

VOGELZANGSEKADE 7^B LOPIK

Opgave

Het perceel aan de Vogelzangsekade 7b heeft een agrarische bestemming met de nadere aanduiding 'boomkwekerij'. Het perceel en het bedrijf maken een zeer verwaarloosde indruk. Op het perceel staat ruim 2.000 m2 aan kassen en schaduwhallen, welke gebruikt worden ten behoeve van een stratenmakersbedrijf. De gemeente heeft aangegeven dat hier geen sprake kan zijn van een toekomstbestendige bedrijfsfunctie. Er is een principeverzoek ingediend wat voorziet in de sloop van (bijna) alle op het perceel aanwezige bebouwing, de sanering van de volledige boomkwekerij (inclusief verharding) en het opruimen van de buitenopslag. Daarvoor in de plaats zal het voorste gedeelte van het perceel en het overgebleven gebouw gebruikt worden ten behoeve van het aanwezige stratenmakersbedrijf. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van dit bedrijf is er een nieuwe loods (16m x 40m) en één (bedrijfs)woning nodig. Het achterste deel van het terrein behoudt zijn agrarische bestemming, maar zonder de aanduiding 'boomkwekerij'. De gemeente heeft aangegeven duidelijke kansen voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een dringende noodzaak om dit perceel aan te pakken vanuit het oogpunt van sociaal-economische vitaliteit. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de herbestemming van het perceel ten behoeve van woondoeleinden. Daarbij is tevens rekening gehouden met de bouw van een nieuwe loods en het behoud van bestaande bebouwing ten behoeve van een stratenmakersbedrijf. De gemeente adviseert de nieuw te realiseren bebouwing zoveel mogelijk te beperken en te clusteren.

Het provinciaal beleid voorziet in mogelijkheden voor een nieuwe woning. Hiervoor geldt een sloopverplichting, artikel 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Van deze sloopeis kan afgeweken worden als er sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden wil het waterpeil van dit gebied op termijn verhogen, omdat het huidige lage peil vanuit de kwekerij/agrarische functie niet meer nodig is.

Ontstaansgeschiedenis

Door de ontstaansgeschiedenis van het landschap hebben de polders Vogelzang, Graafpolder en Batuwepolder duidelijk andere landschapskenmerken dan de rest van de Lopikerwaard. Ter afwatering van het drassige gebied bij Jaarsveld (Vogelzang) werd de ontginning in smalle percelen uiteengezet en met een dicht kavelslotenpatroon ingedeeld. Hierdoor is er van oorsprong een onregelmatige strokenverkaveling tussen de Lekdijk en de Oude Slootse West. Haaks hierop werden extra weteringen gegraven om stroomafwaarts water te kunnen lozen op de rivier. Eeuwenlang waren er in deze polder veel (broek)bossen aanwezig. Deze zijn rond WOII verdwenen. Hiervoor zijn weilanden, boomgaarden en de boomkwekerij in de plaats gekomen. In de jaren '60 is, ter hoogte van de Lijnwetering, de provinciale weg de Reinaldaweg aangelegd.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het saneren van de oude boomkwekerij.
- Het terugbrengen van de oorspronkelijke onregelmatige ontginningsstructuur.



Kaartenreeks uit www.topotijdreis.nl. Jaartallen van links naar rechts: 1880, 1950, 1990 en 2016

Inrit vanaf de openbare weg.

Inrit vanaf de locatie.

Gedeelte van de schuur in eigendom.

Schade aan de bodem door omwaaien van de niet streekeigen erfbeplanting.

Oude watergang.

De niet streekeigen erfbeplanting is aan vervanging toe. Nieuwe beplantingskeuze afstemmen op de bodemsoort en waterpeil.

Vanaf de Vogelzangsekade dragen de wanden van de loods en de erfbeplanting niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

Ook vanaf de provinciale weg vormt de huidige erfbeplanting een groene, maar niet streekeigen muur in het landschap....

....hierdoor verliest het landschap zijn ruimtelijkheid. Zowel van dichtbij....

.... als veraf.



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief ten opzicht van deze herontwikkeling. Het saneren van de boomkwekerij en het terugbrengen van het agrarisch cultuurlandschap is een zeer grote kwaliteitswinst voor de locatie én de omgeving. Deze kwaliteitswinst is niet alleen vanuit het historische ontginningslint ('voorkant'), maar ook vanuit het landschap ('achterkant') goed beleefbaar. Naast deze ruimtelijke kwaliteitswinst is vanuit het ecologisch oogpunt kwaliteitswinst te behalen. Het is van belang dat er bij deze herontwikkeling rekening gehouden wordt met een verhoogd waterpeil dat in de toekomst zal gaan plaatsvinden. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de kwaliteitswinst. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk.

Landschap

- Verwijder alle niet streekeigen beplanting.
- Saneer de boomkwekerij en alle opstallen.
- Breng de maat en schaal van de ontginningsstructuur weer terug in het landschap, bijvoorbeeld door het terugbrengen van het slotenpatroon.
- Versterk de ontginningsstructuur door het aanplanten van (knot)bomenrijen, waardoor er een ruimtelijk landschap ontstaat. Houd met de aanplant rekening met de geësceneerde, overhoekse vista's.
- Ensceneer de verschillende vista's vanaf de provinciale weg, waardoor de bebouwing (van zowel op als naast de locatie) grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.
- Creëer overhoekse dieptewerking. Dit wordt bereikt met alzijdig en afwisselend erfsilhouet waarin bebouwing, beplanting, beslotenheid en openheid elkaar afwisselen.
- Maak geen harde grens tussen erf en landschap, die haaks staat op de ontginningsrichting van het landschap, maar verbindt erf en landschap door middel van beplanting: erfbeplanting die over gaat in kleine landschapselementen.

Locatie

- Cluster de bebouwing.
- Laat de ontginningsstructuur terugkomen op de locatie.
- Maak gebruik van erfbosjes en grotere bomen op het erf.
- Beperk de verharding tot het minimum. Daar waar mogelijk waterdoorlatende verharding.
- Omkader de buitenopslag met een brede singel van minimaal 7 meter.
- Verklein het bestemmingsvlak aanzienlijk.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy in combinatie met waardevolle vista's.

Bebouwing

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Bouw een agrarisch volume: zadeldak of in de vorm van een kapschuur.
- Plaats de nieuwe schuur in de ontginningsrichting van het landschap.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Ontwikkel klimaatadaptief: neem het verhogen van het waterpeil als uitgangspunt bij de bouw(hoogtes) en beplanting(keuze).
- Natuurlijke, groene en kruidenrijke grasoevers bij de watergangen, al dan niet verstevigd met wilgentenen met behoud van de breedte van de sloot. Gebruik geen hoge beschoeiingen. (zie handboek Watertoetsproces, De Stichtse Rijnlanden)
- Beheer alle waterkanten in samenhang voor een eenduidig landschappelijk beeld, ook ter hoogte van de woonbestemming.
- Gebruik autochtone beplanting, bij voorkeur van biologische afkomst.
- Pas agrarisch natuurbeheer toe.
- Alle landschapselementen staan in kruidenrijk grasland ingezaaid met een bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel. Stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.
- Bij gebruik van zonnepanelen: integreer deze in dakvlakken of in combinatie met dakbeplanting. Groene daken zorgen voor meer rendement uit de panelen.

Project
Datum:
Locatie:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Functieverandering
April 2018
Vogelzangsekade 7b
Verstoep Bouwkundigen
Jolanda van Looij
Rob Hendriks

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl