



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



LOPIKERWEG OOST 98

De ervenconsulent staat positief tegenover het slopen van de oude varkensschuren en het bouwen van de ruimte-voor-ruimte woning. Door een goede landschappelijke inpassing is het mogelijk om te bouwen aan de ruimtelijk identiteit van dit landschap. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, opgesteld naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer, de adviseur en de ervenconsulenten. Deze schets is geen blauwdruk, maar om de gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken zal wel voldaan dienen te worden aan de onderstaande randvoorwaarden.

Landschap

- Maak de identiteit van het landschap beter beleefbaar door het terugbrengen van bosvlakken en boomgaarden tot aan de Achterkade.
- Behoud groene, landschappelijke oevers. Beschoeiingen bij onderhoud/vervanging omvormen tot groene, natuurlijke oevers (al dan niet verstevigd door wilgentenen).
- Gebruik enkel streekeigen beplanting.

Erf

- Breng het erfsilhouet weer in balans door het erf te vergroenen met landschapselementen zoals fruit/notengard en rijen knotbomen langs de waterkant.
- De gaat gepaard met het weghalen van zoveel mogelijk overbodige verharding.
- De kavelgrenzen bestaan enkel uit streekeigen beplanting of kleine landschapselementen, variërend in hoogte en transparantie. Er komen geen schuttingen langs de kavelgrens.

Bebouwing

- De woning ligt vrij ver naar achteren, maar nog wel juist in de bebouwde zone van het lint. Door de wat kleinere schaal draagt deze bij aan de overgang tussen de wat grootschaliger bebouwing op sommige (bedrijfs) erven en het landschap.
- Het tijdens de schetssessie getoonde ontwerp voor de woning met twee geschakelde zadeldaken in de lengterichting van het perceel voldoet goed aan de hier gewenste eenvoudige en landelijke uitstraling.
- Materiaal: hout of een donkere steen en keramische dakpannen.

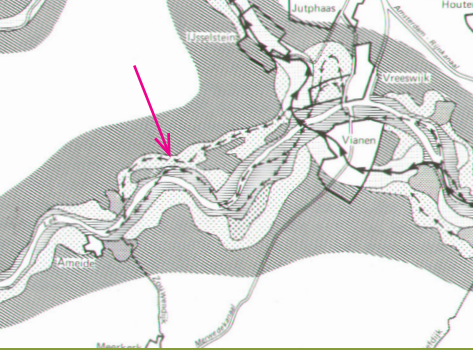


PROJECT

Datum:
Locatie:
Opdrachtgever:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Landschappelijk inpassen van de ruimte-voor-ruimte woning

December 2016
Lopikerweg oost 98
familie de Gier
Jaco de Jong, Verstoep Bouwadvies
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



V.l.n.r. kaart 1890, luchtfoto 1950, luchtfoto 2013. Het gebied kent van oudsher, maar ook nu nog, meer bebossing en boomgaarden dan de meer noordelijk gelegen delen van de Lopikerwaard. De Achterkade ligt op de grens naar de weidse waard. Deze verschillen zijn terug te herleiden uit de bodem.



Door de niet-streekeigen beplanting te vervangen door streekeigen landschapselement wordt de sfeer van het erf en het lint landschappelijker.



Zone bebouwingslint met bosvlakken en boomgaarden tot aan de Achterkade



Meer groen zorgt voor een beter evenwicht in het erfsilhouet.



Een positieve impuls zal uitgaan van het weghalen van bebouwing en overbodige verharding; 'ontstenen' van dit erf.



De Achterkade is de duidelijke grens tussen dit gebied en weidse waard.



Beplanting en bebouwing komen beter in balans. Schuur v.d. buur wordt beter landschappelijk ingepast. Bosvlakken en boomgaarden tot aan de Achterkade. Meer groene oever, al dan niet met wilgentenen versterkt.

Opgave:

Een landschappelijke inpassing plus een kwaliteitsverbetering ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woning ter compensatie van het slopen van de oude varkensschuren. Door deze kwaliteitsverbetering kan er afgeweken worden van de minimale sloopeis van 1000m2 uit de PRV.

Kwaliteiten van het landschap:

Het gebied van Lopikerkapel, Batuwepolder en de Graafpolder heeft duidelijk andere landschapskenmerken dan rest van de Lopikerwaard. De verkaveling wijkt van het de strakke maatvoering af en de kavelrichting draait met de Lek en de Enge IJssel mee. Deze landschapskenmerken geven tevens een ander ruimtelijke opbouw van het landschap. Het gebied kent van oudsher, maar ook nu nog, meer bebossing en boomgaarden. Deze landschappelijk kenmerken zijn terug te leiden uit de bodem. Het gebied ligt op een oeverafzetting (afzetting Tiel II). Deze afzetting is afkomstig uit de meandergordel 'Hagesteinse stroomrug' die na de Romeinse tijd doorbroken is en het opgewoelde materiaal is hier opnieuw gesedimenteerd. De Achterkade ligt op de grens naar het open en weidse komklei (op veen) gebied. Deze grens is ruimtelijk goed te ervaren.

Kwaliteiten op het erf:

- De groene grasoevers (zonder beschoeiingen) zijn erg waardevol voor het landelijke karakter van het gebied.
- De streekeigen beplanting op het erf zoals de wilgen langs de waterkant.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het saneren van de oude (asbesthoudende) varkensstallen.
- Het erfsilhouet weer in balans brengen door het erf te vergroenen waardoor de verhouding tussen bebouwing en beplanting in evenwicht is.
- De grote schuur van de burens wordt door de nieuwe fruitgaard (deels) aan het zicht onttrokken.
- Door het terugbrengen van bosvlakken en boomgaarden in dit type landschap wordt de identiteit van het landschap weer beter beleefbaar.
- Beschoeiingen bij onderhoud/vervanging omvormen tot groene, natuurlijke oevers als dan niet verstevigd met wilgentenen)
- Door de niet-streekeigen beplanting op het voorerf/tuin in de loop der tijd te vervangen door streekeigen beplanting wordt de sfeer van het erf landschappelijker. Deze 'verlandschappelijking' draagt bij aan het agrarische karakter van het bebouwingslint (bv. de laurierkershaag vervangen door een meidoornhaag of veldesdoorn. Voor uitgebreider advies kunt u contact opnemen met Kees de Leeuw van de gemeente Lopik).

Aandachtspunten uit de schetssessie:

- Een mogelijk discussiepunt is de locatie van de 'tweedelijns' woning, relatief ver naar achteren gelegen, buiten de gebruikelijke zone voor woonbebouwing. Wij vinden dat de woning op deze locatie goed landschappelijk inpasbaar is. Het bebouwingslint heeft een sterke meandering door het landschap. Hierdoor slingert de bandbreedte van het bebouwingslint mee. De woning blijft nog binnen de bandbreedte van het bebouwingslint.
- Wij geven de voorkeur aan het bouwen op de ingetekende locatie in plaats van bouwen dichtbij de bestaande woning, omdat door de smalle verkaveling een stenige uitstraling van een groot deel van het perceel in stand gehouden wordt. Door de woning juist meer naar achteren te plaatsen, ontstaat er ruimte voor een weide met fruit- en/of notenbomen. Hierdoor komt het erfsilhouet, de afwisseling van bebouwing en groen, meer in evenwicht. Door de boomgaard wordt de hard, lange wand van de schuur van de burens door beplanting aan het zicht onttrokken.
- Het perceel aan de oostzijde is een bedrijf met (mogelijke)geluidshinder. Uit akoestisch onderzoek moet blijken of dit plan geen onevenredige belemmeringen opwerpt voor dat bedrijf. Het kan nodig zijn om met de situering of geluidwerende maatregelen een aanvaardbare situatie te creëren. Deze geluidwerende maatregelen worden met name in het gebouw zelf opgenomen.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



MOOISTICHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34