

Erfttransformatie Lekdijk Oost 15, Uitweg Gemeente Lopik

Initiatiefnemer: Familie Van der Lee, Lekdijk Oost 15 Lopik
Gemeente ambtenaar: Dhr. J. Broeke

Colofon
Gemeente Lopik
Welstand en Monumenten Midden Nederland

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

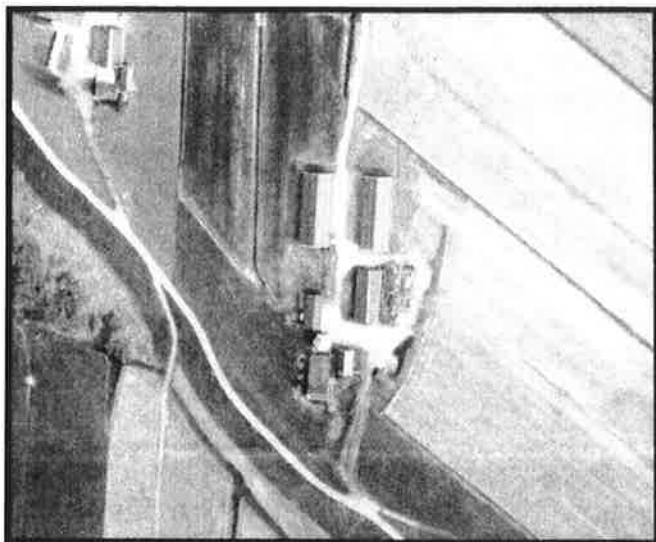
Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies februari 2012

De Opgave

Initiatief

De familie Van der Lee heeft een principeverzoek ingediend om de deel van de boerderij aan de Lekdijk Oost 15 te transformeren tot een accommodatie voor Bed and Breakfast. De familie heeft als randvoorwaarde dat de bestaande deel van de boerderij vervangen wordt door nieuwbouw. Dit initiatief wordt genomen in het kader van functieverandering en -verbreding in het buitengebied. Het agrarisch bedrijf van de familie Van der Lee is getransformeerd van melkveehouderij naar loonbedrijf. Drie schuren op het erf zijn in gebruik als opslagruimte voor machines en de ligboxenstal wordt deels gebruikt als opslagruimte.



Luchtfoto bestaande situatie

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de gronden hebben de bestemming "Agrarische doeleinden, grondgebonden veehouderij. Ter plaatse van het perceel is een agrarisch bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is uitsluitend de bouw van gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan.

De agrarische bedrijven zijn van groot belang voor het behoud van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Het beleid is er daarom uitdrukkelijk op gericht om de agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden. In de eerste plaats zijn hiertoe passende agrarische ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Daarnaast biedt het geldende beleid mogelijkheden om op agrarische bedrijven, een niet-agrarische nevenfunctie te ontwikkelen. Het bieden van dergelijke mogelijkheden kan door extra inkomstenverwerving leiden tot een afname van het aantal bedrijfsbeëindigingen en de instandhouding van het agrarische karakter en daarmee de landschappelijke kwaliteit. De mogelijkheden voor het ontwikkelen van nevenfuncties op agrarische bedrijven zijn afgestemd op de aanwezigheid van hindergevoelige functies, bijvoorbeeld burgerwoningen. Gelet hierop zijn in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" mogelijkheden voor nevenfuncties op agrarische bedrijven opgenomen.

Ook het realiseren van een B&B of recreatief nachtverblijf binnen de bestaande bebouwing is toegestaan. Echter is de oppervlakte die gebruikt kan worden voor een dergelijke nevenfunctie aan een maximum gebonden. Dit maximum wordt in de plannen voor het perceel Lekdijk Oost 15 overschreden.

De gemeente Lopik probeert echter steeds meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat niet volledig binnen het geldende beleidskader past kan wel passend zijn binnen de karakteristiek van de omgeving of functioneel een gewenste toevoeging binnen de gemeente Lopik betekenen. Met het leveren van maatwerk oplossingen kunnen afwijkingen van het reguliere beleid gecompenseerd worden door een extra kwaliteitsimpuls. Het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied staat daarbij voorop. Het voorliggende advies kan een bijdrage leveren aan het bereiken van deze ruimtelijke kwaliteit. Met de volledige herinrichting van het perceel levert de initiatiefnemer een extra inspanning die als onderbouwing kan dienen voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor dit plan geldt specifiek dat de gemeente Lopik in haar Toekomstvisie doelstellingen heeft opgenomen ten aanzien van recreatie en toerisme. Het plan voor het realiseren van een B&B past binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie.

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 de welstandskwaliteit van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap.

Status

Al enige tijd wordt door de familie Van der Lee gezocht naar de mogelijkheden voor het realiseren van een B&B op hun erf. Daarvoor is reeds een planvoorstel bij de gemeente Lopik ingediend. Tot nu toe heeft dat nog niet geleid tot een planvoorstel waaraan de gemeente Lopik medewerking kan verlenen. De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van het planvoorstel.

Beleidskaders

Streekplan

“Een alternatief voor de compensatie van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is een niet-agrarische bedrijfsvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing (functieverandering). Wij denken hierbij aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Een forse reductie van de bebouwing is ook hierbij ons uitgangspunt. Hierdoor wordt zowel kwaliteitswinst door ontstening bereikt als een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast is functieverandering mogelijk van bestaande niet-

agrarische bedrijfsbebouwing, mits de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt.”

Plattelandstoerisme

“Wij gaan het plattelandstoerisme, als vorm van een groene dienst, actief stimuleren. Dit doen wij niet alleen omdat daarnaar vraag is bij recreanten, maar ook omdat plattelandstoerisme het landelijk gebied vitaler maakt. Het vestigen van kleinschalige horecavoorzieningen en kleinschalige hoogwaardige logiesvormen in monumentale panden, landgoederen, authentieke locaties en agrarische bedrijven kan bijdragen aan het behoud van deze panden. Tevens krijgt de agrarische sector hiermee een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. Tevens heeft de provincie de kwaliteitsgids voor het Utrechts landschap uitgegeven waarin de bestaande landschappelijke kwaliteiten zijn benoemd en ontwikkelprincipes voor het landschap zijn ontwikkeld. Voor de Lekzone is het gebiedskatern Groene Hart het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen van toepassing.”

Deze citaten geven de ambities van de provincie weer met betrekking tot functieverandering en –verbreding.

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.

Gemeentelijk beleid

Gezocht wordt naar het mogelijk maken van een B&B accommodatie op het erf mits het bouwvolume van de boerderij niet wordt vergroot en het planvoorstel het direct omliggende landschap versterkt.

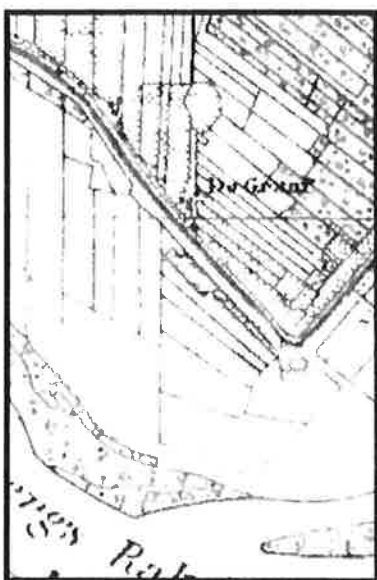
- Het plan sluit aan bij de kenmerken van erven in het landschapstype, dijklinten.
- Het bouwperceel vanuit de omgeving in relatie met het landschap is een ensemble.
- Versterken van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf is een voorwaarde voor functieverbreiding.
- Na sloop van de deel van de boerderij is vervangende nieuwbouw mogelijk in de vorm van een nieuw achterhuis met een kap. Het volume (m³) is maximaal even groot als het te slopen bouwvolume.

De gemeente kan ermee instemmen als een B&B accommodatie op deze locatie wordt gerealiseerd.

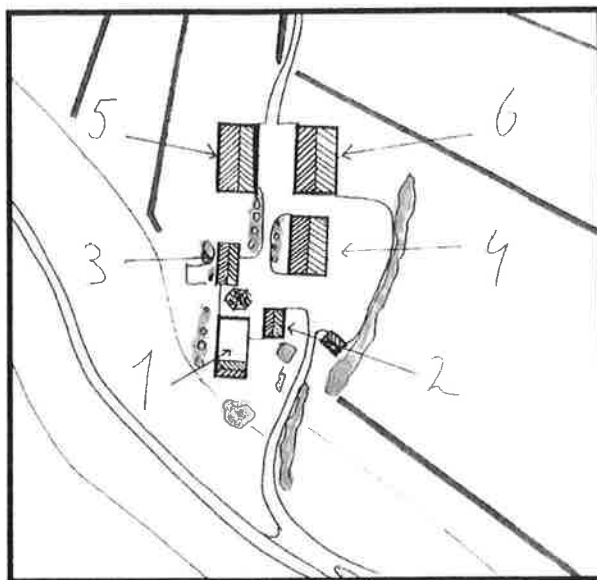
Bestaande kwaliteiten

Landschap

De locatie ligt direct achter de Lekdijk bij Uitweg in een bocht van de rivier. Iets verder op maakt de dijk een scherpe bocht. Het erf ligt op de grens waar twee verkavelingrichtingen elkaar raken. Op de kaart van 1893 is op deze locatie al een boerderij aanwezig genaamd "De Graaf". Ook is te zien dat de boerderij omgeven was door boomgaarden en griendhout. Tegenwoordig is het landschap veel meer open, het griendhout voor de dijkversterking en veel van de boomgaarden zijn verdwenen.



Historische kaart 1893



Bestaande situatie

Erf

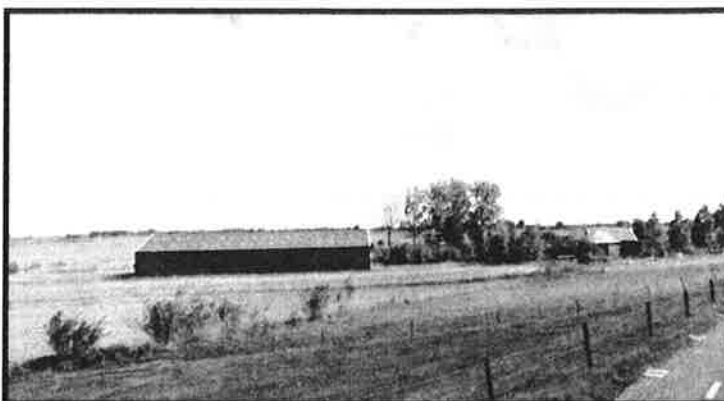
De huidige boerderij is gebouwd in 1926 door de grootouders van mevrouw Van der Lee. De toentertijd moderne stal in de deel, gebouwd van beton met een plat dak heeft nooit goed gefunctioneerd. De betonnen dakconstructie zorgde voor veel condensvocht in de stal dat slecht was voor het dierenwelzijn. Nu kan gezegd worden dat sprake was van een ontwerpfout. Omdat deze stal feitelijk niet in gebruik is geweest, is deze wel goed bewaard gebleven. De stal is gelijktijdig met de woning gebouwd en is er sprake van een architectonisch geheel. Bij de monumenten inventarisatie is het gebouw positief beoordeeld om de gaafheid van de omgeving, van de hoofdvorm en de detaillering. Echter het gebouw is nooit aangewezen als monument. Naast de boerderij staat nog een oorspronkelijke schuur die waarschijnlijk zelfs ouder is dan de boerderij. Ondanks het feit dat deze schuur is afgedekt met dakpanprofielplaten draagt deze positief bij aan het ensemble van de erf bebouwing. Dit laatste geldt ook voor de hooiberg die momenteel als carport wordt gebruikt. Aan de oostzijde is het erf begrenst door een houtwal. Voor de boerderij staan twee solitaire bomen en naast de boerderij aan de westzijde is ook een bomenrij als erfbeplanting aanwezig.



Het erf vanaf de Lekdijk gezien



De erftoegang vanaf de Lekdijk



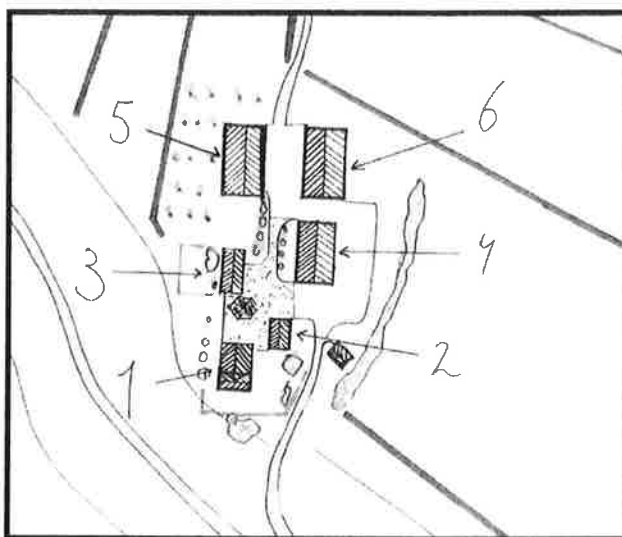
Het erf vanaf het westen

Nieuwe Kwaliteiten

Landschap

Kenmerkend is het open karakter van het landschap. De landschappelijke inpassing van het erf kan sterk verbeterd worden. Het erf ligt met name aan de westzijde beeldbepalend in het landschap. De recent gebouwde schuur is duidelijk zichtbaar; de erfbeplanting ontbreekt. Dit kan opgelost worden door het aanbrengen van erfbeplanting in de vorm van een windsingel of door een hoogstamboomgaard naast de schuur. Een boomgaard versterkt de cultuurhistorische landschappelijke structuur. Bij de erfingang wordt het zicht op de boerderij juist ontnomen door een berkenbosje. Dit bosje staat te ver naar voren op het dijklichaam. Door dit bosje te verwijderen wordt het open karakter van het landschap vanaf de dijk versterkt en komt de boerderij met de schuur ernaast weer beter in het zicht te staan. De karakteristiek van het dijklichaam met daar achter de boerderij wordt door het verwijderen van het berkenbosje hersteld.

Er is weinig hiërarchie tussen het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte van het erf. De erfverharding is uitgestrekt en geheel van asphalt. Het deels verwijderen van de erfverharding en het maken van een scheiding met halfverharding bij het woongedeelte van het erf kan de hiërarchie sterk verbeteren. Ook is het ecologisch gewenst om een deel van de asphaltverharding op het erf te verwijderen. De structuur van het erf kan verder versterkt worden door vergroten van de moestuin en deze af te schermen met een haag. Ook een siertuin met een haag aan de voorzijde van de boerderij kan het ruimtelijk beeld versterken.



Schetsontwerp toekomstige situatie

Bebouwing

Voor het realiseren van een B&B accommodatie wordt de deel van de boerderij voorgesteld, (1). Dit gebouw ligt in het woongedeelte van het erf zodat het loonbedrijf niet gehinderd wordt. De B&B accommodatie kan in de bestaande deel worden ondergebracht of in een nieuw te bouwen achterhuis. De familie Van der Lee heeft de voorkeur voor deze laatste optie.

Vanwege de gaafheid van de gehele boerderij, het typologisch bijzondere gebouw (vanwege de betonconstructie met platdak) is het vanuit de cultuurhistorische waarden gezien wenselijk de bestaande deel te herbestemmen. Als de deel wordt herbestemd dan adviseren wij een planvoorstel te ontwikkelen waarbij de B&B accommodatie als losse elementen tussen de bestaande constructie te plaatsen. Het creëren van daklichten kan zorgen voor voldoende daglicht en indien nodig voor extra hoogte om het programma mogelijk te maken. Het inschakelen van een restauratiearchitect is bij dit traject raadzaam.

Als de deel wordt afgebroken is het ruimtelijk wenselijk een bouwvolume met een kap terug te bouwen. De totale inhoud (m³) dient dan maximaal even groot te blijven als de bestaande deel. Hierdoor ontstaan een minder diep en compacter bouwvolume, waardoor er meer ruimte op het erf achter het gebouw ontstaat. Ook wordt dan het doorzicht op het erf vanaf de Lekdijk versterkt.

De hooiberg is nu voor driekwart dichtgezet met damwandprofielplaten. Een meer open karakter van de hooiberg is gewenst. Hooibergen bestaan feitelijk alleen uit de Colommen met daartussen een beweegbaar dak. De ligboxenstal (4) wordt momenteel deels als opslagruimte gebruikt. Vanwege de ligboxen wordt daarvoor alleen het middenpad gebruikt. Dit is qua ruimtegebruik inefficiënt. Wellicht kan de stal verkleind worden zodat alleen het deel voor opslag in gebruik blijft. Hierdoor kan het erf eventueel meer compact vormgegeven worden.

Richtlijnen

Landschap

- Landschapstype van het dijklint versterken.
- Berkenbosje op het dijklichaam verwijderen.
- Vrijstaande schuur (5) voorzien van erfbeplanting in de vorm van een hoogstam boomgaard of een windsingel van losstaande bomen.

Erf

- Nieuwbouw vormt een geheel. Boerderij met achterhuis.
- Woon- en bedrijfsgebouwen van het erf beter van elkaar scheiden.
- Zorg voor halfverharding op het woongebouwen van het erf.
- Maak gebruik van zo laag mogelijke haag of struiken voor de afscheiding van de siertuin en de moestuin.

Bebouwing

- Nieuwbouw B&B (1), nokrichting plaatsen in de richting van het landschap, haaks op het voorhuis.
- Eenvoudige basisvorm, lage goten (maximaal 3m) en een sobere indeling.
- Geen dakkapellen op het achterhuis.
- Bestaande hooiberg meer open maken, gevels lager maken en deels verwijderen.
- Bij voorkeur de ligboxenstal (4) verkleinen of vervangen door een schuur voor opslag.

Overigens blijven de criteria uit de welstandsnota uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing.