

Erftransformatie Noordzijdseweg 233-233a
in combinatie met perceel Zuidzijdseweg 196,
Polsbroek
Gemeente Lopik



Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

concept april 2012
versie 4, d.d. 26 april 2012

Erfttransformatie Noordzijdseweg 233-233a
in combinatie met perceel Zuidzijdseweg 196,
Polsbroek

Initiatiefnemer: de heer B. Oskam en de heer A.T. van der Vlist
Gemeente ambtenaar: de heer 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

Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

april 2012

De Opgave

Aanleiding

De heer Oskam, woonachtig Noordzijdseweg 235, heeft jarenlang op het adres Noordzijdseweg 233 een bakkerij gehad. Onlangs heeft hij ook het eigendom verworven van de woning Noordzijdseweg 233a. Deze woning bevindt zich onder één kap met de genoemde bakkerij (met woning).

De heer Oskam wil het perceel verregaand transformeren door de twee woningen 233 en 233a en de bakkerij te slopen om hier één woning met groot bijgebouw terug te bouwen.

De heer Van der Vlist is agrariër en is woonachtig in de als karakteristiek te noemen boerderij Noordzijdseweg 211. De bij de boerderij behorende bedrijfsbebouwing, met name een ligboxenstal en een (oudere) jongveeschuur, is aan de overzijde gesitueerd op het adres Zuidzijdseweg 196.

De heer van der Vlist heeft in het verleden toestemming gevraagd om een bedrijfswoning te bouwen op het Perceel Zuidzijdseweg 196. Deze aanvraag is indertijd geweigerd.

De heren Oskam en Van der Vlist stellen nu voor dat het recht om één van de twee op locatie Noordzijdseweg 233/233a te bouwen woningen overgaat naar het bedrijfsperceel Zuidzijdseweg 196.

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.

De gemeente vraagt naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van het planvoorstel, mede om een strijdigheid met het huidige bestemmingsplan te verantwoorden. Daarbij staat de gemeente een integrale benadering voor. Er wordt gekeken naar een logische positionering van de bouwwerken op het perceel, passende beplanting en een goede inbedding van het erf in de omgeving.

Deze notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden is een leidraad bij het verder ontwikkelen en inpassen van de beide bouwplannen. Daarbij wordt opgemerkt dat de beide plannen als een samenhangende eenheid worden beschouwd.

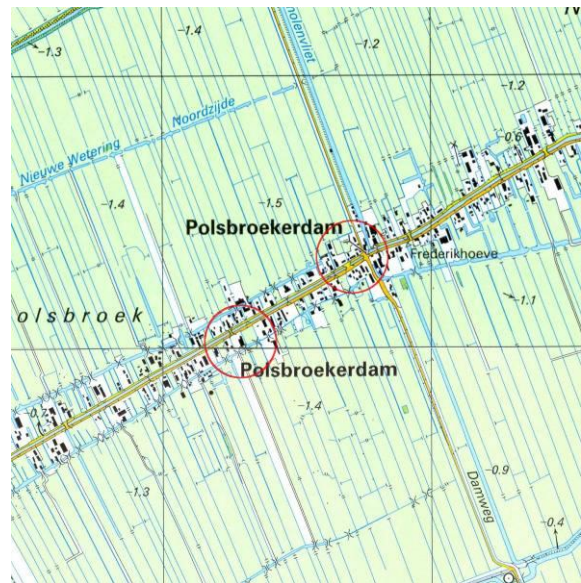
Beleidskaders en kwaliteitsgidsen

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 beide plannen 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 twee locaties op de historische kaart en in de topografische atlas (2003)



straatbeeld bakkerij met belendingen



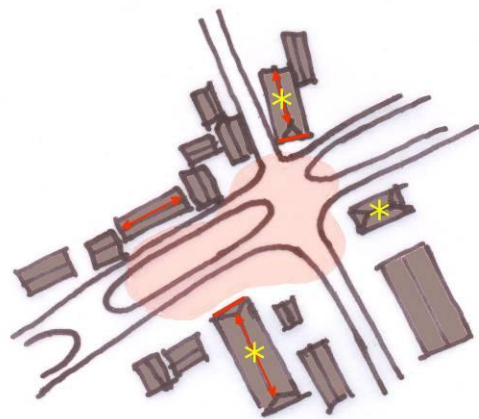
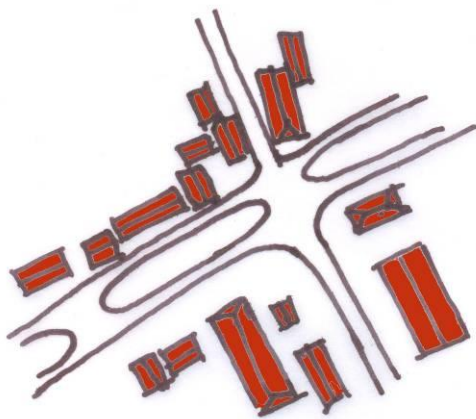
achterzijde bebouwing Rook en Oskam



achterzijde bestaande bakkerij
belending



achterzijde bestaande bakkerij met



Schetsje bestaande verdichting rond het kruispunt van de Benschopperwetering met de Damweg. Enkele markante gebouwen bepalen de ruimte en versterken de enigszins dorpse sfeer.

Situatie

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie

Noordzijdseweg 233 en 233a

Het betreffende bouwblokje bevindt zich vrijwel geheel aan het eind van het bebouwingslint van Polsbroek in de bebouwde kom van Polsbroekerdam, op korte afstand van de kruising van het dubbele boerderijenlint Polsbroek/Benschop met de Damweg. De Damweg is eeuwenlang de enige noord-zuidverbinding geweest in de Lopikerwaard. De Damweg vormde van oudsher de gemeentegrens tussen de voormalige gemeentes Polsbroek en Benschop.

Polsbroekerdam heeft als het ware altijd als een soort 'tussenstation' gefunctioneerd tussen enerzijds de dorpskernen van Polsbroek en Benschop en anderzijds tussen Lopik en Oudewater. Er is dan ook enige vorm van centrumontwikkeling te constateren. Naast de bakkerij van Oskam zijn er in het verleden nog enkele winkels geweest. Overigens is er op oude kaarten geen duidelijke extra verdichting overeenkomstig enige herkenbare centrumontwikkeling waarneembaar, met uitzondering van bebouwing direct aan de Damweg. De meest opvallende bebouwingselementen worden thans gevormd door de (helaas thans leegstaande) horecagelegenheid 'Het Wapen van Benschop' die de noord-oosthoek van de kruising markeert, en de forse boerderij met mansardekap uit de jaren '30 van de vorige eeuw daar schuin tegenover. Daarnaast vormen de als kantoor in gebruik zijnde villa uit de jaren '30 op de zuidoosthoek met de Damweg en het betreffende blokje van Oskam opvallende en afwijkende elementen in het lint die de oude kruising van wegen mede markeren.

Het betreffende bouwblokje wordt gevormd door (van oorsprong) één bouwlaag met een mansardekap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Door zijn afmetingen en situering wijkt dit blokje af van de algemeen aanwezige bebouwingskarakteristiek in dit lint waarbij bouwmassa's in principe in de richting van het copelandschap zijn georiënteerd. Ondanks dit negatief te waarden effect, geeft het door zijn situering ook enige 'dorpse intimiteit' ter plaatse. Direct achter de woningen bevinden zich diverse bijgebouwen.

bijzonderheden bebouwing

- Het complex ligt op zeer korte afstand met de kruising Damweg. Komend vanuit de richting Oudewater over de Damweg kan men de bebouwing vanaf de achterzijde zien liggen;
- De bebouwing rondom de kruising met de Damweg wordt met name gedomineerd door 'het Wapen van Benschop' enerzijds en de boerderij 'Soli Deo Gloria' anderzijds. Ook de kantoorvilla op de zuidoost hoek en de bestaande bebouwing op de locatie Oskam benadrukken de zeer bescheiden kernvorming rondom de kruising met de Damweg.

dissonanten erf en bebouwing

- Het perceel is over de gehele breedte vrijwel dichtgebouwd. Er is geen sprake van doorzicht naar achteren;
- Met name aan de linkerzijde (de oorspronkelijke bakkerij) loopt erfverharding tot de voorgevel;

- Het beeld oogt gezien vanaf de Damweg, komend vanuit het noorden als enigszins rommelig. Ook vanaf daar gezien is het geheel dichtgebouwd.



karakteristieke schuur / jongveestal



aanzicht vanaf de weg



bestaande stal



sterk verhard erf; zicht naar het landschap



boerderij Noordzijdseweg 211



opslag kuilvoer aan de weg

Analyse oorspronkelijke en huidige situatie

Zuidzijdseweg 196

Het perceel Zuidzijdseweg 196 heeft een in belangrijke mate verhard oppervlak en presenteert zich aan de voorzijde voornamelijk door de aanwezigheid van kuilgras. Feitelijk is er sprake van een wat merkwaardige situatie: er bevinden zich agrarische bedrijfsgebouwen op dit perceel, die als het ware 'verweesd' zonder boerderij/hoofdwoning zijn gesitueerd. Juist op de locatie waar je de woning zou verwachten ligt het kuilgras, ingepakt in zwart plastic. Het perceel heeft twee erfinritten en is voorts nauwelijks voorzien van beplanting

bijzonderheden bebouwing

- Het perceel ligt in het lange boerderijlint aan de zuidzijde van de Benschopper wetering. Het als bijzonder karakteristiek te noemen dubbele boerderijlint bevindt zich halverwege de Lopikerwaard tussen IJsselstein enerzijds en de dorpskern Polsbroek anderzijds.
- Op het perceel bevindt zich nog een oudere karakteristieke gemetselde schuur, die zich overigens bouwkundig gezien in zeer matige staat bevindt.
- Aan weersijden lopen de sloten nog door tot aan de weg

dissonanten erf en bebouwing

- Vrijwel het gehele perceel is verhard met betonklinkers.
- Aan de voorzijde wordt het perceel gedomineerd door de aanwezigheid van in zwart plastic verpakt kuilgras. Dit kuilgras ligt momenteel zelfs door de voorgevelrooilijn van belendende bebouwing heen.
- De bedrijfsbebouwing oogt door het ontbreken van een herkenbare hoofdmassa vooraan op het erf als een willekeurige invulling in het lint.

Erfadvies

Nieuwe kwaliteiten/richtlijnen

Noordzijdseweg 233/233a

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.

Dit kan bereikt worden door de bestaande bebouwing te amoveren en te laten vervangen door één nieuwe hoofdmassa van in dit geval 750 m³.

Mede gezien de hierboven omschreven karakterisering van de bebouwing rondom de kruising met de Damweg is het van belang dat de vrijkomende locatie met een herkenbare, relatief forse bouwmassa wordt ingevuld.

Erf

Het is wenselijk om de nieuwe woning enerzijds min of meer in de rooilijn van de belendingen te plaatsen, wellicht enigszins teruggeplaatst. Voorkomen moet daarbij wel worden dat er te grote sprong in de rooilijn ten opzichte van de linker belending (nr. 231) wordt gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat de rechter zijgevel van de linker belending teveel de voorruimte van de nieuwe woning gaat bepalen. Anderzijds dient de woning dusdanig te worden geplaatst dat er voldoende afstand links en rechts overblijft, met aan weerszijden een doorzicht tussen de woningen naar het achterland. Dit vergroot de transparantie en sluit aan bij de in de omgeving gebruikelijke indeling van (agrarische) percelen. Er is ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen indien er enerzijds doorzicht naar het achterland wordt gecreëerd en anderzijds een te waarderen aanzicht van bebouwing vanaf de Damweg.

Op zorgvuldige wijze dient vervolgens het eventueel gewenste bijgebouw in de tweede lijn te worden geplaatst, waarbij de voorkeur er duidelijk naar uit gaat om deze aan de noordoostzijde van het perceel richting de meer geconcentreerde bebouwing langs de Damweg te plaatsen. Uitgangspunt moet zijn dat er een invulling plaats vindt ter versterking van het lint.

Verder is het wenselijk streekeigen erfbeplanting als erfafscheidingen zowel links als rechts toe te passen.

Erfafscheidingen in de vorm van windsingels in streekeigen beplanting (els, es, wilg) kunnen in de tweede lijn eventueel aangevuld met gedeeltes, beperkt van lengte in de vorm van een open constructie of hekwerk als groendrager voorzien van groenblijvende klimbeplanting, daar waar het wenselijk is om een gedeelte van het erf meer privacy te geven.

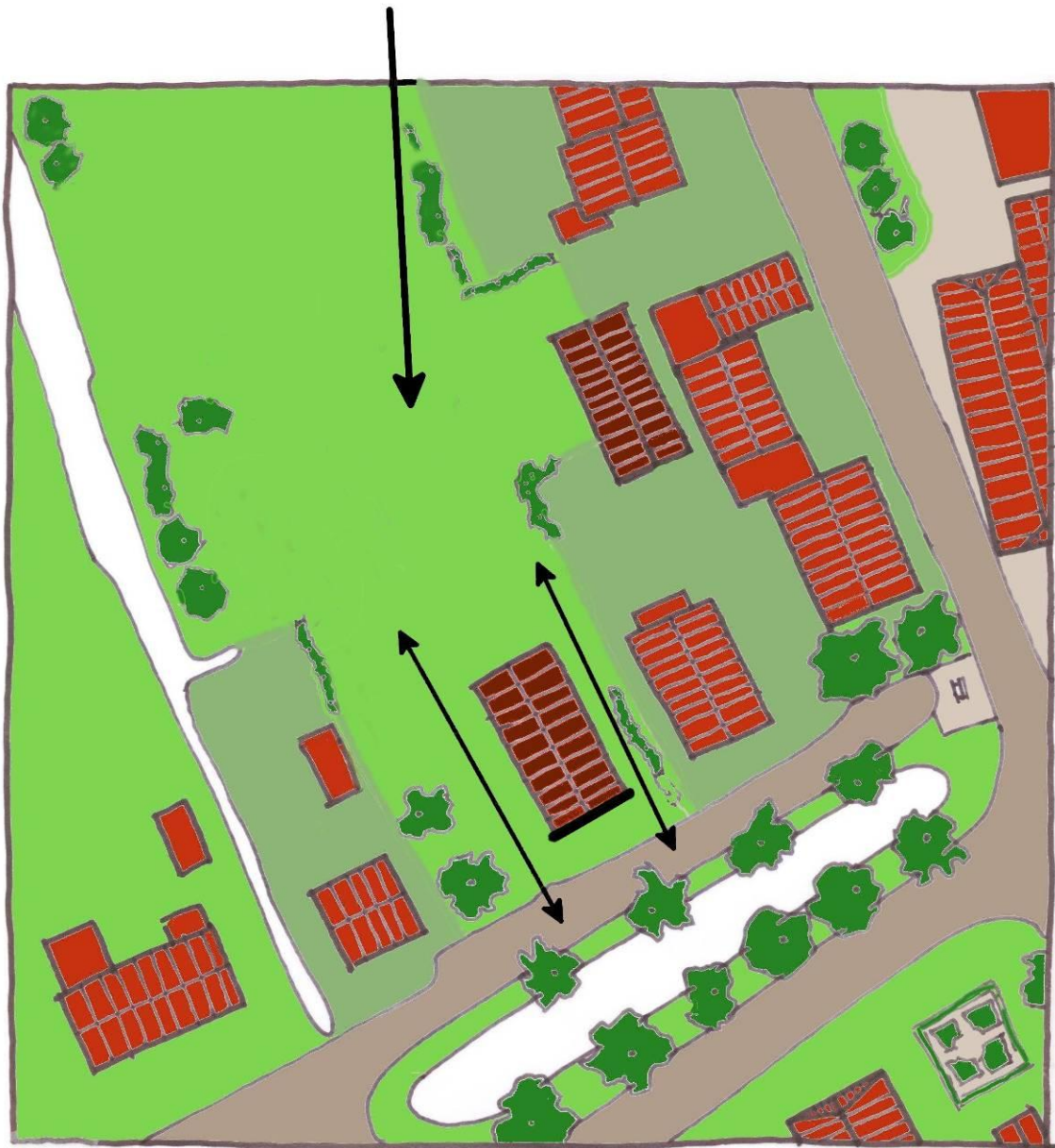
Bebouwing

Zoals hiervoor gesteld dient de woning niet te veel uit de bestaande rooilijn, en daarmee uit het bebouwingslint naar achteren te springen.

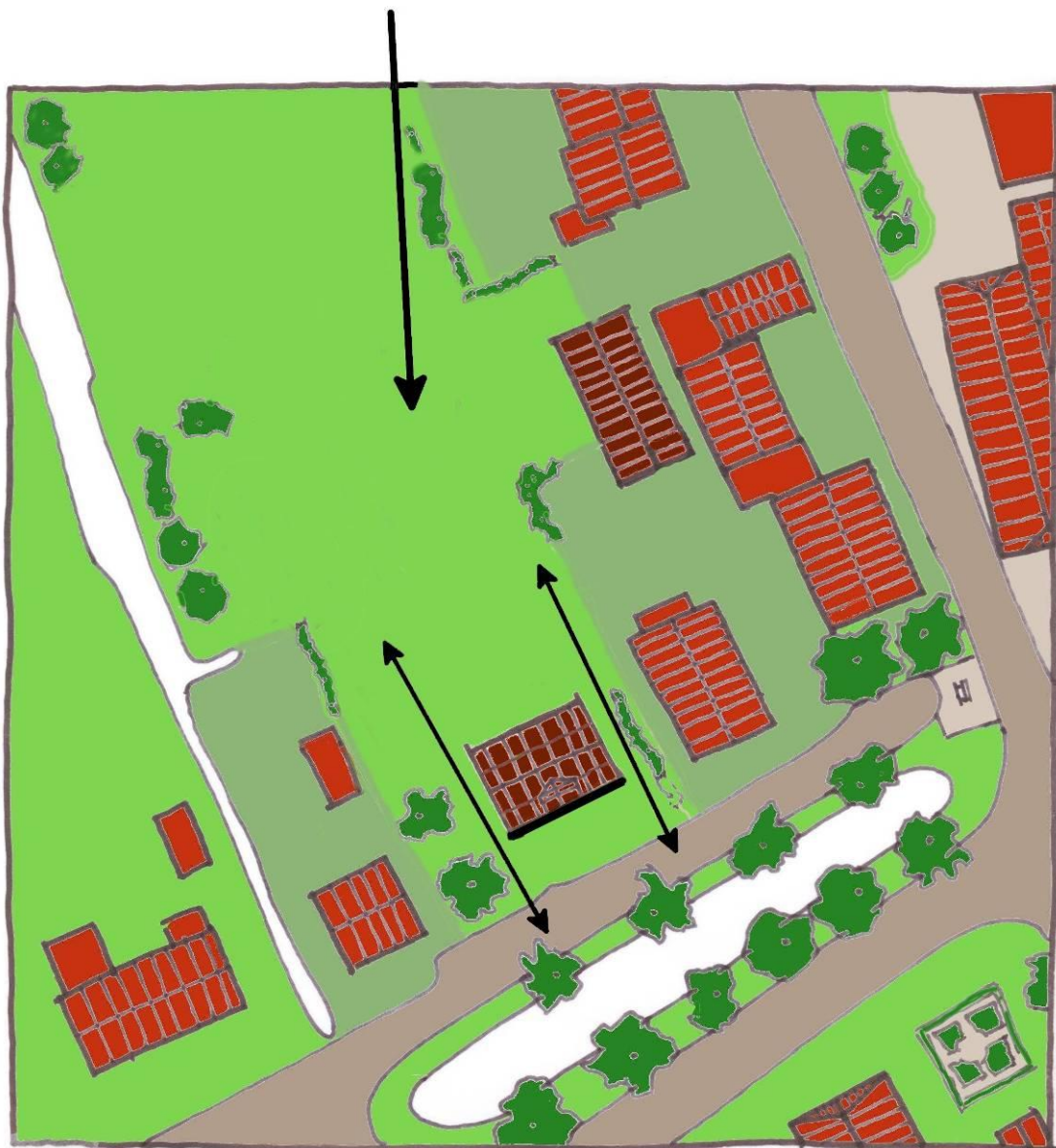
Mede gezien de op korte afstand gesitueerde bouwmassa's van 'het Wapen van Benschop' en de tegenover gesitueerde boerderij 'Soli Deo Gloria', en gezien het feit dat het brede bestaande complex wordt vervangen door één woning, is in het kader van extra kwaliteit een relatief forse massa (750 m³) goed denkbaar. Juist gezien de eerdere beschrijving mag

de nieuwbouwwoning ons inziens een voorname plaats innemen. Dat kan door middel van een traditionele boerderijmassa van één a anderhalve bouwlaag met (zadel)kap in de richting van het copenlandschap, met een voorname voorgevel. Hier lijkt echter ook een meer 'dorpse villa', een blokvormige bouwmassa van anderhalve bouwlaag met een traditionele eenduidige kap mogelijk. Gedacht wordt hierbij aan bepaalde type villa's ('rentenierwoning') die in de loop van de vorige eeuw in het lint zijn verschenen. Nadrukkelijk wordt niet gedacht aan een 'notariswoning' of een 'Gooise villa'. Mede gezien de sanering van een groot aantal vierkante meters bijgebouw lijkt ook een groter bijgebouw dan 50 m² goed mogelijk, mits deze werkelijk als agrarische schuur passend in het landschap schuur wordt vormgegeven. Het lijkt goed mogelijk om het bestaande bijgebouw achter de woning nr 235 te slopen en onder één dak te combineren met een nieuw te bouwen bijgebouw direct achter de perceelsgrens van 233 met 235.

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



opzet, beplanting en zichtlijnen



alternatief: dorpse villa



referentiebeelden rentenierwoning / dorpse villa

Zuidzijdseweg 196

Landschap

Er is hier sprake van doorzicht naar het achterliggende landschap. Naar ons oordeel dient dat zoveel mogelijk te worden behouden. Gezien de positionering van het perceel in een lange reeks van boerderijen en gezien de aanwezige agrarische bijgebouwen, is er ons inziens behoefte aan een duidelijk herkenbare boerderijachtige hoofdmassa. Ook hier is vanuit het landschap gezien nadrukkelijk behoefte aan een forsere woning van (750 m³), mits passend gesitueerd op het erf en in de rooilijn van de belendende boerderijen.

Erf

Volgens het bestemmingsplan loopt het bouwblok tot over de achterwetering. De achterwetering ligt overigens op relatief korte afstand van de weg. De heer Van der Vlist is voornemens een nieuwe ligboxenstal op het perceel achter de achterwetering te bouwen. Daarbij lijkt het gewenst om deze nieuwe stal recht achter de bestaande stal te situeren. Ook het kuilgras zal naar achteren worden verplaatst. Midden vooraan op het erf ontstaat er dan ruimte voor de nieuwe woning. Deze woning dient min of meer in de rooilijn van de (directe) belendingen te worden gesitueerd. Vervolgens wordt uitgegaan van een eenvoudige hoofdmassa van een bouwlaag met zadeldak in de lengterichting van het perceel.

De nadrukkelijk aanwezige erfverharding dient rondom en voor de nieuwe woning zoveel mogelijk verwijderd te worden. Een van beide erfinritten zal met name bedoeld zijn voor de woning. Eventuele verharding rondom de woning kan door middel van meer streekeigen bestratingmateriaal worden gerealiseerd, grind of gebakken klinkers.

De woning dient dusdanig op het erf te worden gepositioneerd dat er doorzicht gehandhaafd blijft naar het achterland. Dit wordt gerealiseerd als er samenhang is tussen de plaatsing van de nieuwe woning en de bestaande bebouwing.

Het wenselijk om streekeigen erfbeplanting als erfafscheidingen zowel links als rechts toe te passen. Er kan verder kwaliteitswinst worden behaald indien aan de voorzijde tussen de beide inritten de oorspronkelijke scheidingssloot tussen erf en weg weer wordt aangebracht. Voorts is het van belang dat de 'bedrijfsinrit' die recht tegenover de brug over de wetering ligt nadrukkelijk door middel van beplanting (één of twee bomen) wordt gemarkeerd. De daarop aansluitende verharding naar achteren kan begeleid worden door een aan te planten bomenrij.

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 of hekwerk als groendrager voorzien van groenblijvende klimbeplanting, daar waar het wenselijk is om een gedeelte van het erf meer privacy te geven.

Bebouwing

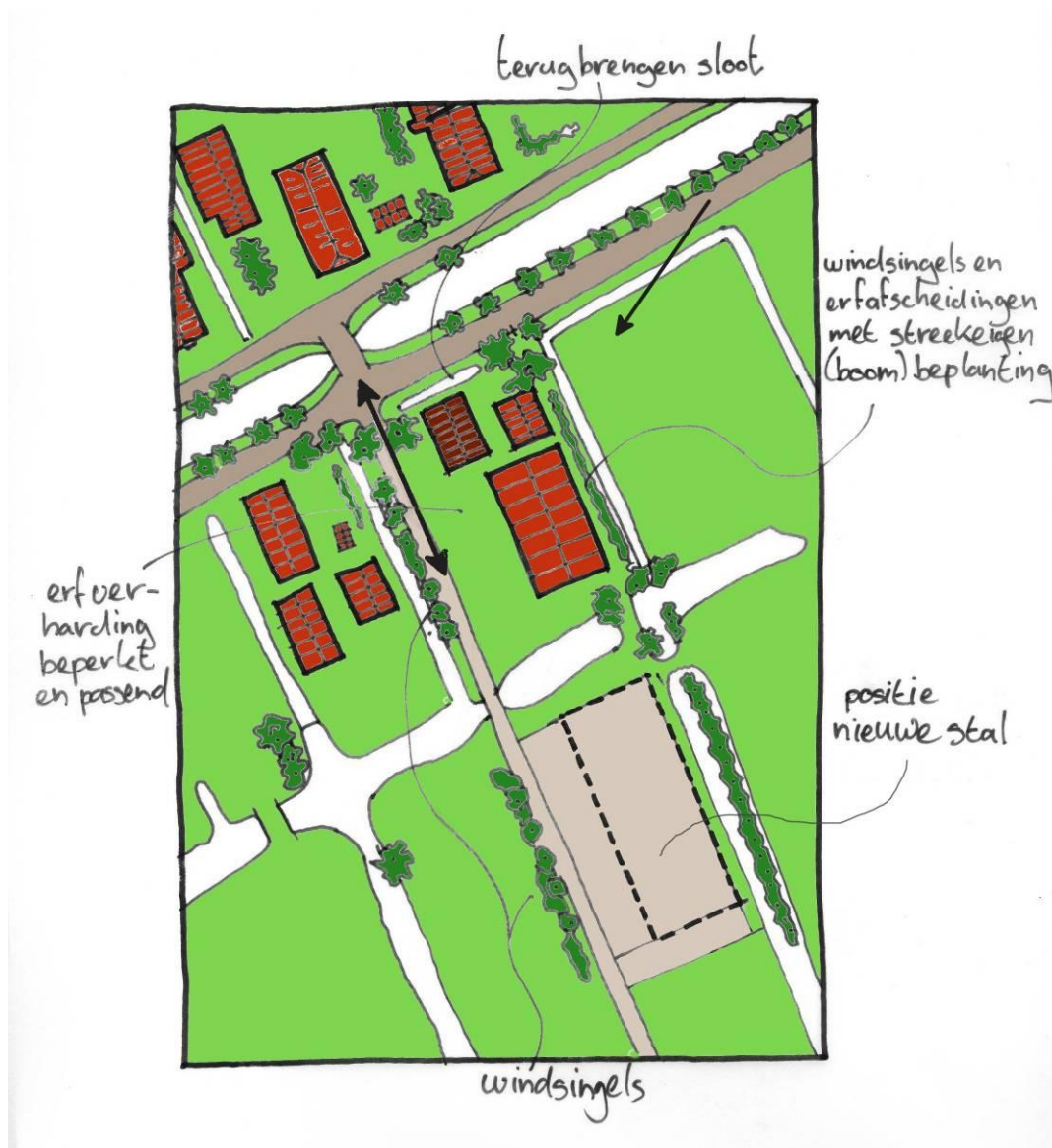
Zoals hierboven reeds aangegeven wordt er uitgegaan van een eenvoudige hoofdmassa van een bouwlaag met zadeldak in de lengterichting van het perceel. Bezien moet worden of de bestaande oude jongveeschuur behouden kan blijven. Hoewel dit bijgebouw zich thans in een slechte staat bevindt, speelt het wel op het huidige erf een bepalende, afschermdende rol

door zijn plaatsing voor de ligboxenstal. Door zijn kleinere schaal vormt het een overgangselement naar de grotere schaal van de ligboxenstal.

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

Boerderij Noordzijdseweg 211

Met betrekking tot de bestaande boerderij Noordzijdseweg 211 merken we het navolgende op. De bestaande boerderij is karakteristiek te noemen, mede vanwege zijn situering (enigszins verhoogd) de forse afmetingen en de rieten kap. Mede hierdoor vormt hij een onmisbare schakel in de reeks historische boerderijen aan de noordzijde. Het lijkt ons voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van zeer groot belang dat de boerderij (wellicht door splitsing) behouden blijft.



opzet, beplanting en zichtlijnen