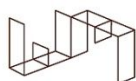


Erftransformatie Lopikerweg Oost 200A,
Lopikerkapel
Gemeente Lopik



Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

april 2012



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Erftransformatie Lopikerweg Oost 200A Lopijkerkapel

Initiatiefnemer: Dhr. A. P. M. van den Akker
Gemeente ambtenaar: Mevr. N Goicoechea

Colofon
Gemeente Lopik
Welstand en Monumenten Midden Nederland

Auteur
De ervenconsulent, Welstand en Monumenten Midden Nederland, 030-6569000
ir. A Tom
ir. R.P.C. Hendriks

Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

april 2012

Opgave

Aanleiding

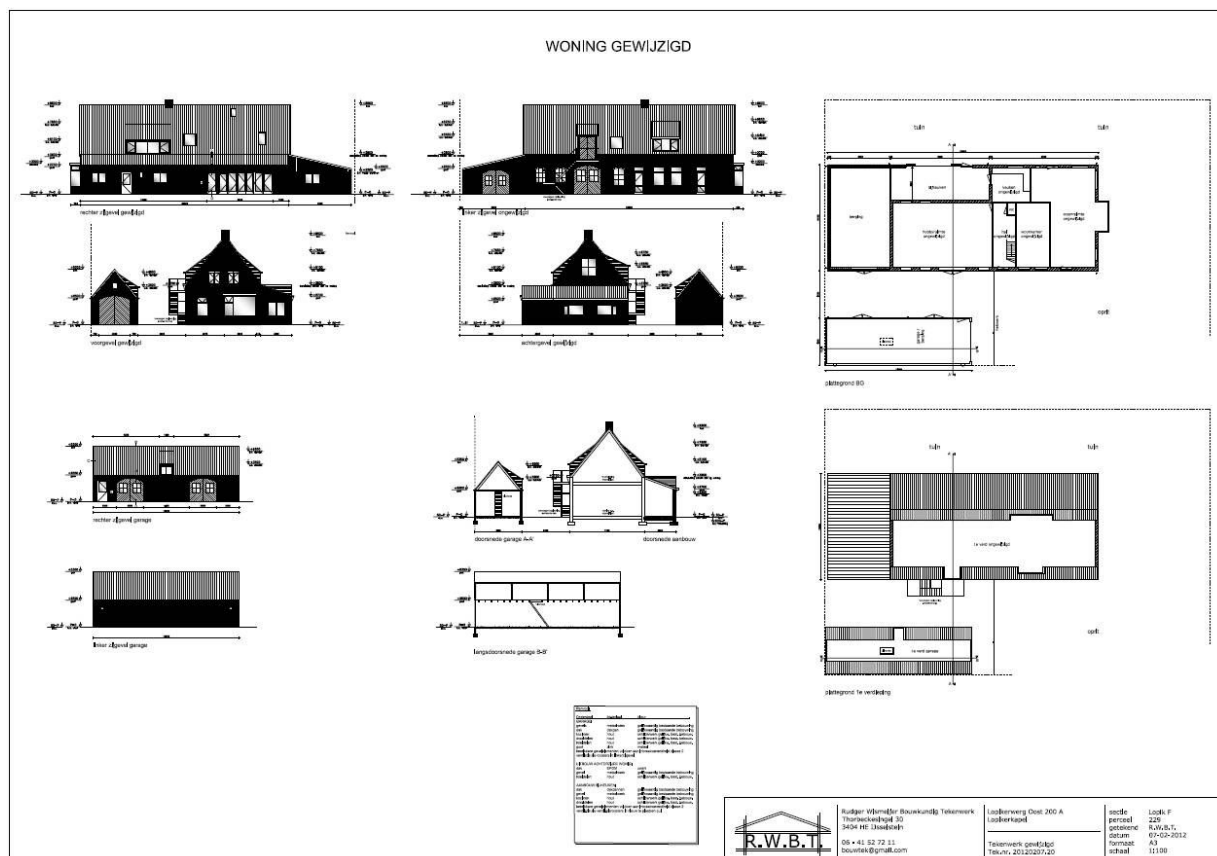
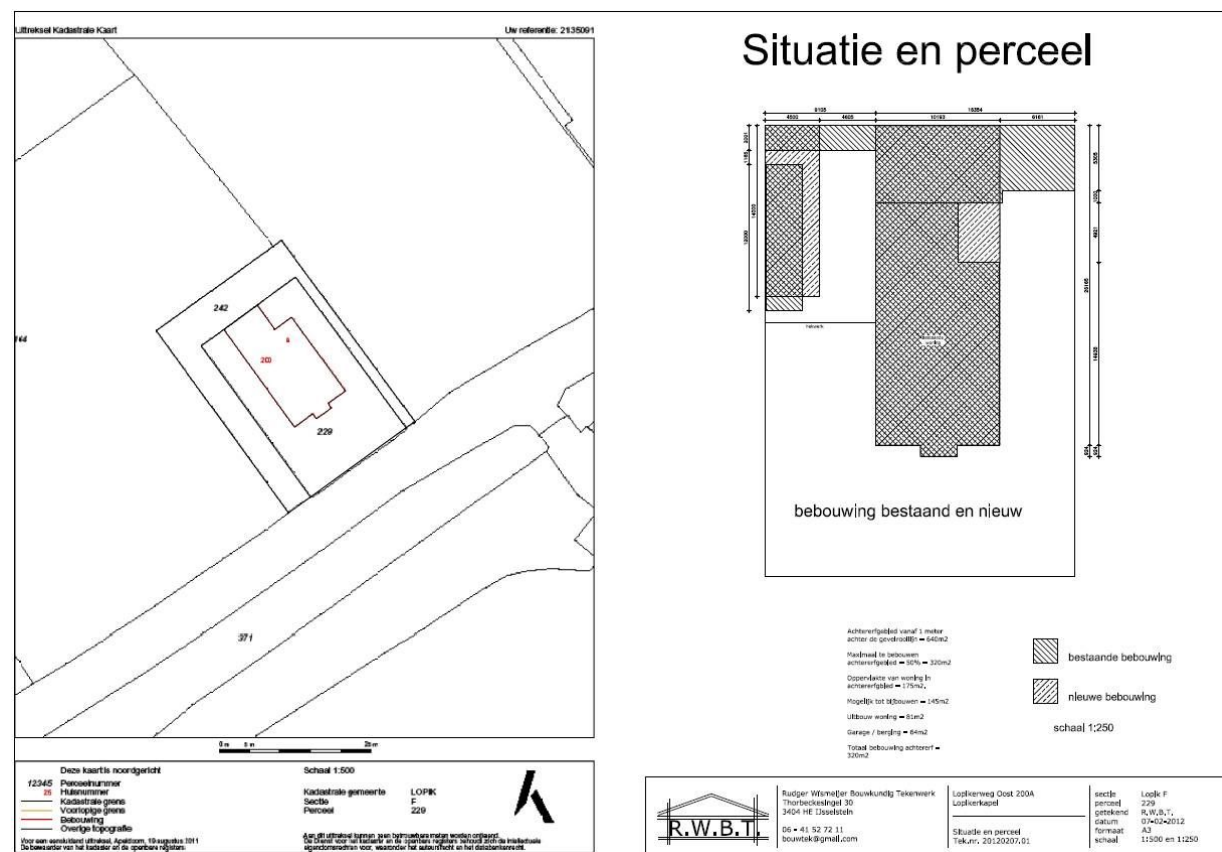
De eigenaar heeft eind 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de woning aan de zijgevel, het vervangen van de werkplaats door een berging en het realiseren van een berging op het perceel Lopikerweg Oost 200a te Lopikerkapel. Het bouwplan bleek in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', omdat het maximum oppervlak aan te realiseren bijgebouwen op het perceel overschreden wordt. De gemeente overweegt medewerking te verlenen. Dit zou kunnen door middel van een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. In dit kader is ons om advies 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 vastgelegd in de notitie “LopikerMeerwaard”.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. Dit mede om een overschrijding van het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Kwaliteitsverbetering in ruimtelijke zin dient zo als tegenprestatie voor het mogelijk maken van het bouwinitiatief c.q. het afwijken van planologisch beleid. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, een passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving. Op deze manier wordt functionele waarde gekoppeld aan de - daar veelal mee samenhangende – ruimtelijke waarde van het perceel en de bebouwing voor de omgeving.

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



Beleidskaders en kwaliteitsgidsen

Structuurvisie

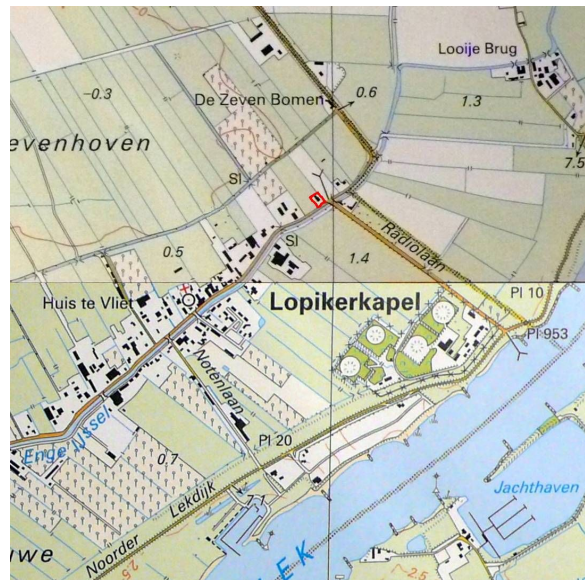
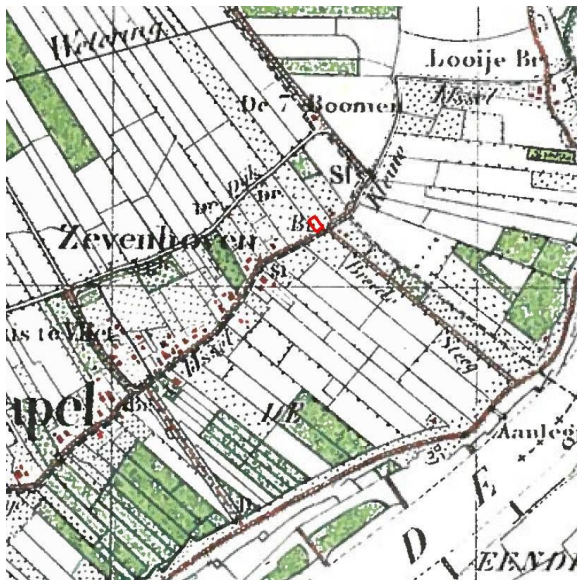
Momenteel bereidt de provincie Utrecht de nieuwe structuurvisie voor. Deze zal in de loop van 2012 het streekplan vervangen. Ook in de nieuwe structuurvisie wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgids voor het Utrechts Landschap beschrijft de bestaande 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.

LopikerMeerwaard

Voor het uitbreiden van de bebouwing 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."

Beschrijving van gebieden en gebiedseigen kenmerken en daarmee criteria voor die kwaliteit zijn te vinden in onder andere de Het handboek groene bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden (Linten in de Leegte), de welstandsnota en in de gebiedsbeschrijving behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied.



de locatie op de historische kaart en in de topografische atlas (2003)

Situatie

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie

De woning bevindt zich vrijwel in de uiterste, zuidoostelijke hoek van de Lopikerwaard, in de in de polder Zevenhoven. Het lint van de Enge IJssel kent een kronkelend verloop, maar de poldersloten volgen de kenmerkende richting van vrijwel de gehele Lopikerwaard.

De woning, alsmede een opslagruimte voor fruit en een werkplaats zijn gebouwd in 1949. Hoewel het perceel ook wel een aantal (na-oorlogse) streekeigen elementen bevat, en qua hoofdzet logisch en passend in de omgeving is de uitstraling van de bebouwing en beplanting in de huidige situatie negatief te noemen.

De aanwezige aanbouwen en bijgebouwen op het perceel geven een wat rommelig en onsamenhangend beeld. De bijgebouwen zijn gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten en deze functie past niet binnen een woonbestemming. Ook vindt buitenopslag plaats. Een deel van de bebouwing is zonder vergunning gerealiseerd en oogt op de locatie volkomen willekeurig.

bijzonderheden landschap

- vrijwel tegenover ligt de Radiolaan
- in de directe omgeving komen veel landschapstypen, soorten bebouwing en richtingen bij elkaar, herkenbaar houden van typische kenmerken van lintbebouwing heeft dus extra waarde: contrast met andere elementen zoals de stedelijke bebouwing van IJsselstein, het rivierland, de radiatoren.

kwaliteiten erf en bebouwing

- compact erf met langgerekt hoofdgebouw dwars op de weg
- hoofdgebouw in streekeigen na-oorlogse bouwwijze
- fruitboom aan de voorzijde
- toepassing van grind als erfverharding

dissonanten erf en bebouwing

- onsamenhangend samenstel van diverse bouwdelen van ongelijke vorm zelfs geïmproviseerd van uiterlijk, bebouwing is deels zonder vergunning gerealiseerd
- het door bebouwing en groen dichtzetten van de doorzichten naar het achterland
- opslag, container e.d. op erf
- de erfafscheiding links wordt gevormd door coniferen een 'typisch' voorbeeld van een niet-streekeigen boomsoort (afkomstig van de zandgronden)
- erfafscheiding rechts bestaande uit getoogde schuttingdelen waardoor de associatie wordt opgeroepen met een woonwijk in plaats van het landelijk gebied
- erf loopt door over oorspronkelijke sloot.



foto's erf

Erfadvies

nieuwe kwaliteiten/richtlijnen

landschap

Door streven naar een meer transparante / luchtige opzet voor zowel de bebouwing als de beplanting kan de beleving van het landschapstype en de hoofdropzet ingrijpend worden versterkt.

Het is daarbij wenselijk om de richting van het landschap en achterliggende sloot – op het perceel – te accentueren. Een extra meerwaarde zou ontstaan wanneer het erf minder sterk zou zijn afgescheiden van het links en achterliggend perceel en wanneer ook dat perceel een meer gebiedseigen uitstraling zou krijgen.

erf

Het is wenselijk een doorzicht te behouden tussen de woningen het bijgebouw (verwijderen hek) en op het achterland. Dit vergroot de transparantie en sluit aan bij de in de omgeving gebruikelijke indeling van (agrarische) percelen.

Verder is het wenselijk verbeteringen aan te brengen in de erfbeplanting en de erfafscheidingen zowel links als rechts. Afstemming en zo mogelijk samenwerking met de eigenaren van de naast gelegen percelen is wenselijk.

Als de sloot rechts geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden doorgetrokken naar de weg zou dit de meest natuurlijke afscheiding vormen. Hier kunnen knotbomen een fraaie aanvulling vormen. Deze sloot zou in de optimale situatie deels op het naastgelegen perceel zijn gesitueerd, zodat ook hier afstemming gewenst is.

Geadviseerd wordt om de hoge en rechte coniferen haag aan de linker- en achterkant in ieder geval geheel te laten verwijderen.

Erfafscheidingen in de vorm van windsingels in streekeigen beplanting (els, es, wilg) kunnen eventueel aangevuld met gedeeltes - beperkt van lengte - in de vorm van een open constructie als groendrager (bijv. staalmat tussen houten staanders of hekwerk). Deze dragers, voorzien van groenblijvende klimbeplanting kunnen waar dat wenselijk is worden geplaatst om een gedeelte van het erf meer privacy en beschutting geven.

bebouwing

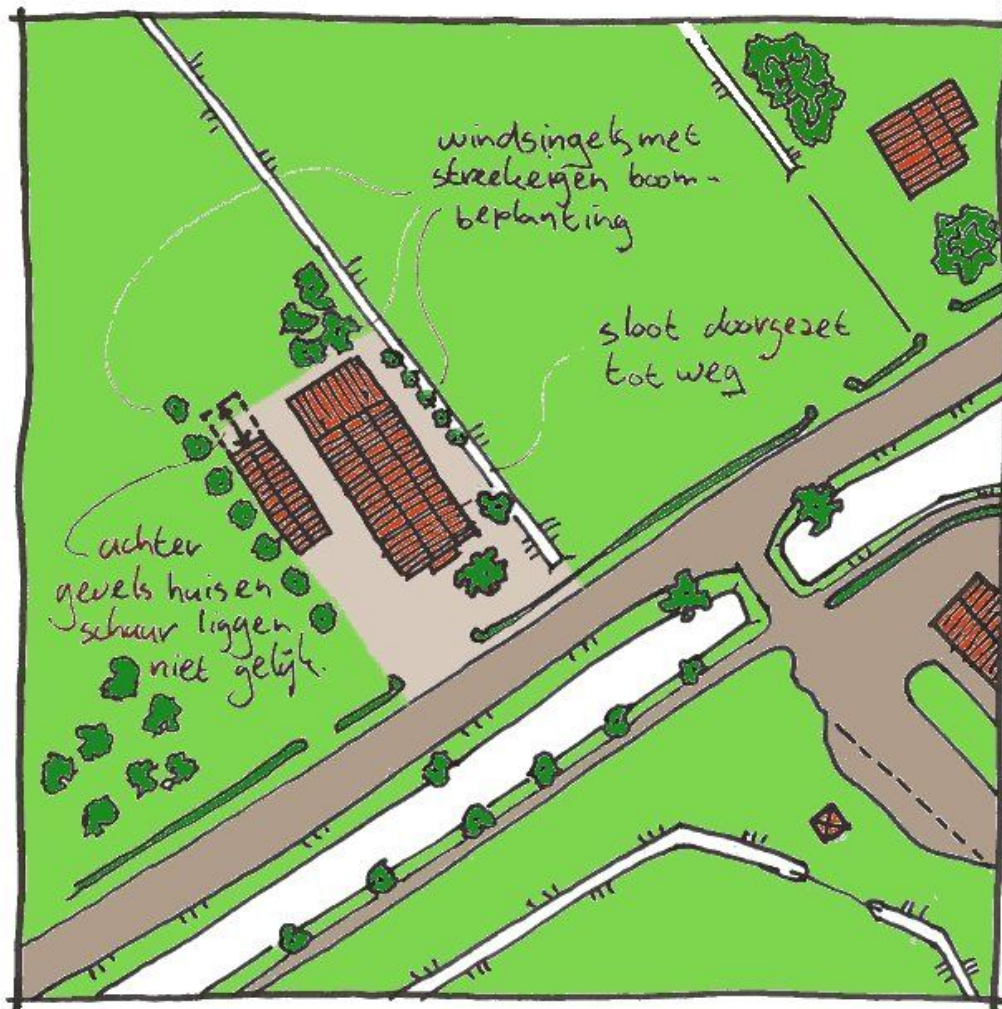
Uitvoering van het ingediende plan zorgt op zichzelf voor een meer streekeigen opzet:

Het weghalen van de dwars geplaatste werkplaats en de opslag zorgen voor benadrukking van de richting van het hoofdgebouw. Het voorgestelde nieuwe volume neemt een plaats in die gebruikelijk is voor een schuur op een agrarisch erf. De opzet zou wat spannender en informeler worden als de achtergevel van de berging achter het woonhuis en de nieuwe garage/berging niet gelijk zouden liggen.

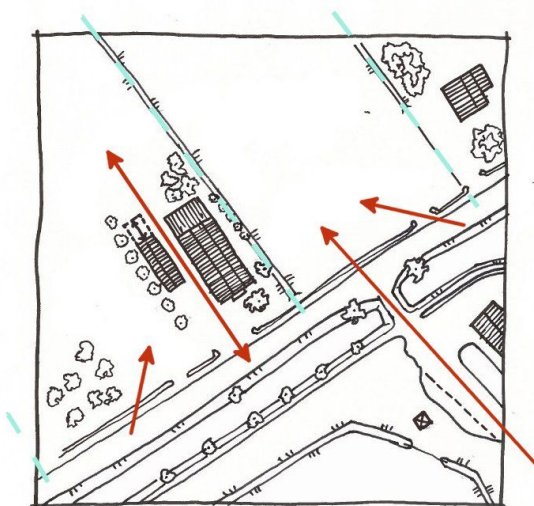
Qua vormgeving zou het schuur-karakter van het nieuwe gebouw sterker kunnen worden benadrukt door een sobere detaillering (bijv: toepassen mastgoot en topgevel zonder overstekken).

De verhoudingen zijn nog niet fraai: de goot ligt naar verhouding wat hoog (dit kan zowel worden verbeterd door de goot te verlagen als door de kap te vergroten). Ook zouden indeling en vormgeving van de openingen in de zijgevel nog kunnen worden verfijnd.

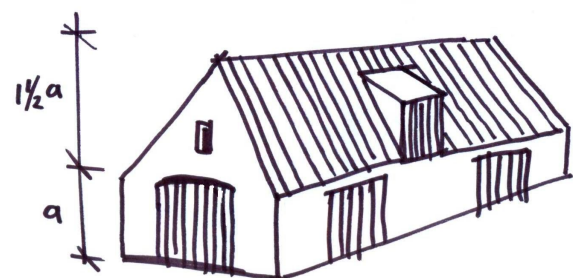
Overigens blijven de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Voor de landelijke ontginningslinten in de gemeente Lopik geldt een plusniveau van welstand.



opzet en beplanting



nieuwe kwaliteiten :
doorzichten en aanzichten verbeteren
landschapsstructuur wordt beter zichtbaar



principe vormgeving schuur