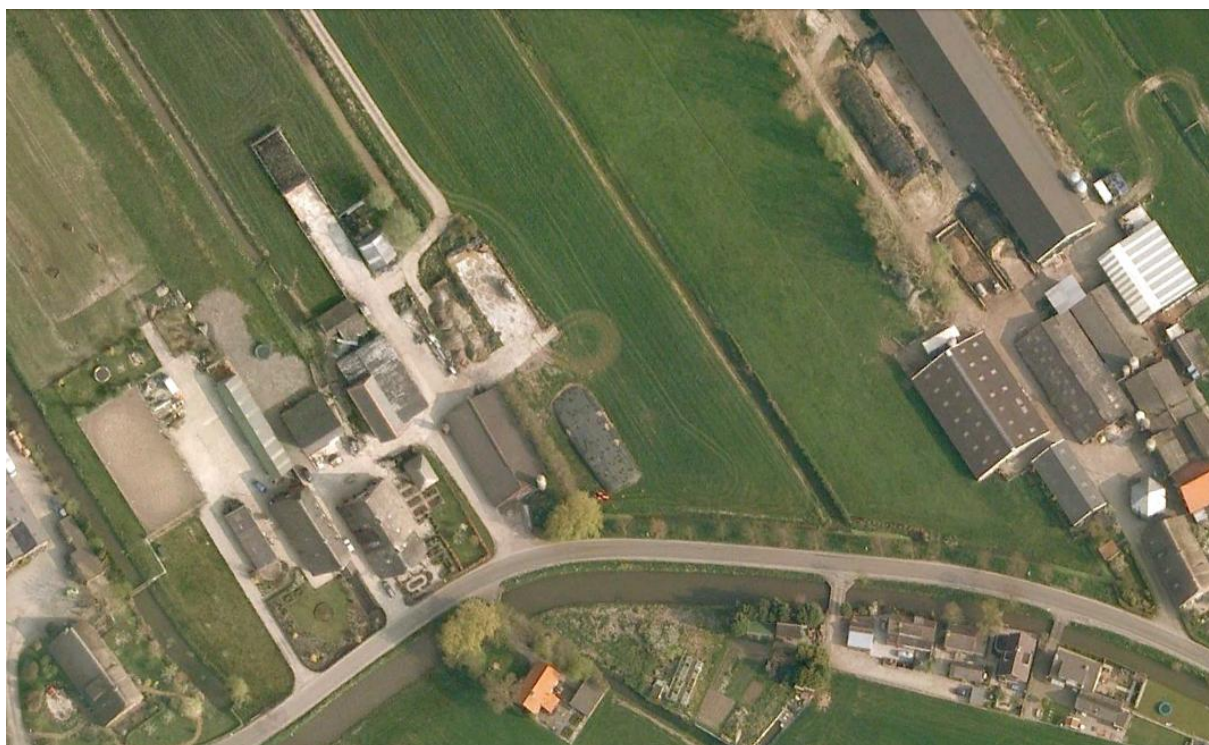


Inpassing nieuwe stal Lopikerweg Oost 130A,
Lopikerkapel
Gemeente Lopik



Plaatsingsadvies nieuwe stal

januari 2013

Inpassing nieuwe stal Lopikerweg Oost 130 A Lopijkerkapel

Initiatiefnemer: Dhr J. van Beek

Gemeente ambtenaar: Dhr J. Broeke

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

Plaatsingsadvies nieuwe stal

januari 2013

Opgave

Aanleiding

De eigenaar wil een nieuwe stal bouwen en zijn bedrijf uitbreiden. Het plan is daarbij om het bestaande bedrijf, dat zich aan twee zijden van de weg bevindt, te splitsen. In de toekomst wordt dan het perceel naast Lopikerweg 130 uitsluitend voor veehouderij gebruiken.

De heer Van Beek heeft in 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de nieuwe stal te bouwen op het perceel Lopikerweg Oost 130 a, direct naast en schuin achter de monumentale boerderij Lopikerweg Oost 130.

Om het bouwplan te realiseren blijkt een aanpassing en vergroting van het bouwblok noodzakelijk. De gemeente Lopik is bereid om hieraan haar medewerking te verlenen. In de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan wordt het bouwblok verdiept en verbreed. De zijdelingse begrenzing van het huidige bouwblok valt samen met de aanwezige kavelsloten. Wens is om het bouwblok aan de oostzijde te verbreden, tot halverwege de naastgelegen kavel.

De welstandscommissie van de gemeente Lopik heeft in 2012 een positief advies uitgebracht met betrekking tot het bouwplan van de nieuwe stal.

De bewoners en eigenaars van de monumentale boerderij nr. 130 hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de nieuwe stal op deze locatie, direct gesitueerd langs de linker perceelsloot. Zij stellen voor om de nieuwe stal zo oostelijk mogelijk te situeren en geven daarbij de suggestie om het bouwblok verder te verbreden dan nu voorgesteld.

Aan ons is nu door de gemeente de vraag gesteld op welke locatie de nieuwe stal zich het best voegt in het omringende landschap. Daarbij is concreet de vraag voorgelegd wat ons oordeel is, gezien op basis van de ruimtelijke kwaliteit in dit landschap, met betrekking tot een verdere verbreding van het bouwblok.

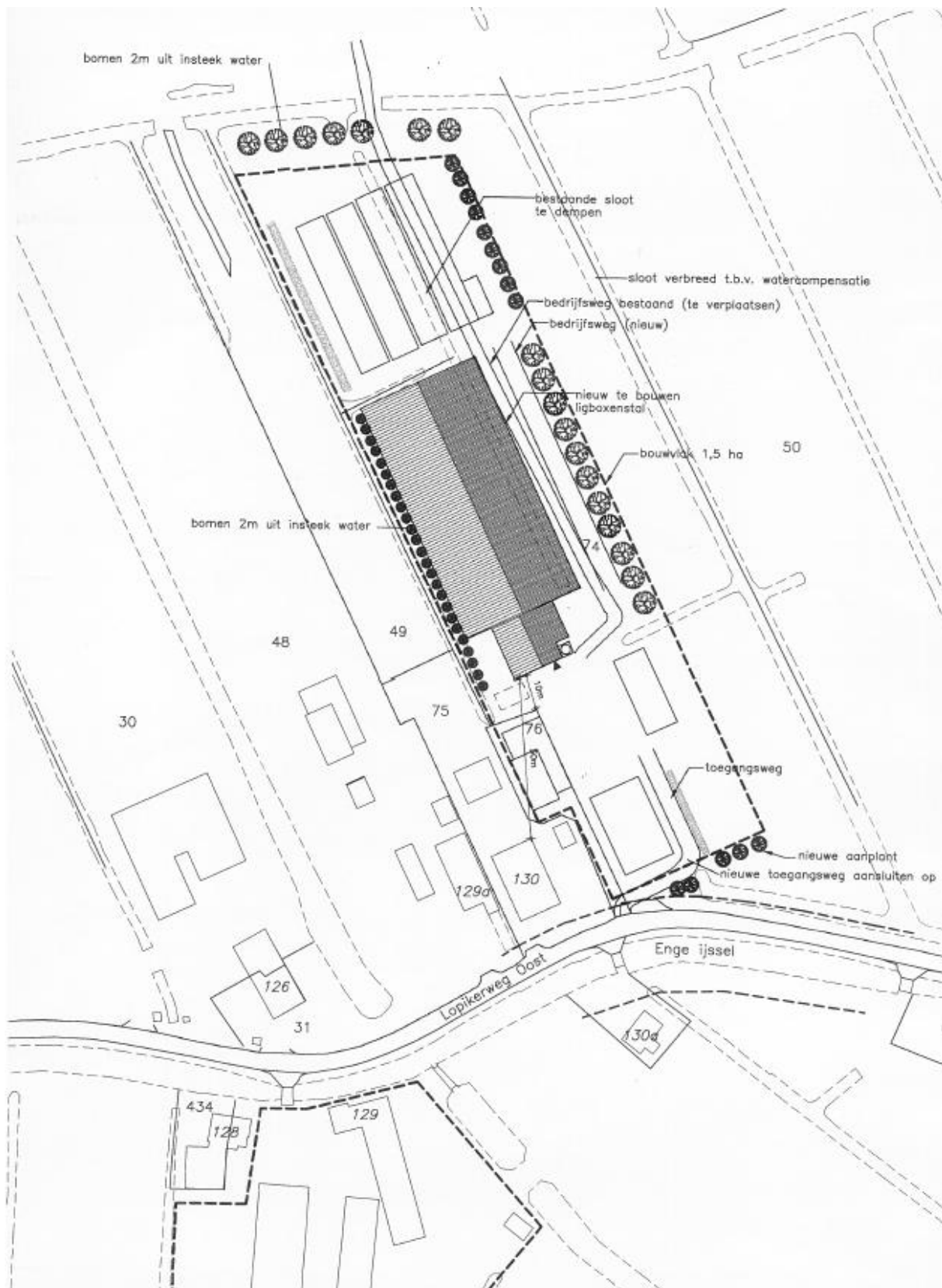
Doel

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. 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.

Dit plaatsingsadvies wil de mogelijkheden bezien om binnen dit kader zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van de burens en tegelijkertijd recht te doen aan ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Ingediend voorstel:



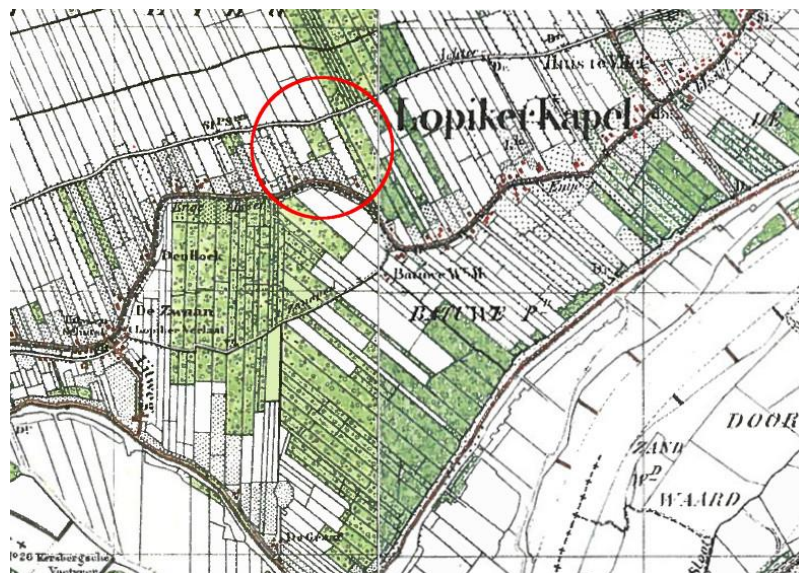
Beleidskaders en kwaliteitsgidsen

Structuurvisie

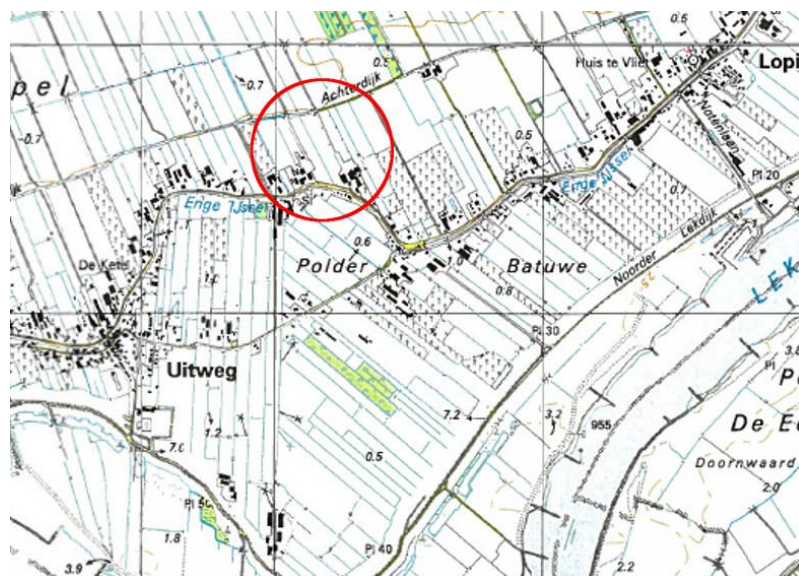
In de nieuwe structuurvisie van de provincie Utrecht wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgids voor het Utrechts Landschap beschrijft de bestaande kwaliteiten en de manieren waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Voor de Lekzone en de Lopikerwaard is het gebiedskatern 'Groene Hart' het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Lopikerwaard

Beschrijving van het gebied en van gebiedseigen kenmerken en daarmee criteria voor de kwaliteit zijn te vinden in onder andere 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 uit 1916



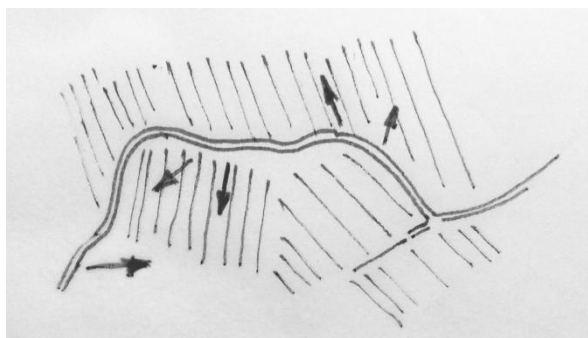
en in de topografische atlas (2003)



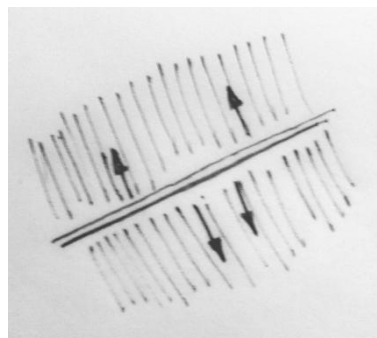
de oorspronkelijke boerderij op nr. 130, verderop de bestaande ligboxenstal dicht langs de weg op nr. 130a



het doorzicht op het open landschap (schuin) in het verlengde van de Lopikerweg Oost, rechts van het bedrijfsperceel 130a



wisselende doorzichten vanaf de bochtige weg langs de Enge IJssel



ter vergelijking: het lint bij Polsbroek

Situatie

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie

Het perceel 130 a behoorde oorspronkelijk bij de boerderij op nr. 130. Op een gegeven moment is de boerderij als rijksmonument met een relatief smalle strook grond erachter afgesplitst van de overige agrarische bebouwing en het land.

De bestaande agrarische bebouwing op dit perceel is zodanig gesitueerd dat nog goed herkenbaar is hoe deze onderdeel uitmaakte van het erf van de historische boerderij. Vanaf de openbare weg gezien is niet direct zichtbaar dat er sprake is van een gesplitst erf, waarbij de boerderij als burgerwoning is afgesplitst van de agrarische bebouwing.

De - overigens fraai gerestaureerde - boerderij ligt prominent in een bocht van de weg. De huidige schuren en stallen zijn er omheen en erachter gesitueerd en tussen deze groepering van gebouwen en het volgende perceel ten oosten ervan is er sprake van een voor deze omgeving relatief breed doorzicht. De doorzichten hebben in dit deelgebied van de Lopikerwaard een bijzondere ruimtelijke betekenis. De ontginningsbasis is namelijk geen rechte lijn maar volgt de loop van een slingerend veenriviertje (de Enge IJssel). Bochten in de weg zorgen voor wisselende doorzichten en een sterke dynamiek. Men kijkt veel vaker overhoeks, of zelfs in de richting van de weg (dus niet alleen dwars op de weg) diep het landschap in.

kwaliteiten landschap, erf en bebouwing

- Door de bocht in de weg is de oude boerderij en het ernaast gelegen open slagenlandschap juist op deze locatie goed ervaarbaar. Ook aan de zuidzijde is er sprake van een grote openheid
- In de directe omgeving zorgt de begroeiing (onder andere fruitbomen, wilgen en eiken, hagen) voor een specifieke 'intieme' sfeer rondom het buurtje Batuwe. Ook de boomgroepen langs de weg rondom dit erf dragen daaraan bij. Hierdoor wordt ook de beleving van het contrast tussen de besloten weg (In de kwaliteitsgids van de provincie 'zone' genoemd) en de doorzichten op het landschap van de waard (In kwaliteitsgids 'veld' genoemd) versterkt.
- Schuin achter de boerderij op nr. 130, maar op het erf van 130a staat een wat verwaarloosde maar karakteristieke schuur.

dissonanten landschap, erf en bebouwing

- De kwaliteit van het bestaande bebouwingsbeeld ter plaatse wordt in negatieve zin bepaald door de ver naar voren gesitueerde ligboxenstal. De voorgevelrooilijn valt samen met de voorgevelrooilijn van de oude boerderij er direct naast.
- Dit erf heeft, in tegenstelling tot veel andere erven een ontwikkeling doorgemaakt waarin de bebouwing zich enigszins verspreid en in de breedte heeft ontwikkeld.
- Het voorerf van deze stal toont rommelig, inclusief de tegen de voorgevel geplaatste silo.
- Het open doorzicht wordt voor een belangrijk deel belemmerd door aanwezige kuilgrashopen afgedekt met zwart landbouwplastic. Een doorzicht tussen de ligboxenstal en de karakteristieke schuur wordt afgesloten door een uitbouw van deze schuur.



aanzicht vanaf de Lopikerweg Oost



de ligboxenstal dicht op de weg



karacteristieke schuur op voormalige achtererf



een aanbouw aan deze schuur sluit het doorzicht af



de sloot rechts waarvan de nieuwe stal is gepland



compact gegroepeerde oude erfbebauwing

*bosje/struikgewas
langs de sloot in
het midden van
het huidige
doorzicht*



Advies

landschap

Kenmerkend voor dit copelandschap zijn de boerderijlinten die min of meer dwars op de verkavelingsrichting door het slagenlandschap heen lopen. Boerderij-erven worden afgewisseld met open doorzichten. Op deze locatie is dat nog goed herkenbaar aanwezig. Er is nog sprake van een redelijk samenhangende bebouwing rondom de oude boerderij, met daarop aansluitend een flinke maat van open doorzicht. Dit gegeven dient, gezien de onderkende kwaliteiten, zoveel mogelijk behouden te blijven en uitgangspunt te zijn bij de definitieve locatie voor de nieuwe stal.

erf en bebouwing

Het aanwezige doorzicht is van grote waarde in het totaalbeeld langs de Lopikerweg Oost. De opzet van de bestaande agrarische bebouwing geeft globaal gesproken de indruk van één erf omdat de gebouwen gegroepeerd zijn nabij de oorspronkelijke boerderij. We achten het van belang dat dit beeld vanaf de openbare weg niet wezenlijk zal veranderen. Vanuit dat perspectief gezien heeft de eerst aangevraagde situering van de stal ruimtelijk duidelijk de voorkeur.

Omdat het erf echter gesplitst is, met een verspringende, bajonetvormige perceelsgrens, kunnen we ons de bezwaren van de bewoners van nr. 130 wel voorstellen. Vanuit hun perspectief komt de nieuwe stal dusdanig dichtbij dat het hun uitzicht naar achteren zal domineren.

We hebben vervolgens vanuit de landschappelijke kwaliteiten gezien echter grote bezwaren tegen verplaatsing van de stal tot op de perceelsgrens aan de oostkant. Het thans aanwezige doorzicht wordt ons inziens dan teveel bebouwd. Verhoudingsgewijs zal het bebouwingsbeeld van het agrarisch erf bovendien te zeer verbreed worden.

Verplaatsing van de stal naar de oostelijke grens van het nu voorgestelde bouwblok achten wij een aanvaardbaar alternatief. Dit betekent concreet dat de stal 20 meter in oostelijke richting opschuift. We adviseren vervolgens om de sloot op de westelijke erfgrans te verbreden en deze van een bomenrij te laten voorzien, bijvoorbeeld knotwilgen. De benodigde bedrijfsweg naar achteren zal in deze open zone ten westen van de nieuwe stal in het verlengde van de huidige erfontsluiting komen. Hiermee ontstaat er op dit erf een zichtlijn naar het achterland. Een tweede bedrijfsweg kan het beste worden ingepast ten oosten van de bestaande rundveestal. Geadviseerd wordt extra aandacht te besteden aan de inrichting van het voorerf/de oprit om een te grootschalig/versteend beeld hiervan te voorkomen.

De in het oorspronkelijke voorstel aangegeven bomenrij aan de oostzijde van de stal kan ons inziens goed verschoven worden tot aan de sloot die de oostelijke begrenzing van dit perceel vormt. We adviseren daarbij om e.e.a. af te stemmen met het oostelijke buurperceel. De nu aanwezige dichte struikbeplanting meer vooraan op deze perceelsgrens wordt als minder passend in dit open landschap beoordeeld. Deze begeleidt de sloot weliswaar, maar is daar zeer dicht op geplaatst en vernauwt het doorzicht.

Schuin achter de bestaande ligboxenstal is op korte afstand van de boerderij, ter plaatse van de bajonetvormige erfgrans nog een oude gemetselde schuur aanwezig met een forse, flauw aangekapt aanbouw. Deze aanbouw vormt door zijn afmetingen en materiaalgebruik een detonerende toevoeging. We adviseren om meerdere redenen deze oude schuur te behouden en te renoveren. Daarbij is het wel gewenst om de genoemde aanbouw te verwijderen. Deze schuur vormt een belangrijk restant van oudere bebouwing als schakel naar de oude boerderij en zorgt tegelijkertijd voor een goede visuele afscherming tussen de particulier bewoonde boerderij met erf enerzijds en het volop functionerende agrarische erf anderzijds.

