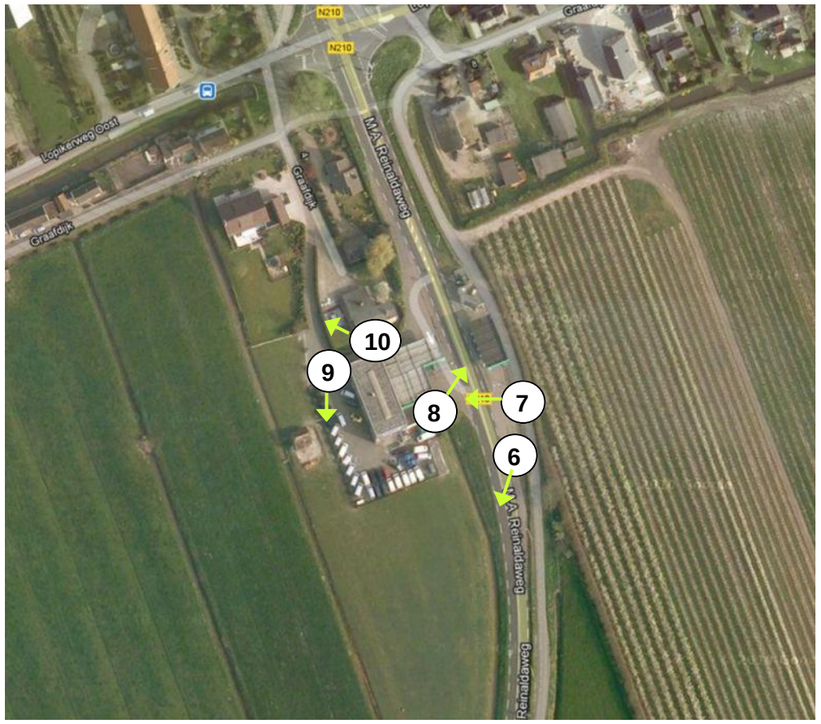
Overzijde rijbaan (oostzijde) met extra tankstation

M.A. Reinaldaweg richting Schoonhoven

Tankstation aan oostzijde met uitzicht op autoservice Benschop aan westzijde

Aanzicht vanuit zuidelijke richting op tankstation

Bestaand parkeer/bedrijfsterrein autoservice Benschop.



Beeld van bedrijfsterrein met toegangspad naar bijbehorende woning

Te verplaatsen paardenstal ten westen van parkeer/bedrijfsterrein

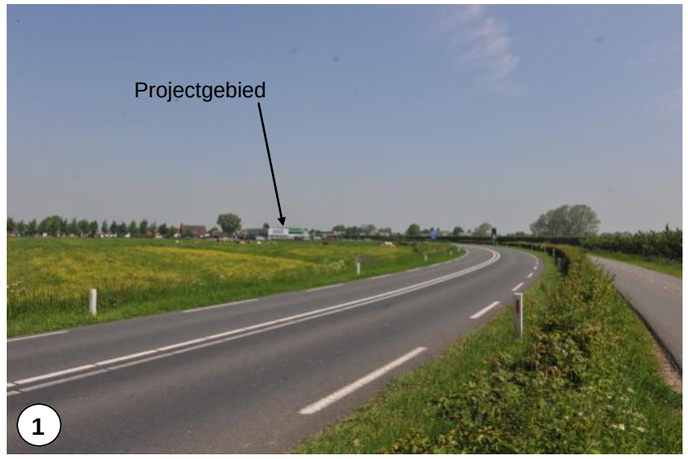
Voorzijde bedrijfshal met bedrijfsterrein autoservice Benschop

Beeld richting Graafdijk vanaf parkeer/bedrijfsterrein

Toegangsweg naar bijbehorende woningen, omsloten door dichte hagen

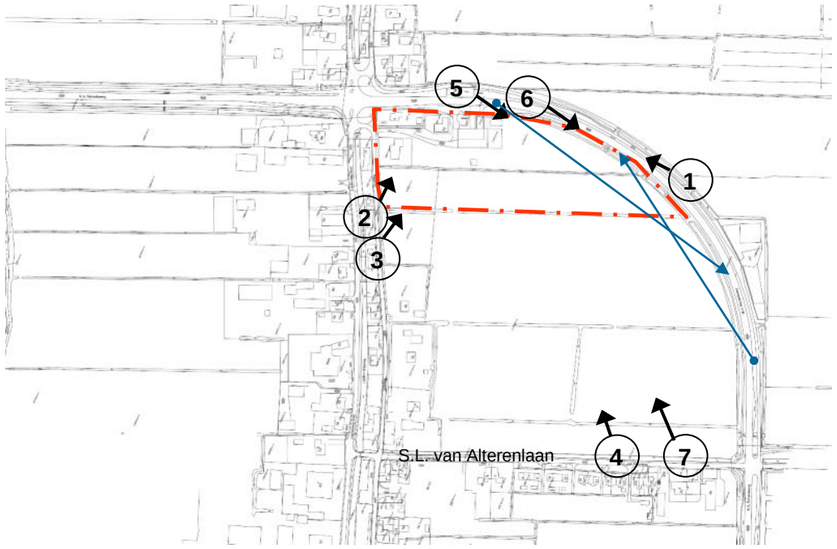
Zicht vanaf Graafdijk richting bestaande bedrijfswoning, paardenstal en bedrijfsterrein

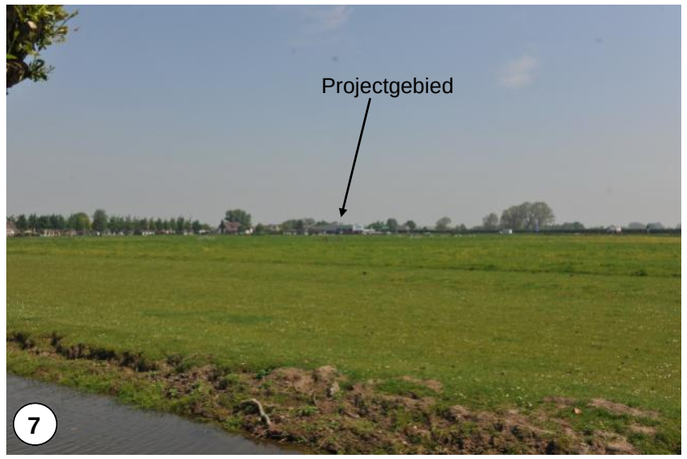
# Ruimtelijke relaties



Lange doorzichten zoveel mogelijk behouden in verband met het ervaren van het open landschap en waarborging van de verkeersveiligheid. Zorgvuldig omgaan met afscherming. Wel zicht op gebouwen en opslagterrein terugdringen.

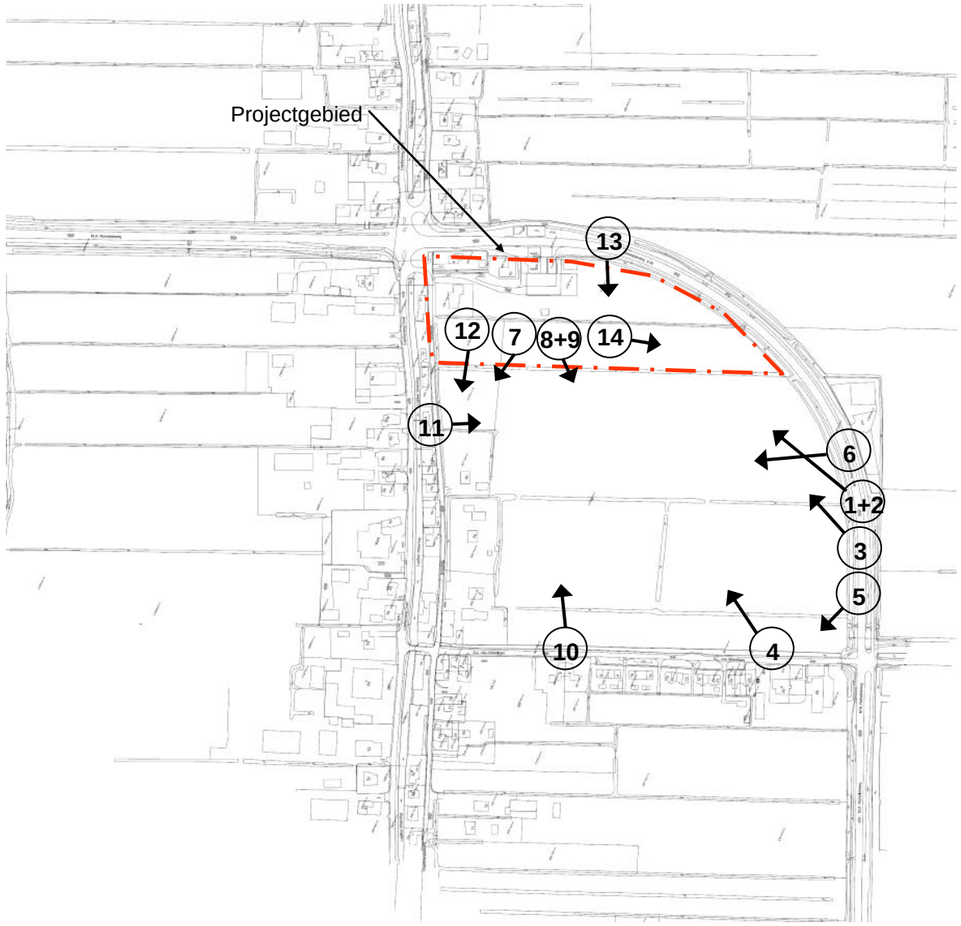
Vanaf de S.L. van Alterenlaan is het projectgebied duidelijk waarneembaar, dit verdient aandacht.





# Landschappelijke kwaliteit

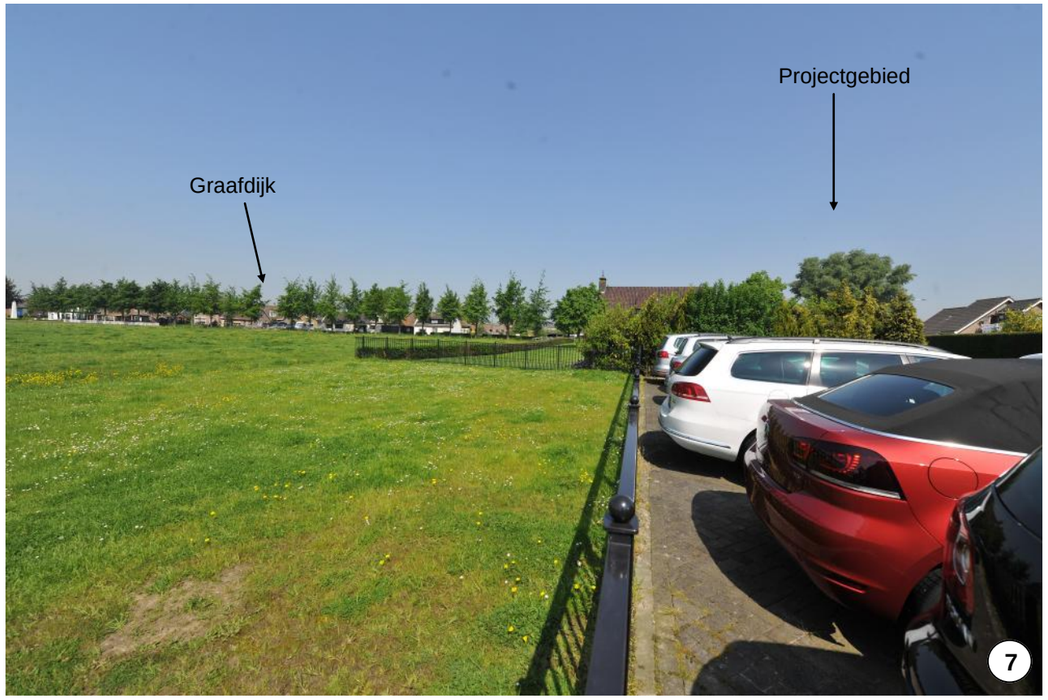
Gebouw is een opvallende verschijning aan het einde van de bocht van de N210.
Het is wenselijk dit meer passend in het landschap op te nemen. Het initiatief voor de uitbreiding dient hiervoor te worden ingezet.



Knotbomen in een rij dragen bij aan strakkere definiëring van de ontsluitingsweg (S.L. van Alterenlaan). Deze loopt van noord naar zuid aaneengesloten. Bij de oostzijde van de open ruimte, aan de rand van het onderzoeksgebied, is hieraan minder behoefte. Een goede balans dient hier gevonden te worden tussen de gebogen lijnstructuur van de N210 en de strakheid van het slagenlandschap.

Momenteel is er een harde overgang tussen bebouwde omgeving en buitengebied. Op afstand kan gezien vanuit oostelijke richting de aankleding van het bedrijfsterrein hieraan een bijdrage leveren.

De buurtweg van de Graafdijk laat een divers beeld zien tussen gebouwen, erfbeplanting en laanbeplanting.
Er bestaat nog ruimte voor enkele woonhuizen aan de zuidzijde van de Graafdijk om daarbij verder bij te dragen aan de diversiteit.



Het ontbreken van erfbeplanting, juiste materiaalkeuze en detaillering draagt bij aan een verrommeling van het landschappelijk beeld.

De bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning staan tamelijk hard en schraal in de ruimte als gevolg van het ontbreken van erfbeplanting van enig formaat.

De gebogen lijn van de N210 wordt kracht bijgezet door de gebogen elzen/meidoorn haag. Dit dient meegenomen te worden in de planvorming.

Uitbreiding met enkele woningen met bijpassende erven dragen bij aan de landschappelijke diversiteit, karakteristiek voor streekeigen buurtwegen zoals de Graafdijk.

Op dit moment is er een hard contrast tussen zeer open en schraal en hard en besloten landschap. Behoud van doorzichten en afscherming door erf- en landschappelijke beplanting is gewenst in een juiste balans.

Fruitteelt en veeteelt zijn belangrijke vormen van land- en tuinbouw in het gebied. Bij fruitteelt zijn vooral (elzen) hagen / houtwallen karakteristiek voor het gebied. Deze zijn gewenst ter bescherming van de boomgaard. Dit thema kan worden opgepakt als methode van landschappelijke afscherming van het bedrijfsterrein.

# Gemeentelijk ruimtelijkeordeningsbeleid

Dit beleid bestaat uit het bestemmingsplan, structuurvisie, beleidsnotitie Lopik Meerwaard en een notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden en het landschapsontwikkelingsplan.

## A. Bestemmingsplan

Het geldig bestemmingsplan betreft Bestemmingsplan Landelijk Gebied van gemeente Lopik, 26 juni 2007.

Het projectgebied betreft de bestemmingen woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en agrarische doeleinden. Woondoeleinden betreft gronden die bestemd zijn voor wonen. Er mag uitsluitend een woning met bijgebouwen worden gebouwd (totaal 650m2 en bouwwerken geen gebouwen zijnde (max. 3m hoog)).

Bedrijfsdoeleinden zijn op de kaart aangewezen gronden die bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten. Specifiek voor het projectgebied zijn de gronden bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief de verkoop van LPG behorende tot de categorie 3 met bijbehorende detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 125m2 en 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. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gebouwen geen gebouw zijnde.

Gronden op de kaart aangewezen met Agrarische doeleinden zijn voor het projectgebied bestemd voor een grondgebonden veehouderij. Op deze gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming en daarbij behorende gebouwen worden gebouwd, en ook bouwwerken geen gebouw zijnde.

## B. Beleidsnotitie LopikMeerwaard

In deze notitie is vastgelegd dat het instrument ontwikkelingsplanologie moet worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lopik te versterken.  Het doel hiervan is ontwikkelingen op een bepaald perceel mogelijk te maken met als uitgangspunt de kwaliteit van de bebouwingslinten en/of het landschap van de gemeente Lopik te verhogen.  Een verwijzing hierbij wordt gemaakt naar het bestemmingsplan Landelijk gebied, de welstandnota en het Landschapsontwikkelingsplan.

## C. Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden

De ervenconsulent, Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft deze notitie specifiek voor de ruimtelijke inpassing van garagebedrijf Benschop opgesteld. Doelstelling is de uitgangspunten uit deze notitie op te pakken en in concrete plannen vorm te geven.

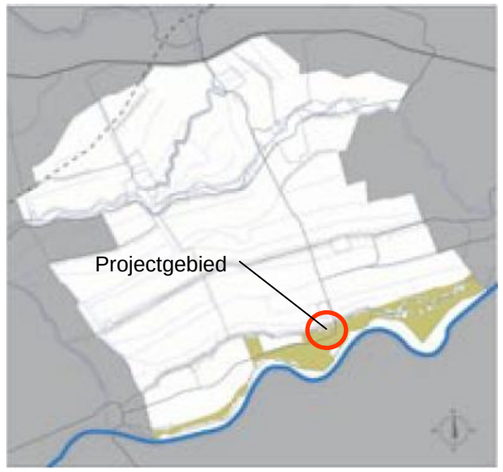
# LOP (De Groene Driehoek)

**Problematiek**

- Door de goede draagkracht van de stroomruggen in contrast met de kommen dienen zich hier nieuwe ontwikkelingen aan in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid, landelijk wonen en ontwikkeling van recreatieve functies. Er dient gewaakt te worden voor de beeldkwaliteit van deze ontwikkelingen.
- Hoogstamboomgaarden en andere kleinschalige beplantingen nemen af.
- Door natuuronvriendelijk bermbeheer (klepelen) gaat de floristische waarde van bermen achteruit.

**Opgaven/doelstellingen**

- Versterken van de stroomrug als robuuste landschappelijke drager, ter opvang van diverse functies (kleinschalige rode ontwikkelingen en recreatie) en als sterke ruimtelijke begrenzing van de open kommen.
- Behouden en versterken van het half open landschap en de bijbehorende natuurwaarden in diverse beplantingen.




Projectgebied valt binnen de binnendijkse stroomrug

**Gebiedsvisie**

**Behoud en herstel**

- Behoud en ontwikkeling natuurgebied Lopikerhout (rietland en natte ruigte, nat schraalgrasland, hakhout en vochtige griend, bosgemeenschap van rivierklei).
- Stimulering behoud en herstel hoogstamboomgaarden, erfbeplantingen, bosjes en perceelrandbeplantingen.
- Behoud en herstel knotbomenrijen.
- Behoud en herstel van waterstaatkundige elementen.
- Behoud en herstel halfverharde Tiendweg en bijbehorende randbeplanting.
- Behoud aardkundige en archeologische waarden.
- Stimuleren botanisch bermbeheer en dijkbeheer.

**Ontwikkeling**

- Stimuleren van de aanleg van bos, hoogstamboomgaard, hagen en hakhout allen passend binnen de kleinschalige ruimtelijke afwisseling van de stroomrug.
- Stimuleren kwelafhankelijke slootvegetaties en slootkantvegetaties.
- Aanleg binnendijkse kleiputten (niet op erven).
- Vergroten van het recreatieve netwerk van paden door onder andere het creëren van diverse kortsluitingen tussen het centraal gelegen bebouwingslint en anderzijds de Lekdijk, de Achterdijk en de Oude Slootseweg. Ter hoogte van Lopikerkapel kortsluiten van recreatieve routes door de oostzijde van de polders Noordelijk en Zuidelijk Boveneind.

# Structuurvisie

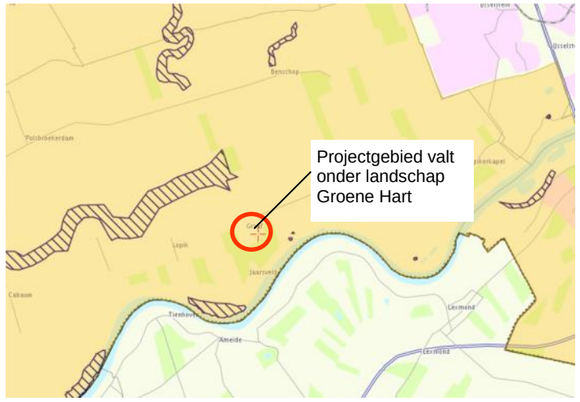
De structuurvisie die geldig is voor het projectgebied is de Provinciale structuurvisie 2013 / 2028 van de provincie Utrecht. Het doel hierbij is te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie en het bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarbij het in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De volgende thema´s zijn met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit belangrijk voor gemeente Utrecht:

- Behoud van bestaan de kwaliteiten en versterken daarvan;
- Samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen en versnipperende onderdelen samenvoegen;
- Diversiteit vergroten;
- Robuustheid vergroten;
- Beleefbaar en toegankelijk maken.

Het projectgebied valt onder het deellandschap ‘Groene Hart’ van provincie Utrecht. Kernkwaliteiten in dit gebied zijn openheid, (veen)weide karakter, landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Bij ontwikkelingen in het landschap van het groene hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Het gaat hierbij om de typen: zones (rivierlinten, oude stroomruggen) en velden (open polder, veen, droogmakerijen en waarden).

Het projectgebied valt ook onder het landbouwkerngebied. De landbouwkerngebied zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de randstedelijke markt. In deze gebieden heeft landbouw het primaat.




*Landschapkaart Provinciale structuurvisie 2013-2028*

*Landbouwkaart Provinciale structuurvisie 2013-2028*

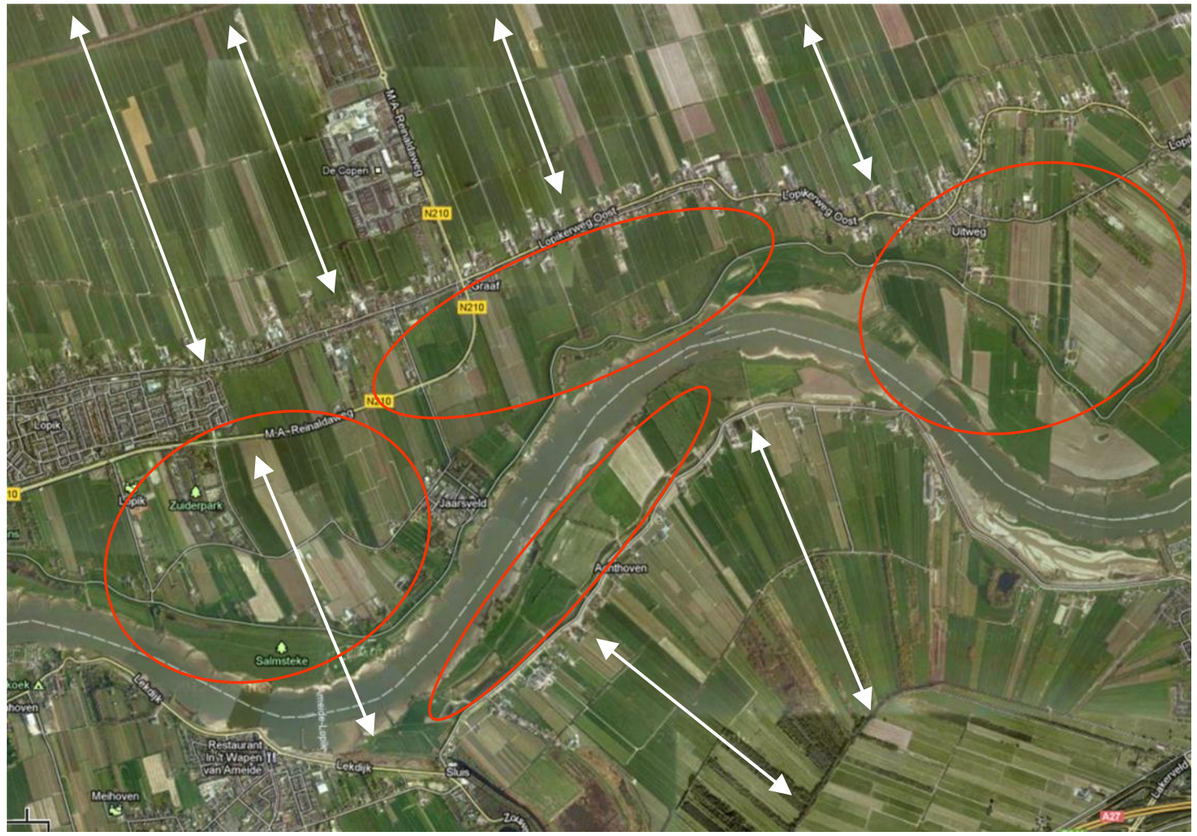
**Analyse**

Opvallend op de uitvergrootte bestemmingsplan kaart is dat er verschillende bedrijven in het landelijk gebied gevestigd zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een caravanstalling en kraanbedrijf/autosloperij. Er is binnen het bestemmingsplan potentie voor het initiatief tot uitbreiding van het garagebedrijf mits aan de condities vermeld in (B.) Beleidsnotitie LopikMeerwaard, (C.) Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden, LOP en Structuurvisie.

## Landschappelijke hoofdstructuur

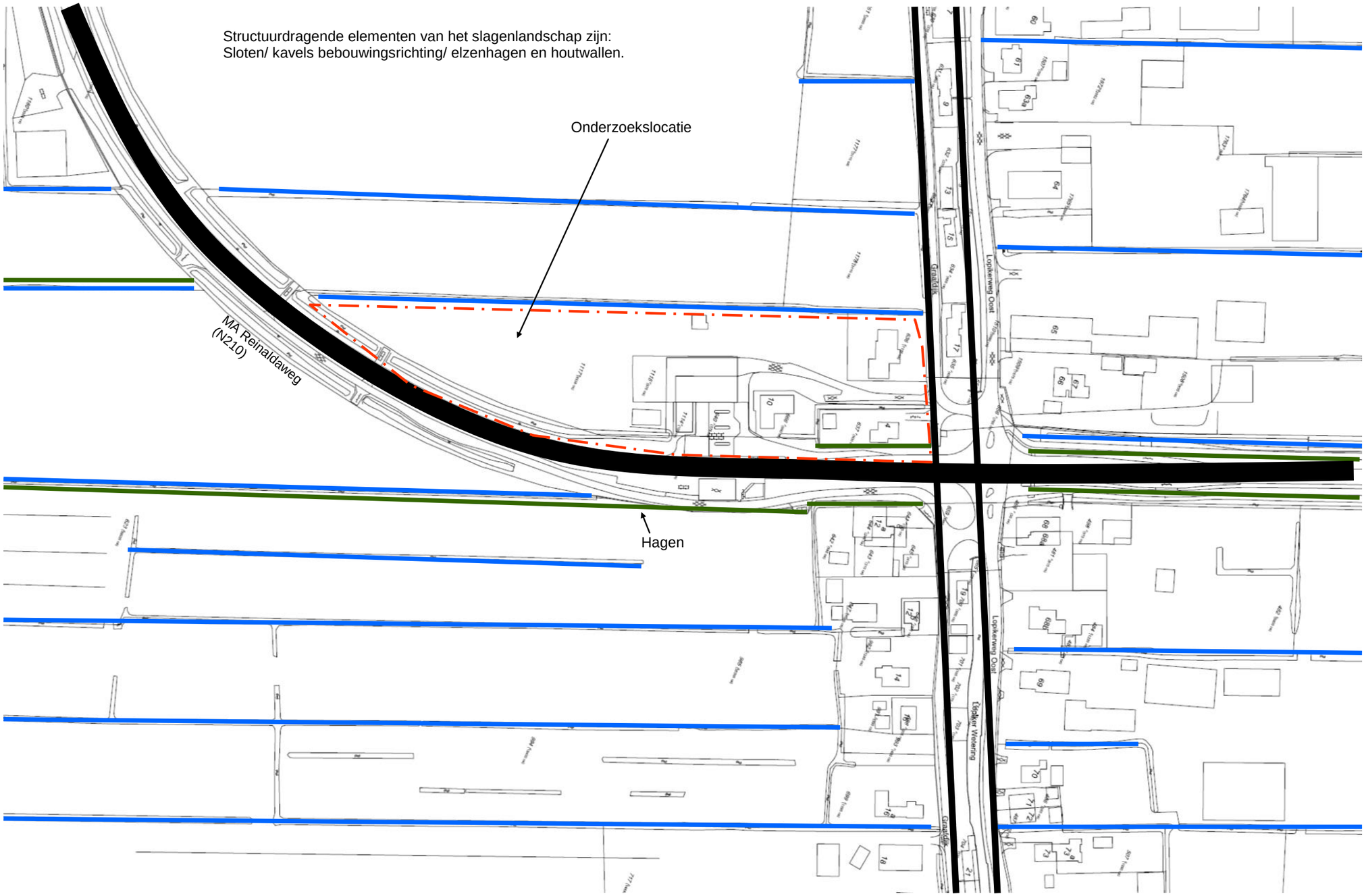
Het landschap wordt gekenmerkt door het slagenlandschap. Dit krijgt zijn vorm door strakke min- of meer noord-zuid lopende kavels gescheiden door sloten. Andere elementen die de structuur versterken zijn wegen, boomlanen en oriëntatie van bebouwingsrichtingen. Kenmerkend door dit gebied in afwijking van andere polders in het slagenlandschap is de aanwezigheid van fruitteelt. De fruitteelt vraagt om het creëren van het juiste microklimaat wat door hagen en houtwallen wordt bereikt. Deze hagen en houtwallen vormen tevens structuurversterkende elementen van het landschap. Het bedrijfsterrein kan worden beschouwd als een ‘kamer’ in het landschap zoals ook boomgaarden dat zijn.

De M.A. Reinaldaweg (N210) gaat met de strakke boog daar recht tegen in en zorgt voor een afwijking in het kenmerkende slagenlandschap. Dit is een gegeven situatie waar tegen aan het projectgebied is gelegen. Dit kan worden gezien als een aantasting van het slagenlandschap, echter het kan ook beschouwd worden als een verbijzondering in het landschap die juist versterkt zou kunnen worden. Het projectgebied speelt hierbij in potentie een essentiële rol vanwege de strategische ligging hierin.

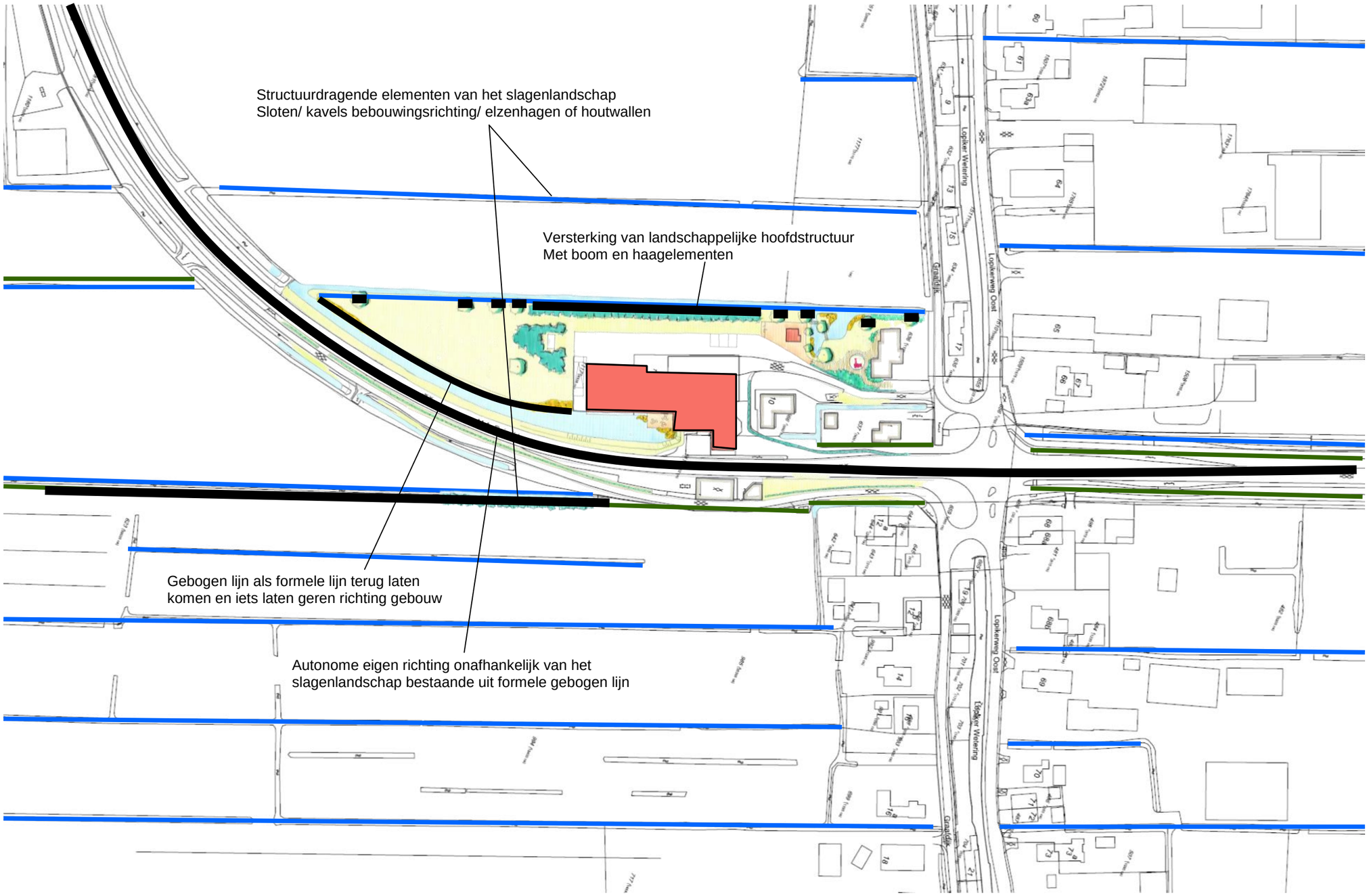


Structuurdragende elementen van het slagenlandschap
Sloten/ kavels bebouwingsrichting/ elzenhagen

# Landschappelijke hoofdstructuur



# Landschappelijke hoofdstructuur



Hagen in geschoren/geknipte vorm

Hagen in vrijgroeiende vorm

Hagen komen in het landschap voor in zowel geschoren als vrijgroeiende vorm, ook kan er sprake zijn van houtwallen. Gezien de hoogte van de ontwikkeling van gebouwen en de toepassing van vrij geplaatste bomen is een vrijgroeiende haag een aannemelijke optie.

# Aanbevelingen
## Ontwerpuitgangspunten

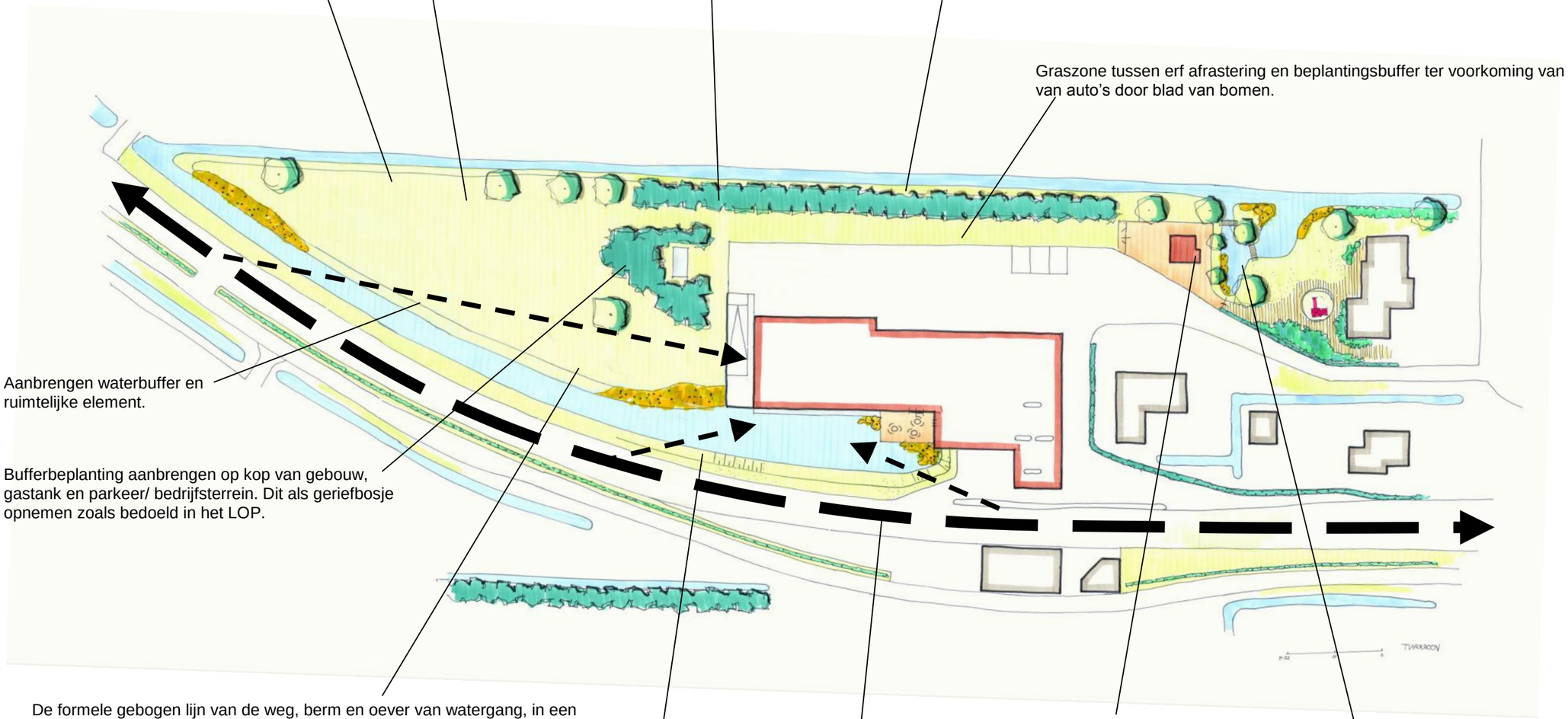
Haagplantsoen als onderdeel van de gebiedseigen omzoming van boomgaarden ook toepassen langs het intensieve deel van het bedrijventerrein en laten uitwaaieren naar enkele los gestrooide bomen met nadruk op doorzicht en ruimtelijke beleving.

Weide laten begrazen door paard en schapen.

Haagplantsoen niet gehele tot het einde dicht zetten i.v.m. behoud van doorzichten.

Erfbeplanting langs sloot met ruimte voor maaiwerk/ graaswerk langs sloot.

Graszone tussen erf afrastering en beplantingsbuffer ter voorkoming van vervuiling van auto's door blad van bomen.



Aanbrengen waterbuffer en ruimtelijke element.

Bufferbeplanting aanbrengen op kop van gebouw, gastank en parkeer/ bedrijfsterrein. Dit als geriefbosje opnemen zoals bedoeld in het LOP.

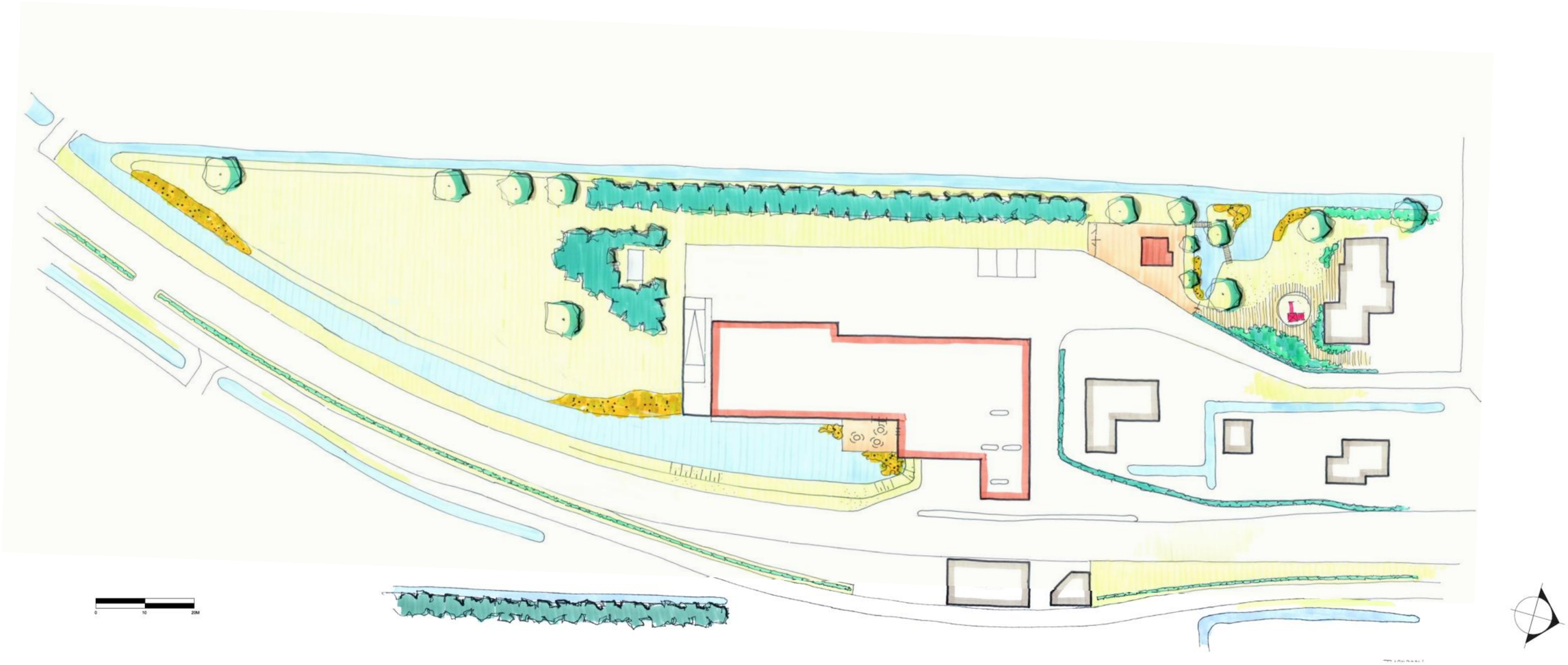
De formele gebogen lijn van de weg, berm en oever van watergang, in een uitwaaierende gebogen lijn toepassen. Hiermee wordt de watergang royaler, wat tevens zorgt voor de benodigde watercompensatie.

Formele strakke grasoever ( bestaand) met verbrede watergang met daar tegenover een natuurvriendelijke, gedeeltelijk met waterplanten begroeide, oever.

Gebouw hoeft niet eerder zichtbaar te zijn dan vanaf deze zone. Het overig deel ten noorden en ten westen hiervan kan worden afgeschermd met vrijgroeiende bomen en vrijgroeiende hagen.

Opschuiven van schapen/paardenstal richting erfcluster bij woning.

Water toepassen als gebiedseigen scheiding tussen tuin en dierenverblijf weide.



INRICHTINGSPLAN BUITENRUIMTE RONDOM UIT TE BREIDEN BEDRIJFSHAL AUTOSERVICE BENSCHOP AAN GRAAFDIJK 2C TE LOPIK - OPTIE 3
DOOR LAGENDIJK TUIN– EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - SEPTEMBER 2014 - IN OPDRACHT VAN VERSTOEP BOUWKUNDIGEN
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel. 0182 - 357077

Vrijgroeiende hagen, individuele bomen, natuurvriendelijke oevers en hekwerken. (zomer- en winterbeelden)

# Conclusie

Op 10 mei 2012 heeft Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opdracht gekregen de geplande uitbreiding van Autoservice Benschop te Lopik landschappelijk in te passen. In de huidige situatie is het terrein een opvallende verschijning in het landschap en draagt niet bij aan de gewenste beeldkwaliteit. Dit wordt nog versterkt door de open ligging in het landschap waardoor dit van grotere afstand waarneembaar is.

Uitbreiding van het terrein biedt kansen voor verbetering van de situatie. De doelstelling is dan ook een plan te ontwerpen waarin de wensen van de opdrachtgever zijn ingepast en waarbij het initiatief tot uitbreiding wordt aangegrepen de beeldkwaliteit van de bestaande situatie een positieve impuls te geven. Dit dient zowel een privé/zakelijk belang als een maatschappelijk belang.

In dit rapport is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het gebied en de wijdere omgeving om een goed beeld te krijgen van de situatie. Hieronder vallen ook onderwerpen als landschappelijke kwaliteit, landschappelijke hoofdstructuur, ruimtelijke relaties en het gemeentelijke, regionaal en provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening.

Van hieruit zijn ontwerpuitgangspunten gedestilleerd op basis waarvan een inrichtingsplan voor de buitenruimte is opgesteld.

Het landschap is gekenmerkt door het slagenlandschap waar doorheen de M.A. Reinaldaweg (N210) is getrokken zonder rekening te houden met het cultuurlandschap. Dit kan gezien worden als een aantasting die destijds is verricht, echter het biedt ook kansen juist de beleving van het slagenlandschap nog krachtiger aan te zetten gebruikmakend van deze harde gebogen lijn door het landschap. Door een juiste vormgeving te kiezen kan dit doel worden bereikt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van karakteristieke elementen uit het landschap, waaronder elzenhagen of houtwallen. Deze hagen dienen als bescherming voor de fruitteelt en kunnen worden gezien als structuurversterkende elementen in het landschap. Daarnaast kan de formele boog van de M.A. Reinaldaweg (N210) worden doorgezet in een uitwaaieren oeverlijn. Deze oevers worden natuurvriendelijk ingericht waarbij waterberging geïntegreerd wordt. Naast strakke hagen is er ook ruimte voor losse boomgroepen en geriefbosjes. Dit zijn concrete elementen die aansluiten bij ruimtelijk gemeentelijk beleid voor de buitengebieden, waaronder het landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Als conclusie kan worden gesteld dat door het benaderen van het gebied vanuit een wijdere omgeving en met het toepassen van de juiste componenten zonder problemen een ‘kamer’ kan worden gecreëerd in het landschap waarbinnen het bedrijf op verantwoorde wijze kan worden ingepast. Hierbij is het van belang dat het gebouw zelf weer als afgeleide van het slagenlandschap wordt vormgegeven, met andere woorden strakke contouren in zowel noord-zuid als oost-west richting.

© Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027
E info@lagendijktlarchitecten.nl