

De Kapelse Gaard

Lopikerkapel

BEELDKWALITEITSPLAN

12 december 2023



De Kapelse Gaard

Lopikerkapel

Beeldkwaliteitsplan
12 december 2023



210196

Inhoud

5	Inleiding
6	Stedenbouwkundig plan
10	Beeldkwaliteit buitenruimte
22	Beeldkwaliteit bebouwing algemeen
24	Beeldkwaliteit “In en achter het dorpslint”
26	Beeldkwaliteit “In de Boomgaard’



Globale ligging plangebied



Lopikerkapel is een fraai lintdorp in de gemeente Lopik, net buiten de verstedelijkte regio rondom Utrecht met plaatsen als Nieuwegein en IJsselstein. Ook in de gemeente Lopik is er een grote vraag naar woningen. Aan de oostzijde van Lopikerkapel bestaat de mogelijkheid om aansluitend bij de bestaande kern en de lintbebouwing woningen toe te voegen.

In nauwe samenwerking met Bunnik Projecten, de gemeente Lopik en omwonenden maakte SAB de afgelopen jaren dit woningbouwplan. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan worden de kaders voor de buitenruimte en de bebouwing in het plan omschreven. Zo wordt ervoor gezorgd dat het project optimaal wordt ingepast in het landschap en het een waardevolle uitbreiding van het dorp vormt.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan start met een toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing van het project. Vervolgens wordt de beeldkwaliteit van de buitenruimte behandeld: de inrichting van de openbare ruimte, materiaalgebruik, parkeeroplossingen en erfafscheidingen. En tot slot volgen de spelregels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Deze bestaan uit spelregels voor het lint langs de Enge IJssel enerzijds en spelregels voor het woongebied in de boomgaard anderzijds. De spelregels gaan over gebouwwormen - footprint, hoogte en kap, over gevelcompositie en over het materiaalgebruik.





Stedenbouwkundig plan

Het gevoel van 'buiten leven'

De Kapelse Gaard heeft een bijzondere ligging aan het agrarische rivierenlandschap van de Lek. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de bestaande kom van Lopikerkapel, aan de noordzijde door het historische bebouwingslint van de Lopikerweg Oost en aan de oost- en zuidzijde door het agrarische landschap. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een locatie van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie), de dijk en de rivier de Lek.

Het gebied kenmerkt zich door de vele boomgaarden, historische bebouwingslinten en buurtschappen. Door de lage ligging van het gebied is er veel water aanwezig en is er door ontginningen een lineair verkavelingspatroon ontstaan. Deze aspecten zijn interessante ruimtelijke aanleidingen om met het stedenbouwkundig plan op te reageren.

De identiteit van De Kapelse Gaard is groen en intiem, passend bij de karakteristieken van de omgeving. De woningen liggen aan het groen met doorzichten naar het landschap, waardoor de bewoners een sterk gevoel hebben van 'buiten leven'.

Wonen aan het historische lint

Het historische lint vormt de prachtige entree zone van de buurt. De bestaande historische boerderij van de familie Eikelenboom blijft behouden en vormt in combinatie met drie nieuwe kavels een markant aanzicht met een afwisseling tussen nieuw en oud. De nieuwe kavels aan het lint worden bestemd als Ruimte voor Ruimte kavels. De entree voor het autoverkeer ligt tussen de meest noordelijke kavel en de boerderij en wordt begeleid door bomen. De bestaande brug over de Enge IJssel wordt vernieuwd en zal fungeren als de toegangsbrug naar de buurt. Ten zuiden van de historische boerderij komt een tweede brug en een entree die enkel bestemd zal zijn voor langzaam verkeer en nooddiensten. De buurt is hierdoor toegankelijk en goed verbonden met de bestaande kern.

Woonpaden met doorzichten naar het landschap

Achter het lint vormt het lineaire verkavelingspatroon de basis voor de positionering van de woningen en de straten van de buurt. Om het landschap beleefbaar te maken, zijn de woningen in drie woonvelden verdeeld met daartussen veel ruimte voor groen en zichtlijnen naar het landschap. Tussen deze zones liggen woonpaden die de woningen bereikbaar maken. Deze woonpaden zijn smal en hebben de uitstraling van een landelijk karrespoor of woonpad. Hierdoor krijgt de buurt een intiem en informeel karakter, passend bij de identiteit van de landelijke omgeving.

De boomgaard als ontmoetingsplek

De nabijheid van groen, zowel in de buurt als in de omgeving, is een kwaliteit voor een prettige woonomgeving. In de omgeving zijn vele boomgaarden aanwezig die in combinatie met de lineaire verkavelingspatronen de identiteit vormen van het rivierenlandschap van de Lek. Om deze identiteit ook in de buurt voelbaar te maken, wordt de centrale groene ruimte ingericht als boomgaard waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast wordt het meest zuidelijke woonpad begeleid door verspreid staande bomen, zodat ook in deze delen van buurt de identiteit van een boomgaard aanwezig is.

Toegankelijk en verbonden

Middels paden voor langzaam verkeer (fiets en voetganger) is de nieuwe buurt verbonden met de bestaande kern. De nieuwe buurt wordt hierdoor toegankelijk vanuit de bestaande kern en zal daarmee ook echt onderdeel zijn van Lopikerkapel. Om dit mogelijk te maken, zal de bestaande speeltuin vernieuwd worden waarbij de paden op een logische manier verbonden kunnen worden met de bestaande kern. Tevens wordt er met deze paden een verbinding gemaakt met de dijk aan de zuidzijde. Hierdoor wordt het voor bewoners van zowel de bestaande kern als de nieuwe buurt mogelijk om naar de dijk en de Lek te gaan.



Concept stedenbouwkundig plan



Wonen in de boomgaard



De overgangszone tussen de woningen en het landelijk gebied wordt natuurlijk en waterrijk vormgegeven. Deze overgangszone biedt ruimte voor watercompensatie en bevordert de biodiversiteit. Daarnaast biedt deze overgangszone mogelijkheden voor ontspanning voor bewoners en passanten.

Een mix aan woningen

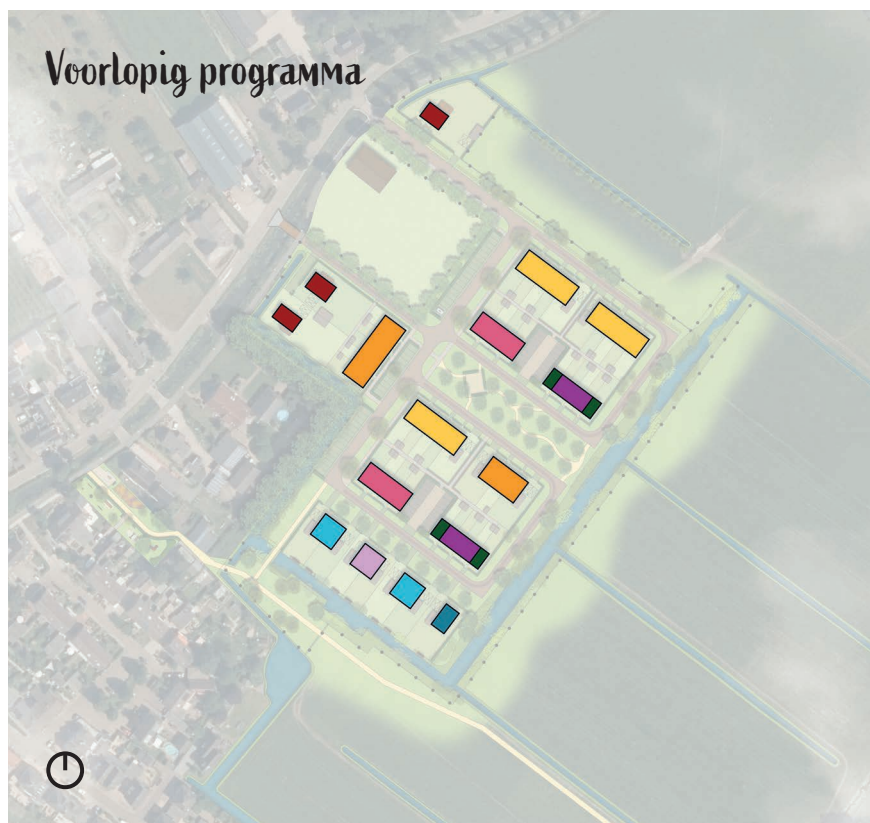
Het plangebied bestaat uit een zeer uiteenlopend programma. Er zijn vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn er drie Ruimte voor Ruimte kavels aan het lint. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat ze in lijn staan met de lineaire verkavelingspatroon van het landschap. Om het groene karakter van de buurt te versterken, ligt er tussen de kavel en de woonpaden een groenzone. De woningen die met de achtertuinen aan het omliggende landschap grenzen, krijgen een natuurlijke erfafscheiding, bijvoorbeeld door riet. Hierdoor is er een passende overgang waarbij bewoners het landelijk gebied ook vanuit de achtertuin kunnen ervaren.

Het plan bestaat uit twee deelgebieden: "het dorpslint" en "de boomgaard". De architectuur van de woningen sluit in het deelgebied "het dorpslint" aan bij de karakteristieken van het historische lint van Lopikerkapel of van de bijgebouwen die zich achter het lint bevinden. Hierdoor voegen de nieuwe woningen zich op passende wijze in het historische lint en vormt het een mooie aanvulling in deze bebouwingsstructuur.

De woningen in het deelgebied "de boomgaard" hebben een afwijkende architectuur dan het dorpslint. De architectuur is hier "eenvoudig" met een rustige uitstraling. Hierdoor blijft het groen beeldbepalend en is er een passende verhouding met de identiteit van de landelijke omgeving.

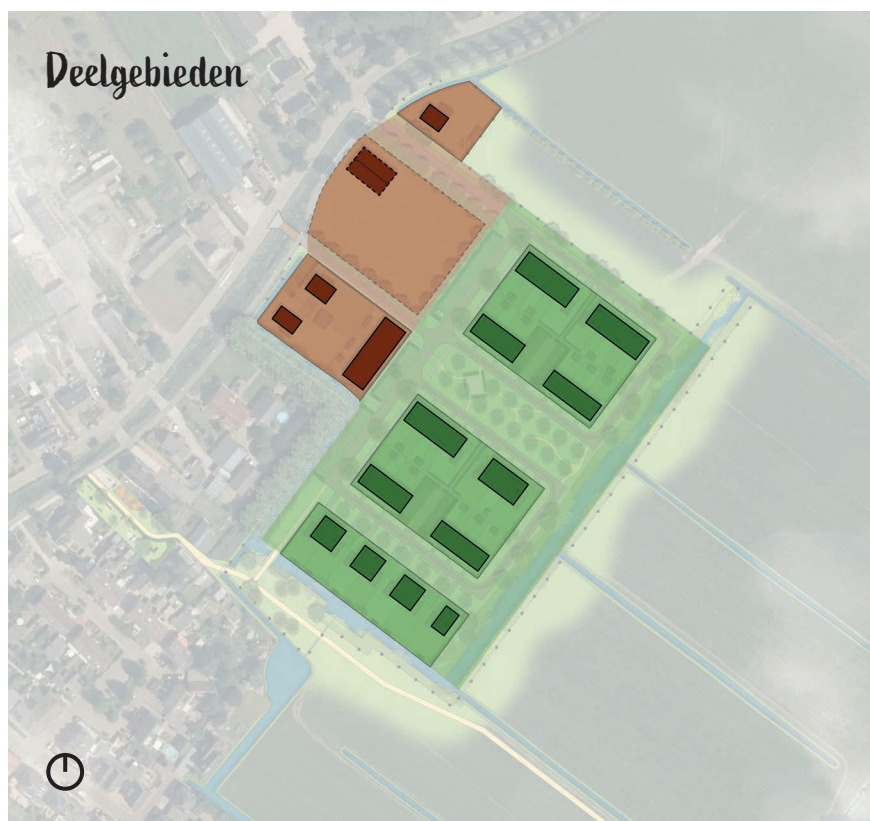


Het gevoel van 'buiten leven'



Voorlopige verdeling woningbouwprogramma

Vrijstaand	1
Tweekapper	4
Rijwoning	15
Tweekapper Levensloopbestendig	2
Rijwoning Levensloopbestendig Koop	8
Rijwoning Levensloopbestendig Huur	8
Rijwoning Starters Koop/Huur	8
Rijwoning	4
Ruimte voor Ruimte	3
Totaal	53



- Deelgebied "Het Dorpslint", incl. bestaande boerderij
- Deelgebied "De Boomgaard"



Beeldkwaliteit buitenruimte

Een groene woonbuurt in de polder

Het groene karakter is essentieel in het stedenbouwkundig plan. Het verzekert dat de nieuwe buurt goed is ingepast in het landschap en een aangename woonomgeving wordt. Daarom worden er in dit beeldkwaliteitsplan uitgangspunten opgenomen voor de groene inrichting van zowel de openbare ruimte als de kavels.

Inrichting openbare ruimte

De buitenruimte voor de buurt is eenvoudig van aard, waarbij het landelijke karakter duidelijk voel- en zichtbaar is. Er zijn drie straattypen te onderscheiden: De centrale as met de toegangswegen, de woonpaden en de landelijke paden.

De centrale as met de toegangswegen

Het plangebied kent twee toegangswegen. De noordelijke toegang heeft het karakter van een royale laan en zal dienen als de toegangsweg voor autoverkeer. De zuidelijke toegangsweg is ondergeschikt en heeft een smaller profiel. Deze weg is enkel bestemd voor langzaam verkeer, nooddiensten en bestemmingsverkeer van twee nieuwe kavels aan het lint. Deze toegangsweg zal niet een doorgaande verbinding zijn voor autoverkeer. Het plan bestaat uit twee delen: het lint aan de Enge IJssel en de boomgaard daarachter. Een centrale as verbindt beide delen en biedt ruimte aan een deel van de benodigde parkeerplekken. Deze as krijgt ruime groene bermen en de parkeerplekken worden omzoomd door hagen. Langs deze as bevinden zich ook de opstelplaatsen voor afvalcontainers. Bij de verdere uitwerking van het plan dient dit nader gespecificeerd te worden.

Woonpaden in de boomgaard

De woonpaden tussen de woonvelden in het boomgaard-deel van het plan zijn de dragers van het bijzondere karakter van de buurt. De brede bermen en middenberm bieden ruimte aan bomen en kwalitatief groen. De rijweg is hier zo smal mogelijk vormgegeven en heeft de uitstraling van een woonpad of karrespoor.

De landelijke paden

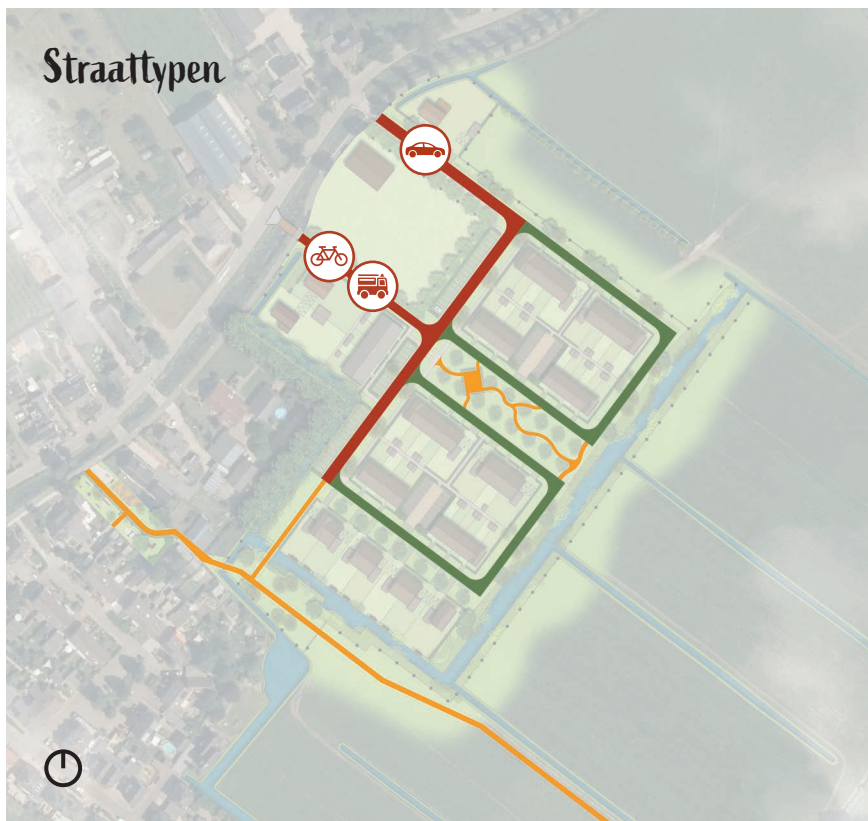
De landelijke padenstructuur die de bestaande kern, de nieuwe woonbuurt en de dijk met elkaar verbindt, is bestemd voor langzaam verkeer en voorzien van een halfverharding (bijvoorbeeld ongewassen kleischelpen).

Materiaalgebruik

De rijbaan van zowel de centrale as als de woonpaden bestaat uit GeoRetron betonklinkers en zijn donkerbruin of rood-bruin, bij voorkeur in dikformaat.

De woonpaden hebben in het midden een smalle strook die afwijkend is vormgegeven. Deze strook kan uitgevoerd worden in dezelfde GeoRetron betonklinkers in een ander legverband (strek), en andere kleurint GeoRetron betonklinkers, gras, grastegels of in kasseien. Hiermee krijgen de woonpaden de uitstraling van een landelijk karrespoor en onderscheiden ze zich ten opzichte van de centrale as. Het trottoir is voorzien van grijze betontegels (30cm x 30cm) die in de lengterichting zijn gestraat. De inritten van de kavels en de toegangspaden naar de woningen en de openbare parkeerplekken zijn uitgevoerd in grastegels. De keuze voor het type grastegels wordt bij in het inrichtingsplan gemaakt.







Parkeren

Om het landelijke karakter zo optimaal mogelijk te ervaren, worden de openbare parkeerplaatsen geconcentreerd langs de centrale as en in een tweetal parkeerkofters in de woonvelden. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om te parkeren langs het meest zuidelijke woonpad. Deze parkeerplekken worden uitgevoerd in grastegels, waardoor ze onderdeel zijn van de groenzone. Langs de overige woonpaden wordt niet geparkeerd om de landelijke beleving optimaal te houden. Om parkeren hier te voorkomen, worden maatregelen getroffen, passend bij het landelijke karakter van de buurt, zoals een kleine greppel. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de kansen hiervoor nader onderzocht.

De parkeerplaatsen langs de centrale as worden uitgevoerd in grastegels en worden omzoomd door een lage beukenhaag. Ook de parkeerplaatsen in de parkeerkofters worden omzoomd door een lage beukenhaag en zijn uitgevoerd in grastegels. Door de hagen wordt het parkeren grotendeels aan het zicht onttrokken, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van de buurt bevordert. Het aanzicht op de parkeerkofters dient kwalitatief vormgegeven te worden, waarbij naast een lage haag op openbaar gebied ook de erfafscheiding op de omliggende kavels een eenheid moeten vormen. Op de pagina hiernaast is dit principe inzichtelijk gemaakt. Bij het toepassen van grastegels, wordt een verharde uitstapstrook gerealiseerd naast de parkeerplekken om de plekken zo gebruiksvriendelijk te maken. Bij de uitwerking van het plan moeten de kansen voor laadpalen en invalideparkeerplaatsen nader verkend worden.

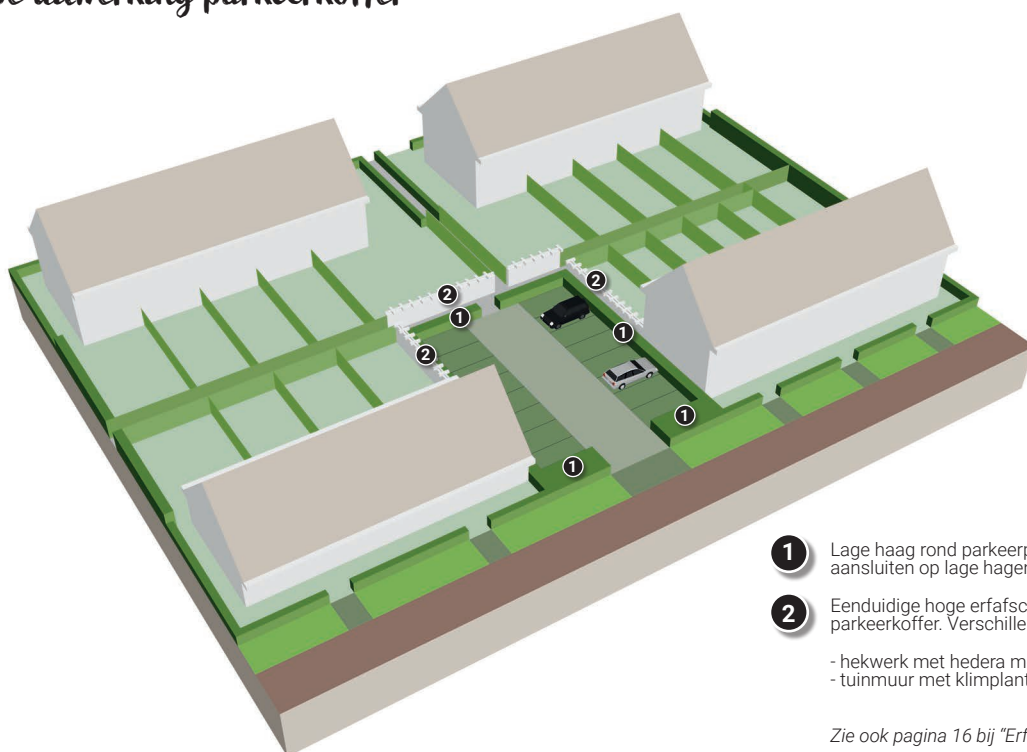
De vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kapwoningen en een aantal hoekwoningen hebben parkeerplekken op eigen terrein.



Parkeerbalans			
Getekend programma	norm	aantal	
Rijwoning Starters Koop/Huur	2	12	24
Rijwoning Levensloopbestendig Huur	1,6	8	12,8
Rijwoning Levensloopbestendig Koop	2	8	16
Rijwoning	2	15	30
Tweekapper Levensloopbestendig	2	2	4
Tweekapper	2,3	4	9,2
Vrijstaand	2,3	1	2,3
Vrijstaand Ruimte voor Ruimte	2,3	3	6,9
Totaal		53	105,2
<i>Parkeren op eigen terrein</i>	#	telt als	Totaal
Parkeerplek eigen kavel korte oprit	3	0,8	2,4
Parkeerplek eigen kavel dubbele oprit	12	2,0	24
Totaal aandeel parkeren op eigen terrein			26,4
<i>Parkeren in openbare ruimte</i>	#	telt als	Totaal
Haaksparkeren	42	1,0	42
Langsparkeren	5	1,0	5
Parkeerkofters	32	1,0	32
Totaal aandeel parkeren openbare ruimte			79
Balans			0,2

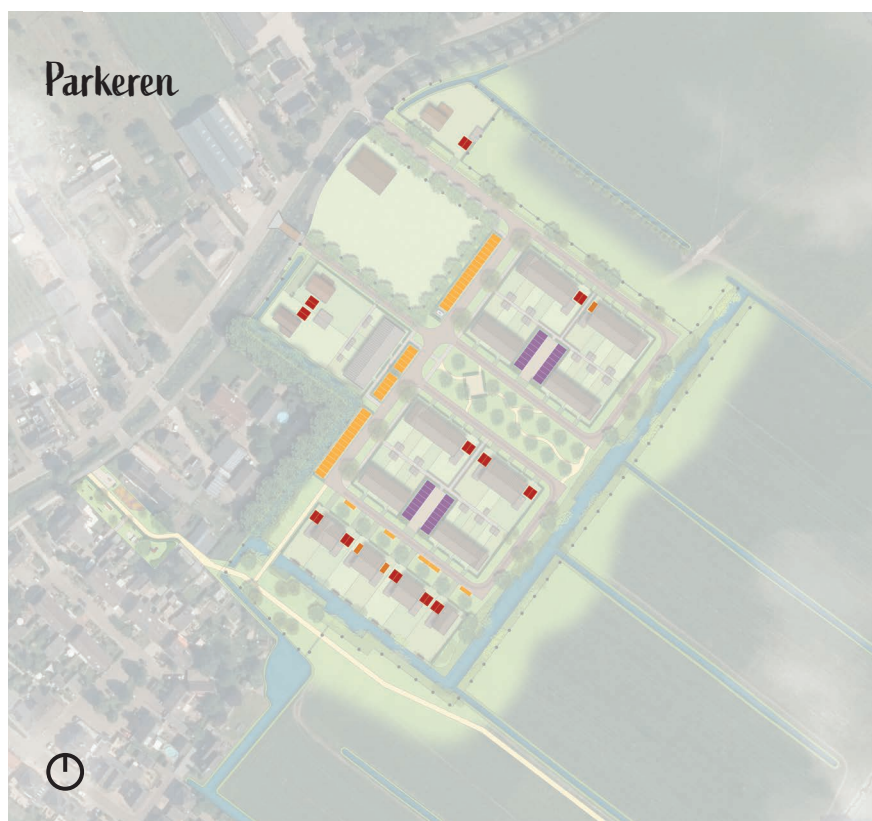


Principe uitwerking parkeerkoffer



- 1 Lage haag rond parkeerplekken in openbaar gebied, aansluiten op lage hagen in de voortuinen;
- 2 Eenduidige hoge erfafscheiding op de kavels rond de parkeerkoffer. Verschillende opties zijn kansrijk:
 - hekwerk met heder met pergola constructie;
 - tuinmuur met klimplanten;

Zie ook pagina 16 bij "Erfafscheidingen"



Parkeren

- 2 opstelplekken op eigen terrein, naast elkaar
- 1 opstelplek op eigen terrein
- Openbare parkeerplekken in parkeerkoffers
- Openbare parkeerplekken aan de centrale as en aan het zuidelijke woonpad



Speelplek Kapelsepad

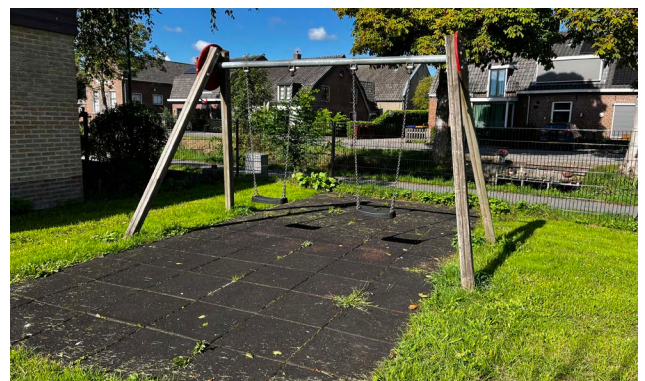
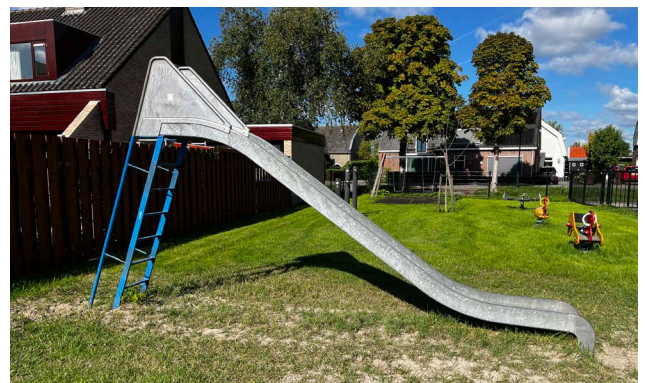
Het nieuwe pad, die de nieuwe woonbuurt en de bestaande dorpskern met elkaar verbindt, komt uit bij de bestaande speelplek.

De ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt biedt een kans om de bestaande speelplek opnieuw in te richten tot een aantrekkelijke verblijfsplek en de verbinding een kwalitatieve impuls te geven. Hierbij worden de bestaande speeltoestellen hergebruikt. Naast ruimte voor spelen, wordt een kleurrijke bloementuin aangelegd, verschillende bomen geplant en een bijen- en insectenhotel geplaatst. De bestaande sportkooi zal naar een locatie elders worden verplaatst.

De bestaande boom (*Fraxinus excelsior*, gewone es) aan de noordgrens van de locatie blijft behouden en het nieuwe pad wordt om de bestaande boom heen geleid. Het spelen bevindt zich ten zuiden van het pad, zodat het voor kinderen niet noodzakelijk is om het pad over te steken. Een lage haag zorgt voor een fysieke afscherming van pad en speelplek. Het bestaande toegangshek wordt verplaatst om te voorkomen dat gevaarlijke situaties ontstaan bij de kruising tussen voetpad en nieuwe doorgaande pad.

Aan de noordkant van het pad wordt een bloementuin aangelegd, bestaande uit verschillende vaste planten. Via een graspad door de tuin, kan optimaal genoten worden van de verschillende planten. Op verschillende plekken worden bankjes geplaatst en er komt ook een picknickbank.

Zowel in het speelgedeelte als bij de bloementuin worden nieuwe bomen geplant.





Inrichtingsschets nieuwe situatie





Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn groen (beukenhaag). De erfafscheidingen van de kavels die grenzen met de achter- of zijkant aan de twee parkeercoffers, zijn als eenheid vormgegeven. Hierdoor is het aanzicht op deze parkeercoffers eenduidig, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Deze erfafscheidingen kunnen uitgevoerd worden in bijvoorbeeld een gebouwde erfafscheiding of een groene erfafscheiding met een pergola aan de bovenzijde (zie ook pagina 13).



Mogelijkheid voor steiger aan waterzijde



Beukenhagen



Hagen rond openbare parkeerplekken



Erfafscheidingen

- Lage haag
- Hoge haag
- Eenduidige erfafscheiding rond parkeercoffers
- Waterlijn als erfgrans
- Haag rond openbare parkeerplekken



De woningen die grenzen met de achtertuin en de zijtuin aan het water hebben verschillende mogelijkheden voor de vormgeving van de zone tussen de waterlijn en de kavelgrens. Per kavel kan er op verschillende manieren met deze zone worden omgegaan waarbij combinaties kunnen ontstaan van de verschillende mogelijkheden. Het uitgangspunt hierbij is dat de mogelijkheden voor de kavels eenduidig worden vormgegeven qua materiaal en beplanting, waardoor er een rustig en kwalitatief aanzicht ontstaat.

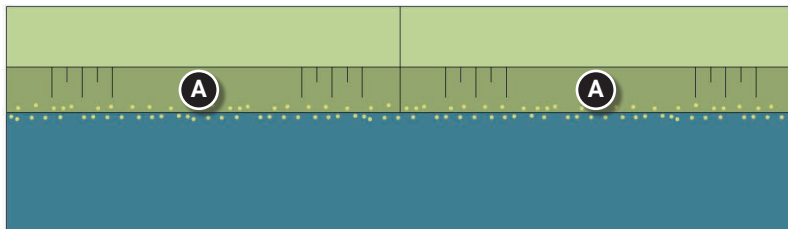
Als basis wordt een talud aangelegd. In dit talud is het mogelijk om een steiger te realiseren met een maximale breedte van 350cm. Voor deze steigers geldt dat deze verlaagd in het talud mogen worden geplaatst.

Het is ook mogelijk om een verhoogde houten beschoeiing te plaatsen welke eenduidig uitgevoerd dient te worden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Bij een achtertuin mag over een breedte van maximaal 40% van de kavelbreedte deze beschoeiing verhoogd worden tot 100cm boven de waterlijn. De positie van deze beschoeiing is weergegeven op de plankaart van het stedenbouwkundig plan op pagina 7. Deze verhoogde beschoeiing dient gekoppeld te worden als twee naastgelegen kavels hiervan voorzien worden. Bij een zijtuin mag deze beschoeiing verhoogd worden tot 100cm boven de waterlijn over een breedte van 500cm te beginnen bij de achterkavelgrens. Het is ook mogelijk om een verhoogde beschoeiing in combinatie met een steiger te realiseren.

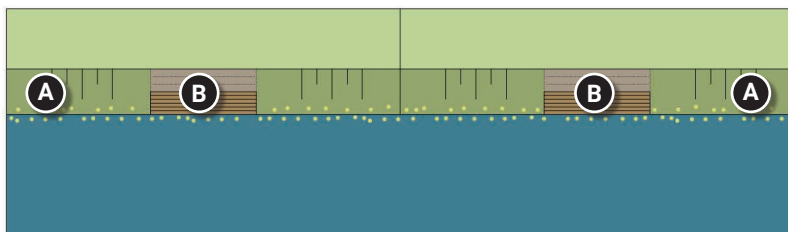
Het is niet toegestaan om de waterlijn te overkragen met bouwwerken of steigers. Bouwwerken en steigers dienen daarom altijd op eigen kavel gerealiseerd te worden. Voor bouwwerken geldt dat deze minimaal 1 meter vanaf de beschoeiing/ waterlijn wordt geplaatst.

Mogelijkheden vormgeving zone waterlijn - kavelgrens

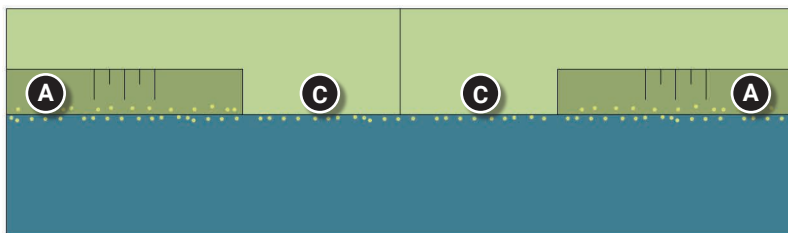
Mogelijkheid 1: talud



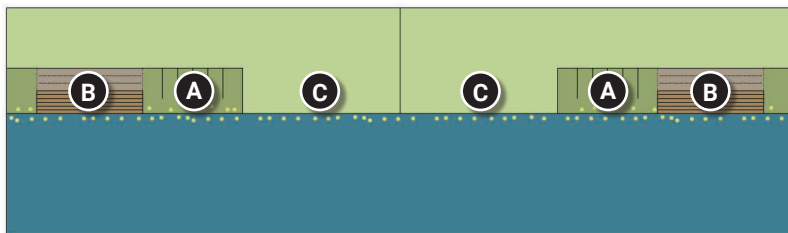
Mogelijkheid 2: talud in combinatie met een steiger



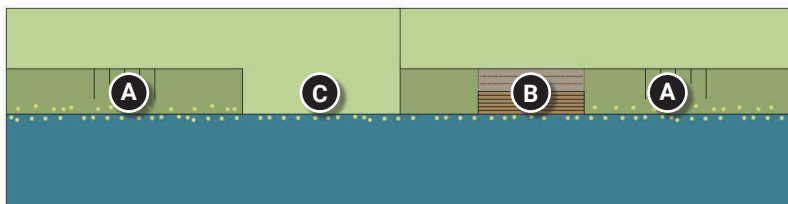
Mogelijkheid 3: talud in combinatie met een verhoogde beschoeiing



Mogelijkheid 4: talud in combinatie met een verhoogde beschoeiing en steiger



Combinatie van verschillende mogelijkheden



- A** Talud
- B** Verlaagde steiger (max. 350cm breed)
- C** Verhoogde beschoeiing, aan elkaar gekoppeld bij twee kavels (max. 40% van de kavelbreedte)



Hekwerken weiland

Aan de noordzijde en zuidzijde van het plan wordt de overgang naar het weiland gemarkeerd door 'landelijke' hekwerken. Het uitgangspunt voor deze hekwerken is dat ze worden vormgegeven als 'boeren' hekwerken. De boeren hekwerken dienen in een houten onderhoudsarme uitvoering gerealiseerd te worden met een ranke constructie, passend bij het landelijke karakter. De hoogte van het hekwerk is ongeveer 1,20m.



Hekwerk als overgang naar het weiland

Bruggen

De bestaande brug over de Enge IJssel wordt vernieuwd en zal fungeren als de toegangsbrug naar de buurt. Deze brug dient gelijk te zijn qua vormgeving aan de bestaande brug. Het uitgangspunt is een laag gelegen betonnen brugdek in combinatie met gemetselde landhoofden. De balustrade dient in wit hout uitgevoerd te worden, zoals ook in de huidige situatie het geval is.

De nieuwe brug in het lint over de Enge IJssel, die bestemd zal zijn voor langzaam verkeer en nooddiensten, dient qua vormgeving ondergeschikt te zijn met de bestaande bruggen in het lint die als toegangsbrug fungeren. Het uitgangspunt is een houten brug (dan wel versterkt) waarbij de balustrade in wit hout uitgevoerd dient te worden. Het nieuwe parkpad die de bestaande dorpskern en de nieuwe woonbuurt verbindt, zal de toekomstige watergang aan de zuidzijde moeten overbruggen. Ter plaatse van deze oversteek zal een landdam worden gerealiseerd waar het parkpad overheen gaat. Deze landdam heeft een natuurlijke uitstraling en is minimalistisch vormgegeven zonder balustrade of detaillering. De landdam vormt hierdoor onderdeel van het landschap.



Brug toegangsweg (bestaande brug)



Bruggen langzaam verkeer (+ nooddiensten)

Straatmeubilair

Het straatmeubilair in het plan draagt bij aan de landelijke uitstraling van de buurt. Het uitgangspunt is daarom dat het straatmeubilair een natuurlijke uitstraling heeft en in hout is uitgevoerd. Langs de landelijke paden en aan de randen van de woonbuurt is het kansrijk om een houten bankje te plaatsen dat zich richt op het landschap, waardoor bewoners en passanten kunnen genieten van de openheid



Natuurlijke en minimalistische landdam



van het landschap. De centrale boomgaard in de buurt zal fungeren als belangrijke ontmoetingsplek. In deze zone is het kansrijk om meerdere picknickbanken te plaatsen die verplaatsbaar zijn en hierdoor voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden. Daarnaast biedt deze zone ruimte voor een kleinschalige speelvoorziening. Het uitgangspunt is dat de speeltoestellen uitgevoerd worden in hout met een natuurlijke afwerking. Het type straatverlichting is in lijn met het beleid van de gemeente. De straatverlichting die is toegepast in het project Lopik Oost is hierbij de referentie.

Natuurinclusief ontwikkelen

In de nieuwe woonbuurt heeft natuurinclusief ontwikkelen de aandacht. De opzet van het plan met veel ruimte voor groen, zowel aan de randen als in het midden van het plan, levert een grote bijdrage aan een toekomst- en klimaatbestendige leefomgeving. Ook wordt er nieuw water aangelegd aan de randen met natuurvriendelijke oevers die op een speelse manier zijn vormgegeven. Het groen wordt op verschillende manieren ingericht, waarbij de centrale boomgaard als graszone wordt aangelegd. De randen bestaan meer uit een natuurlijke ruigte en bloemrijk kruidenmengsels. Er komen verschillende soorten bomen verspreid in het plan die voor schaduw zorgen en van ecologische meerwaarde zijn. In een beplantingsplan zullen de boomsoorten en kruidenmengsels nader worden bepaald. De inritten, de parkeerplekken en de toegangspaden worden uitgevoerd in grastegels om het aantal vierkante meters verharding te beperken. Naast de openbare ruimte, wordt er op de kavels en op de bebouwing ingezet op natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Alle voor- en zijtuinen zijn voorzien van een haag die als kwetterplekken zullen dienen voor verschillende vogelsoorten. Daarnaast zullen de woningen worden voorzien van nestkasten en de bijgebouwen krijgen een groendak.



Houten bankje met een natuurlijke uitstraling



Straatverlichting Lopik-Oost



Picknickbanken in het groen



Speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling



Bloemrijk kruidenmengsels



Informeel karakter



Een boomgaard als identiteitsdrager



Natuurlijke omgeving



Zicht op het open landschap



Landelijke paden



Het gevoel van 'buiten leven'



Ruimte voor ontmoeting



Paden door het landschap





Beeldkwaliteit bebouwing algemeen

Het dorpslint en de boomgaard

Met de toevoeging van bouwkwavels ten noorden en ten zuiden van de bestaande boerderij, wordt het lint langs de Enge IJssel verlengd. De overige bebouwing in het plan bevindt zich verder in de polder en kent een eigen karakter. Deze bebouwing heeft wel karaktereigenschappen van de bebouwing uit het bestaande dorp, zodat het onderdeel is van Lopikerkapel. Deze twee delen worden in ruimtelijke zin gescheiden (met een meer open gebied waarin verkeer en parkeren worden opgelost), maar ook qua beeldkwaliteit. Hierdoor blijft de historische lintstructuur van Lopikerkapel ook in de toekomst herkenbaar.

Aansluiten en afwijken

Om de twee deelgebieden, "het lint" en "de boomgaard", goed herkenbaar te laten zijn, kennen ze ieder een verschillend uitgangspunt.

In het deelgebied 'dorpslint' sluit de bebouwing zoveel mogelijk aan op de historische lintbebouwing van Lopikerkapel. De bouwvolumes in het deelgebied 'dorpslint' krijgen karakteristieken die passen bij de aanwezige bebouwing, hoewel een eigentijdse uitvoering mogelijk blijft.

In het deelgebied 'boomgaard' wijkt de bebouwing juist af van de historische lintbebouwing van Lopikerkapel. Dit vergroot de herkenbaarheid van deze nieuwe toevoeging aan het dorp. De architectuur in de boomgaard is relatief eenvoudig en dringt zich niet op, zodat de groene karakteristiek van de buurt beeldbepalend blijft.

Spelregel:

De zones 'dorpslint' en 'boomgaard' zijn duidelijk verschillend in architectuur.

Zonnepanelen

Zonnepanelen op de daken zijn bij voorkeur onderdeel van de architectonische vormgeving van de woningen. Voor de positie van de zonnepanelen is een integrale ontwerpoplossing het uitgangspunt waardoor een sterke beeldkwaliteit gehandhaaft blijft en er een eenduidig aanzicht ontstaat. Het is wenselijk dat bij de bouw van de woningen de zonnepanelen direct worden meegenomen om hierdoor een eenduidig aanzicht te kunnen verwezenlijken. De uitvoering van de zonnepanelen is matzwart in combinatie met holle of vlakke dakpannen of riet.



Landelijk en eigentijds





Beeldkwaliteit “In en achter het dorpslint”

Uitwerking beeldkwaliteit

In dit deelgebied wordt aangesloten op de historische lintbebouwing van Lopikerkapel. Daarom wordt er eerst gekeken naar de historische karakteristieken in het bestaande lint en wordt er op basis daarvan bepaald wat de passende spelregels zijn voor de nieuwe bebouwing.

Karakteristiek van het lint

Het huidige dorpslint is ontstaan uit een geleidelijke verdichting van een lint van boerenerven rond Huis te Vliet en de kerk. De verdichting is historisch alleen aanwezig ten noorden van de Enge IJssel. De oudere bebouwing aan de zuidzijde bestaat met name uit boerderijen. Pas vanaf ca. 1950 worden daar woningen toegevoegd. In samenhang met de latere verdichting, is het lint aan de zuidzijde minder verdicht en staat de bebouwing verder van de Enge IJssel af.

Bouwwolumes in het lint kenmerken zich door een eenvoudige hoofdvorm met lage zadeldak of geknikte kap (goot op de verdiepingsvloer of net daarboven). Langs- en dwarskappen komen afwisselend voor. De historische boerderijen aan de zuidzijde staan, zoals overal in het Groene Hart, in de diepte van het perceel, met een kap dwars op het lint, en hebben slechts in een enkel geval een dwarsgeplaatst voorhuis (T-boerderij). De dakhelling van een zadeldak is altijd 40 tot 50 graden. Bij een geknikte kap is het onderste deel niet steiler dan 70 graden. Alle historische bouwwolumes zijn uitgevoerd in bronskleurige tot roodbruine baksteen of witgepleisterd. Daken zijn gedekt met holle pannen, waarbij blauwgesmoord bij oudere bouwwerken in Lopikerkapel meer voorkomt dan oranje. Zeer incidenteel komt een rieten kap voor.

Bebouwing op het achtererf

Op het achtererf van de lintbebouwing komen ook historisch al veel behoorlijk omvangrijke bouwwolumes voor. Deze schuren en andere bijgebouwen hebben over het algemeen een vergelijkbaar materiaalgebruik als het hoofdgebouw, maar een eenvoudiger gevelcompositie en bescheidener detaillering. De goten van deze volumes zijn 0,5 tot 1 meter

lager die van het hoofdgebouw. Door een kleinere breedte en een meestal vergelijkbare dakhelling is ook de nok lager.

Voorschriften nieuwe bebouwing

De nieuwe bebouwing in deze zone dient op passende wijze te worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Dat leidt tot onderstaande voorschriften en spelregels.

Bouwvlak en oriëntatie

Bouwwolumes staan altijd evenwijdig aan de polderslagen, dus in geval van het stedenbouwkundig plan evenwijdig aan de twee toegangswegen. De gevel aan de Enge IJssel presenteert zich als voorgevel. De entree bevindt zich aan de zijkant (vanuit het lint gezien), dus aan de straatzijde, of midden in de voorgevel. Om aan te sluiten bij de ruime opzet van het lint, wordt afstand gehouden tot de kavelgrenzen.

Spelregel:

Voor de woningen aan het lint is de afstand van het hoofdgebouw tot de kavelgrens minimaal 5 meter aan de voorzijde en minimaal 3 meter aan de zijkanten. Voor de woningen achter het lint (het achtererf) is de afstand van het hoofdgebouw tot de kavelgrens minimaal 2 meter aan de voorzijde en minimaal 2 meter aan de zijkanten. Garages in dit deelgebied worden minimaal 1 meter vanaf de zijergrens geplaatst, indien grenzend aan de openbare ruimte.

Nok- en goothoogte

De nok- en goothoogte zijn bepalend voor de bouw mogelijkheden. Om zo min mogelijk af te wijken van de historische lintbebouwing en toch voldoende bouw mogelijkheden te bieden bij de hedendaagse eisen aan verdiepingshoogtes, wordt er het maximum opgezocht dat aansluit bij overige bebouwing.

Spelregel:

De goothoogte is maximaal 4,5 meter voor de bouwwolumes aan het lint en maximaal 3,5 meter voor de bouwwolumes daarachter. De nokhoogte is maximaal 11 meter.



Dakvorm

Ieder bouwvolume, met uitzondering van de bijgebouwen, heeft een zadeldak of een geknikte kap. In geval van een zadeldak is de dakhelling 40 tot 55 graden, in geval van een geknikte kap is de helling van het onderste deel maximaal 70 graden. Dakkapellen zijn ondergeschikt en hoger dan ze breed zijn. Rondom een dakkapel is minimaal 0,6 meter dakvlak over.

Gevelcompositie

Gevelopeningen van de voorste woningen in het lint kennen een samenhangende compositie. In de regel zijn gevelopeningen smaller dan hun hoogte. De zijde aan de Enge IJssel presenteert zich duidelijk als representatieve voorgevel. De detaillering is eenvoudig, dakoverstekken zijn bescheiden, maar aanwezig. De gevelcompositie van gebouwen achter het lint mag minder formeel van aard zijn. Bij voorkeur kent ieder gevelvlak hier één grotere opening en enkele openingen die daaraan duidelijk ondergeschikt zijn. De detaillering is eenvoudig, dakoverstekken mogen kleiner zijn dan bij de voorste woningen in het lint. Eventuele erkers zijn alleen bij de woningen in het lint mogelijk, mits zeer ondergeschikt in afmetingen.

Materiaalgebruik

Alle woningen in het lint hebben baksteen gevels in een brons tot roodbruine tint, vergelijkbaar met historische bebouwing in Lopikerkapel. De woningen mogen een verschillende tint hebben, maar dienen tezamen een rustig straatbeeld te geven. Als uitzondering kan één volume in wit stucwerk of keimwerk worden uitgevoerd. Daken zijn gedekt met een blauwgesmoorde holle pan. Als uitzondering kan één volume met riet gedekt worden. De woningen die zich in dit deelgebied achter het dorpslint bevinden, worden uitgevoerd in een materialisering die passend is bij de beoogde landelijke sfeer. Bakstenen gevels met houten elementen zijn hiervoor het leidraad.

Spelregel:

De gevelcompositie en het materiaalgebruik sluiten aan bij historische lintbebouwing in de omgeving.

Bijgebouwen (schuren, aanbouwen en garages)

Bijgebouwen bij de woningen zijn zeer ondergeschikt vormgegeven. Deze hebben een plat dak, een sober gevelontwerp en een houten gevelbekleding (gepotdekseld) in Zweeds Rabat Zwart. Het dak is voorzien van een groendak.





Beeldkwaliteit “In de boomgaard”

Uitwerking beeldkwaliteit

In dit deelgebied maken we onderscheid met de historische lintbebouwing in Lopikerkapel. Historisch gezien staan er in de boomgaarden achter het lint geen gebouwen. De woningen dienen een eenvoudige uitstraling te krijgen, zodat het groene karakter beeldbepalend is.

Voorschriften nieuwe bebouwing

We willen de nieuwe bebouwing in deze zone eenvoudig en bescheiden houden, maar tegelijkertijd ruimte laten voor pragmatische woningbouw. Dat leidt tot onderstaande voorschriften en spelregels.

Bouwvlak en oriëntatie

Bouwwolumes staan altijd evenwijdig aan of haaks op de polderslagen. Bij langere rijen (waaronder rijwoningen, levensloopbestendige woningen en starterswoningen) wordt de gevellengte bij voorkeur onderbroken door een gevelverspringing, of een visuele verspringing. Hierdoor ontstaan er twee kleinere bouwwolumes die de landelijke identiteit van de buurt versterken.

Spelregel:

De rijtypen bestaan uit maximaal 4 aaneengesloten woningen. Na 4 woningen wordt de gevellengte onderbroken.

Voor- en zijtuinen

Alle woningen hebben een voortuin conform de aangegeven rooilijnen in het concept stedenbouwkundig plan op pagina 7. Alle rijtypen (waaronder rijwoningen, levensloopbestendige woningen en starterswoningen) hebben een zijtuin van minimaal 2 meter aan de buitenzijde van ieder woonveld. Bij de twee parkeerkoffers mag gebouwd worden tot de zijerfgrens.

De tweekappers en vrijstaande woningen hebben een voortuin van minimaal 3 meter diep en de afstand van de zijerfgrens tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter. Garages worden minimaal 1 meter vanaf de zijerfgrens geplaatst.

Spelregel:

Alle woningen hebben een voortuin conform de aangegeven rooilijnen in het concept stedenbouwkundig plan op pagina 7. De zijtuinen van alle rijtypen zijn minimaal 2 meter aan de buitenzijde van ieder woonveld. Bij de twee parkeerkoffers mag gebouwd worden tot de zijerfgrens. De zijtuinen van de tweekappers en vrijstaande woningen zijn minimaal 3 meter. Garages in dit deelgebied worden minimaal 1 meter vanaf de zijerfgrens geplaatst, indien grenzend aan de openbare ruimte.

Nok- en goothoogte

De nok- en goothoogte zijn bepalend voor de bouw mogelijkheden. We willen pragmatische woningbouw en betaalbare woningen mogelijk maken. Daarnaast moeten verschillende woningtypes inpasbaar zijn. Uitgangspunten zijn woningen in één laag met kap of in twee lagen met kap.

Spelregel:

Bouwwolumes bestaan uit één of twee lagen met een kap.

Dakvorm

Ieder bouwvolume, met uitzondering van de bijgebouwen, heeft een zadeldak of een geknikte kap. In geval van een zadeldak is de dakhelling 35 tot 55 graden, in geval van een geknikte kap is de helling van het onderste deel maximaal 80 graden. Bij een geknikte kap is de goothoogte maximaal 4 meter.

Dakkapellen in het voordakvlak zijn niet dominant aanwezig en dienen “eenvoudig” vormgegeven te worden. Rondom een dakkapel is minimaal 0,6 meter dakvlak over.

Gevelcompositie

De gevelcompositie is eenvoudig. Een veelheid aan verschillende gevelopeningen wordt voorkomen. Bij voorkeur verschilt de gevelcompositie van twee naast elkaar gelegen bouwwolumes van elkaar.

Eventuele erkers zijn mogelijk, mits zeer ondergeschikt in afmetingen en vormgeving.



Materiaalgebruik

Alle woningen hebben baksteen of houten gevels in de tinten donker bruin tot grijs/zwart of diep donker rood.

Combinaties van baksteen en hout zijn ook denkbaar, mits er geen groot contrast ontstaat. Twee naast elkaar gelegen volumes hebben bij voorkeur een verschillende tint of een verschillend materiaalgebruik in de gevel.

Daken zijn gedekt met een blauw of antraciet gesmoorde holle of vlakke pan of met riet gedekt.

Kozijnen, dakoverstekken, goten, windveren en andere gevelaccenten hebben een kleur die weinig contrasteert met het gevelmateriaal. Zinken mastgoten zijn ook denkbaar, bakgoten bij voorkeur niet.

Spelregel:

De gevelcompositie is eenvoudig van aard en het materiaalgebruik is, in een samenhangend donker bruin/grijs/rood kleurpalet, bescheiden in de groene context.

Bijgebouwen (schuren en garages)

Bijgebouwen bij de woningen zijn zeer ondergeschikt vormgegeven. Deze hebben een plat dak, een sober gevelontwerp en zijn uitgevoerd in steen (andere kleur dan de woning) of een houten gevelbekleding (gepotdekseld) in Zweeds Rabat Zwart. Het dak is voorzien van een groendak.



Bergingen met een houten gevelbekleding en een groendak



Woningen met landelijke elementen



Groen als verblijfskwaliteit



Diversiteit in programma



Het gevoel van 'buiten leven'

