

LOPIKERWEG OOST 197

Opgave

Initiatiefnemer heer Van Bezooijen wil graag een woning realiseren tussen de monumentale krukhuisboerderij (rijksmonument) Lopikerweg Oost 197 en het Cafe - Slijter De Roode Leeuw. De locatie ligt in de bebouwde kom en bestaat uit een (voormalige) boomgaard/weide en enkele agrarische gebouwen, maar heeft een woonbestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal er naast de sloop van de agrarische bebouwing, sprake moeten zijn van een extra kwaliteitswinst voor de locatie en de omliggende omgeving.

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Lopikerkapel bestaat vooral uit lintbebouwing langs de Enge IJssel. De geschiedenis van Lopikerkapel gaat terug naar de 11e eeuw, toen de Bisschop van Utrecht opdracht gaf om de Lopikerwaard te ontginnen. De ontginning van Lopikerkapel begon, net als bij Lopik, bij het veenstroompje Zevender-Lobeke. Met een gegraven watergang (de Graaf) werd het veenstroompje verbonden met de Enge IJssel. Tijdens deze grote ontginning werden de zogenoemde polder Lopik, Lopikerkapel en Sevenhoven in cultuur gebracht. Sevenhoven en Lopikerkapel waren aparte heerlijkheden, waar langs de Enge IJssel vooral boerderijen werden gebouwd. In 1725 werd dit gebied verkocht aan Holland. De Bisschop van Utrecht behield wel bepaalde heerlijke rechten en het hooggerecht. In de tijd van Napoleon Bonaparte (1769-1821) werden de afzonderlijke gerechten Sevenhoven en Lopikerkapel samengevoegd tot één dorp: Lopikerkapel. (bron: <https://www.lopiknatuurlek.nl/de-negen-kernen/lopikerkapel/>)

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 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 te herleiden tot 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.

Zowel vanuit de cultuurhistorie als ruimtelijk behoort de locatie bij de monumentale krukhuisboerderij. Administratief en kadastraal daarentegen zijn het twee (of drie?) eenheden. Door deze ontwikkeling in ruimtelijke samenhang met de boederij te ontwikkelen, wordt het agrarische en monumentale karakter van het volledige ensemble hersteld en gewaarborgd. Dit is van grote ruimtelijke en cultuurhistorische waarde voor het dorp Lopikerkapel en het bebouwingslint Lopikerkapel.

Kwaliteiten op het erf:

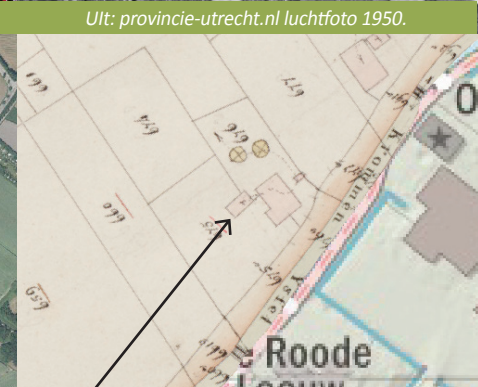
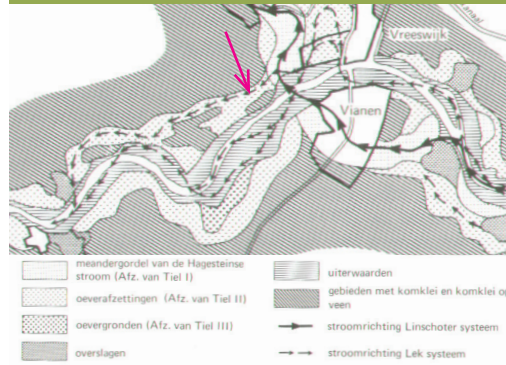
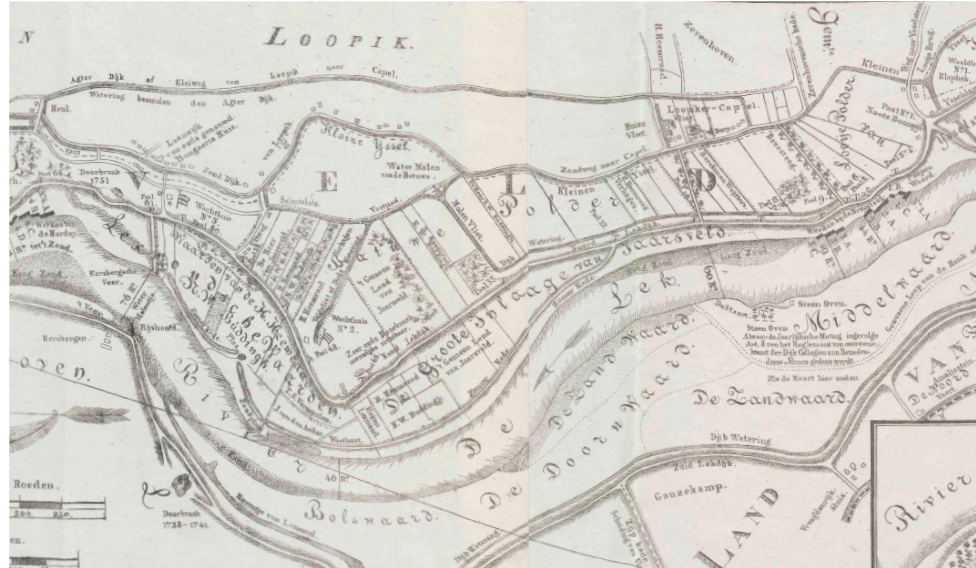
- Het weilte aan de weg is op meerdere punten van bijzondere waarde. Enerzijds vanwege het agrarische karakter aan de weg. Maar anderszijds ook vanwege de ruimtelijk relatie met de krukhuisboerderij.
- De sloten met de groene, natuurvriendelijke oevers.
- De zeer oude fruitbomen zijn zowel ruimtelijk als cultuurhistorisch van bijzondere waarde; het zijn de vertellers van de bodem.

Kwaliteiten van de bebouwing:

- De gebouwen op het huidige perceel hebben weinig tot geen cultuurhistorische waarde, met uitzondering van het bakstenen gedeelte van de voorste schuur. Deze bebouwingscontour staat al op de Minuutkaart van 1811. De krukhuisboerderij en deze ‘gedraaide’ schuur vormen de kern van het agrarisch ensemble.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het herstellen en waarborgen van een volwaardig boeren ensemble, met behoud privacy voor de bewoners. Door te bouwen in het oorspronkelijke boerenensemble wordt afsplitsing en verdichting van het lint voorkomen.
- De tweede inrit, grenzend aan De Roode Leeuw, wordt tevens gebruikt voor het ontsluiten van de achterliggende agrarische gronden. Behoud van het agrarische, informele karakter is waardevol.



Uit: <http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl>. Kaart 1811.



De groene natuurvriendelijke oevers zijn ruimtelijk passend (in tegenstelling tot de overzijde van de sloot). De rij knotbomen verdichten zodat het zicht op de naastgelegen schuur zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.



Restant van de oude sloot, haaks op de kavelrichting.



RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

De overblijfselen van het erf en hebben landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken die kunnen worden versterkt/terug gebracht. Dit is van waarde voor zowel de locatie, als het dorp Lopikerkapel, onderdeel van het ontginningslint Lopikerkapel-Zevender. De te realiseren kwaliteitswinst is:

- Sloop van de niet waardevolle agrarische bebouwing
- Renovatie/herstel van het stenen bijgebouw (X)
- Bouwen aan een compact monumentaal boerenensemble
- Het terugbrengen van een vista op het achterland/Achterkade
- Versterken, en vanaf de weg beleefbaar maken van het karakteristieke landschap: boomgaard tussen het lint en de Achterkade.
- Het versterken van de ontginningsstructuur door zorgvuldig en natuurvriendelijk beheren van de waterkanten.

Onder deze voorwaarden staat het ervenconsulentschap positief tegenover deze ontwikkeling. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de kwaliteitswinst. Dit is geen blauwdruk, dat wil zeggen: verschillende plannen zijn binnen de randvoorwaarden mogelijk. Er is, ten behoeve van de consistentie in het verhaal op deze plek al wel een vrij concrete voorbeeld-opzet gemaakt, waar de initiatiefnemers zich in kunnen vinden.

Landschap

- Behoud bestaande bomen uit de weide aan de weg en plant nieuwe fruitbomen bij zodat er een volwaardige hoogstamfruit-boomgaard ontstaat.
- Maak de identiteit van het landschap beter beleefbaar door het terugbrengen van boomgaarden vanaf de weg tot aan de Achterkade.
- Behoud groene, natuurvriendelijke oevers (al dan niet verstevigd met wilgentenen).
- Gebruik enkel streekeigen plantensoorten van autochtoon plantmateriaal.

Erf

- Behoud het informele en agrarische karakter van het karrenspoor.
- Plant een landschapshaag (knip- of scheerheg) rondom de boomgaard lands de weg. Dit versterkt niet alleen de kwaliteit van het landschap, maar onttrekt tvens de verharding rondom de gebouwen grotendeels aan het zicht.
- Creeer een zichtlijn vanaf de weg naar de Achterkade.
- Verbreed het water uit de historische ontginningsstructuur.
- Breid de bestaande losse knotbomen langs de waterkant uit tot een compacte rij, zodat de schuren op het naastgelegen perceel aan het zicht worden onttrokken.
- Beperk het oppervlak aan verharding tot het minimum.
- Parkeren uit het zicht en informeel van opzet.

Bebouwing

- Verwijder de agrarische gebouwen met uitzondering van het stenen gedeelte.
- Herstel het stenen gedeelte tot een volwaardige schuur en gebruik deze als bijgebouw voor de nieuwe woning (exclusief het gedeelte wat niet in eigendom is).
- Maak ruimtelijk één boerenensemble met de krukhuisboerderij door de nieuwe woning deels achter de stenen schuur te situeren.
- Draai de nieuwe woning net een fractie ten opzichte van de kavelrichting. Hierdoor 'opent' de vista zich op het achterliggende landschap.
- De nieuwe woning is een schuurachtig volume. Eenvoudige architectuur, landelijk. De massavorm is eenduidig (dat wil zeggen: niet samengesteld, één zadeldak). Geen aanbouwen, of dakkapelen, maar de woonfuncties binnen dit volume realiseren.
- Stoere landelijke materialisering, in gedekte kleuren.
- Geen kleine bijgebouwen in het zicht vanaf de weg.

referentiebeelden architectuur:



woning in Nederhorst den Berg,
Schipperdouwesarchitectuur, bron: De Architect

Elementen

- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij het erf (een karrespoor, grind, gebakken klinkers).
- parkeren uit het zicht
- Gebruik geen beschoeiingen.
- Gebruik streekeigen beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen op het erf, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy. Het geheel blijft transparant ogen.

PROJECT
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Extra woning binnen de bebouwde kom Lopikerkapel
Januari 2018
Lopikerweg Oost 197
dhr. van Bezooijen
Jan Brouwers AvB, IN-EX architecten
Jolanda van Looij, MooiSticht
Rob Hendriks, MooiSticht



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