



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



POLSBROEKERDAM

Inrichtingsschets met de ruimtelijke randvoorwaarden

Deze schets is geen blauwdruk. Het is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer en de ervenconsulenten.

Landschap:

- De middeleeuwse cope-ontginningsstructuur waarborgen door het verbreden/terugbrengen van de watergang tussen de locatie en de Damweg.

Bebouwingslint:

- Versterk de zonering in de gordel met de (voormalige) kleinschalige verkaveling. Voorerf, achtererf overgaand in kleine weiltes, akkertjes, boomgaarden en houtopslag.

Damweg:

- Versterk de herkenbare hiërarchie tussen het bebouwingslint Benschop/Polsbroek en de Damweg als verbindingsweg tussen Lopik en Oudewater.
- Voorkom verdere 'verlinting' langs de Damweg door de opzet zodanig te kiezen dat het gebouwtype de ligging en ontsluiting steeds aansluiten bij de zonering van de ervengordel. Geen repetitie van huizen die zich afzonderlijk op de weg richten.
- Het informele, landelijke karakter van de Damweg versterken door de keuze en positionering van de beplanting.
- De 3-knik in de weg uitbuiten, deze versterkt de zonering als een 'reeks van landschappelijke scènes'.

Locatie:

- Versterk het landschappelijke karakter van de Damweg door de gemeenschappelijke groen/blauwe strook tussen de weg en de bebouwing opnieuw in te richten.
- Realiseer zichtlijn en gebruik bebouwing en beplanting om de blik te geleiden en het zicht in te kaderen.
- Beperk het aantal opritten, cluster ze en geef deze geen formele uitstraling: gebruik bestaand karrespoor, geen formele relatie met de woningentrees, geen opvallende toegangspoorten of hekken.
- Ondersteun de zonering en de drieknik in de weg door positionering gebouwen.
- Verwijder niet- streekeigen beplanting, plant streekeigen aan.
- Maak groene, natuurlijke oevers.

Bebouwing A (bestaande loods), B C

- Geen woningen, maar grotere, schuurachtige volumes. Bijgebouw en garagefunctie opnemen in het hoofdvolume. Materiaalgebruik en vormgeving ondersteunen het landelijke karakter. Gebouw C vormt de overgang naar de 'boomgaard-zone' en begeleidt de zichtlijn.

Bebouwing D

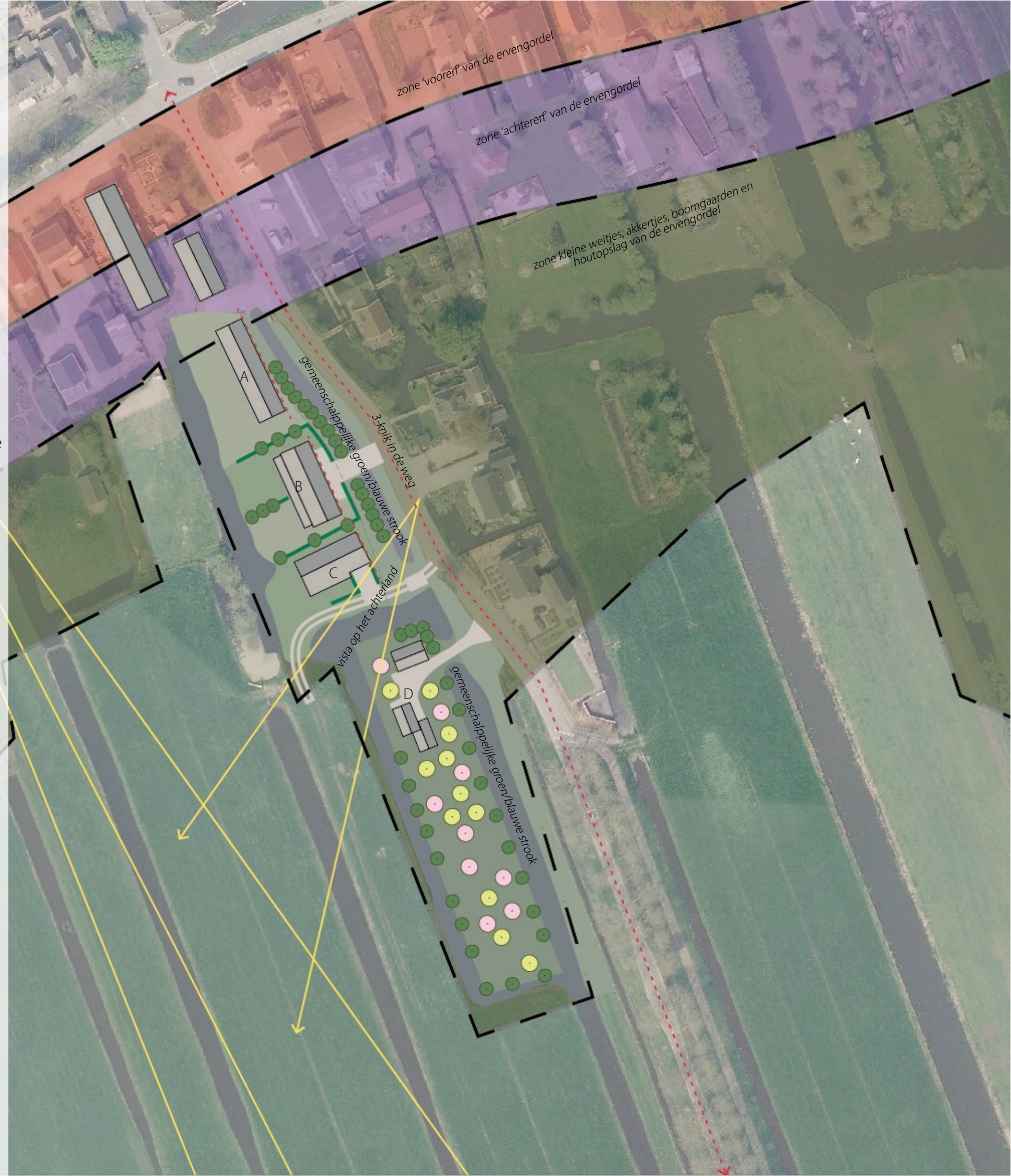
- Woning opnemen in boomgaard, schuurtje vormt het 'adres' naar de weg. De woning ligt meer verscholen, richt zich niet op de weg en is kleinschaliger.

PROJECT

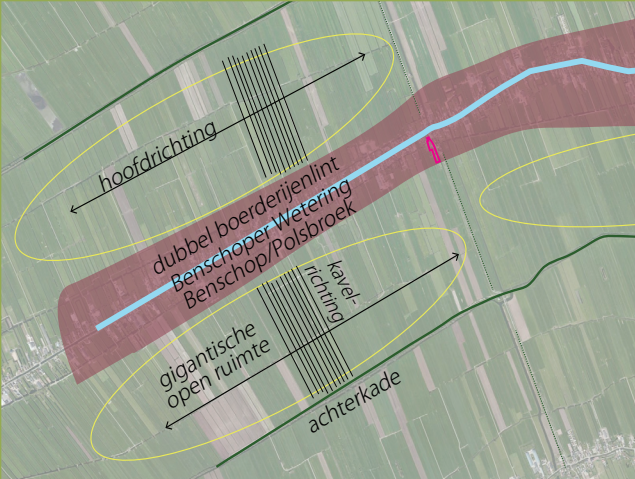
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever:
Adviseur:
Ervenconsulenten:

Herontwikkeling Polsbroekerdam / Damweg

14 januari 2015
Damweg te Polsbroek
Verstoep Bouwadvies
Verstoep Bouwadvies
Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, Mooisticht



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



De waard kenmerkt zich door XL maatvoering en oost-westrichting.



De doorzichten zijn door de compactheid van het lint spaarzaam.



De locatie komt niet in beeld vanuit een doorzicht vanuit het lint.



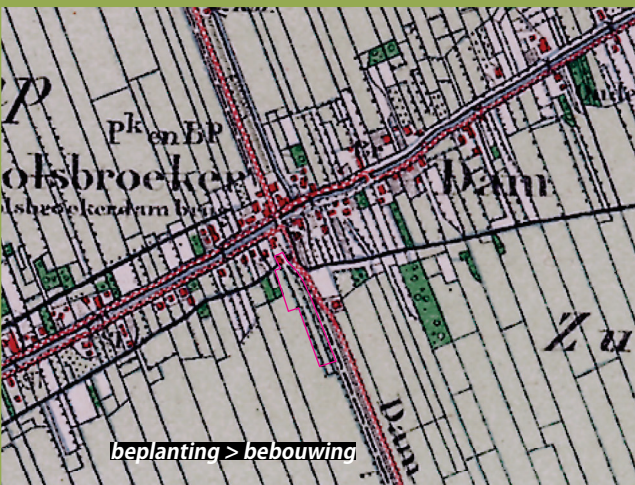
De Benschopper Wetering is aan weerszijden bebouwd.



De smalle doorzichten zijn kokervormig.



De locatie komt niet in beeld vanuit een doorzicht vanuit het lint.



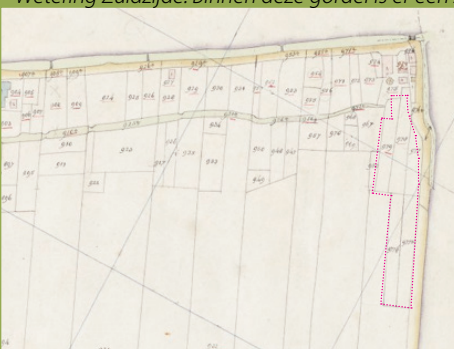
Het lint is te herkennen aan de ervengordel met de kleinschalige verkaveling. Deze is breder dan de strook tussen Benschopper Wetering en Oude Wetering Zuidzijde. Binnen deze gordel is er een zonering van het voorerf, achtererf en kleine weijtjes, akkertjes, boomgaarden en houtopslag.



De beplanting is fors toegenomen, terwijl de bebouwing grotendeels verdwenen is.



De beplanting is fors toegenomen, terwijl de bebouwing grotendeels verdwenen is.



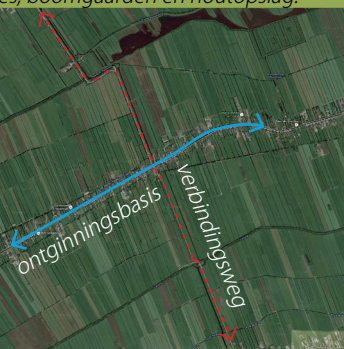
1811: locatie onderdeel van de erven gordel.



1958: onderdeel gordel.



2013: onderdeel gordel.



De Damweg is een verbindingsweg, geen ontginningsbasis.



De verspringing in de Damweg zorgt voor een informele sfeer en versterkt het afwisselende beeld.



De locatie vormt nu een lange, massieve wand. De kleinschalige verkaveling en de zonering van de gordel zijn daardoor niet beleefbaar en er zijn nauwelijks doorzichten.



Informele, landelijk sfeer van de Damweg versterken door terugbrengen van een sloot met groene, natuurlijke oevers en het verwijderen van niet-streekeigen beplanting.



Een ruimer zicht op achterland doorbreekt de lange massieve wand waardoor tevens de kleinschalige verkaveling beter beleefbaar zal worden.



De landelijke sfeer wordt gewaarborgd door een gemeenschappelijke, groene strook tussen de weg en de bebouwing.

Kwaliteiten van het landschap:

- De middeleeuwse cope-ontginningsstructuur wordt op Europees niveau gewaardeerd als een bijzondere kwaliteit.
- De Lopikerwaard kenmerkt zich door de extra grote maatvoering van het landschap: de gigantische open ruimte met zeer lange bebouwingslinten.
- De oost-west georiënteerde hoofdrichting van het landschap: deze wordt gevormd door de Benschopper Wetering als ontginningsbasis, met evenwijdig daaraan het dubbele boerderijenlint, de achterweteringen en -kaden.

Kwaliteiten van het bebouwingslint:

- Door de compactheid van het lint Benschop/Polsbroek zijn de doorzichten vanaf het lint naar het achterland erg spaarzaam en daarom extra waardevol.
- De smalle doorzichten zijn kokervormig en accentueren de lengterichting van de cope-ontginning.
- Door de rechte wetering en de compactheid van het lint ervaar je enkel de voorgevels van het lint.
- Er is enige 'dorpse' verdichting rond het kruispunt van de Benschopperwetering met de Damweg. Enkele markante gebouwen bepalen de ruimte en versterken de enigszins dorpse sfeer. De kern blijft echter een lint van erven.
- De ervengordel met de (voormalige) kleinschalige verkaveling.
- De zonering in de gordel van voorerf, achtererf en kleine weijtjes, akkertjes, boomgaarden en houtopslag.

Kwaliteiten Damweg

- Het informele, landelijke karakter van de Damweg.
- Je rijdt hier als het ware tussen de erven door en ervaart de geleidelijke overgang van het landschap naar naar de dorpse kruispunt en vice versa.
- De 3-knik in de weg zorgt voor 'scenewisselingen'.
- De herkenbare hiërarchie tussen het bebouwingslint Benschop/Polsbroek en de oude verbindingsweg tussen Lopik en Oudewater.

Kansen

- Momenteel vormt de locatie een lange, massieve wand met grotendeel niet-streekeigen beplanting. Door deze herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om deze wand te doorbreken en de zonering (voor-erf, achtererf overgaand in kleine weijtjes, akkertjes, boomgaarden en houtopslag) van het bebouwingslint terug te brengen.
- Het versterken van de hiërarchie tussen het bebouwingslint Benschop/Polsbroek en de Damweg. Hierdoor wordt verdere 'verlintering' van de Damweg (die aan de overkant al ooit is ingezet) voorkomen.
- Het versterken van de informele, landelijke sfeer van de Damweg.
- Het maken van een duidelijke zichtlijn vanaf de Damweg naar het weidse achterland.
- Het verwijderen van niet- streekeigen beplanting.